

Département de Saône-et-Loire

## COMMUNE DE MACON

### *Plan Local d'urbanisme*

#### 4. Règlement

Arrêté le 10 juillet 2006  
Enquête publique  
du 26 octobre 2006  
au 1<sup>er</sup> décembre 2006  
**Approuvé le 5 février 2007**

Modification n°1

approuvée le 2 février 2009

Modification n°2

approuvée le 4 juillet 2011

Modification n°3

approuvée le 30 septembre 2013

Modification n°4

approuvée le 21 septembre 2015

Modification Simplifiée n°1

approuvée le 23 mai 2016

Modification Simplifiée n°1

approuvée le 22 mai 2017

Le Maire,

Jean-Patrick COURTOIS

# SOMMAIRE

<b><u>CHAPITRE 1 : REGLES ET DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES MIXTES.....</u></b>	<b><u>12</u></b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf .....	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM .....	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP .....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uv .....	38
<b><u>CHAPITRE 3 : LES ZONES URBAINES SPECIALISEES.....</u></b>	<b><u>43</u></b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	43
<b><u>CHAPITRE 4 : LES ZONES A URBANISER.....</u></b>	<b><u>48</u></b>
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU A VOCATION MIXTE (1AUM, 1AUP, 1AUV) .....	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE .....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	54
<b><u>CHAPITRE 5: LES ZONE AGRICOLES.....</u></b>	<b><u>56</u></b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	56
<b><u>CHAPITRE 6 : LES ZONES NATURELLES .....</u></b>	<b><u>60</u></b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	60
<b><u>CHAPITRE 7 : CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES.....</u></b>	<b><u>64</u></b>
<b><u>CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES.....</u></b>	<b><u>65</u></b>
<b><u>CHAPITRE 9 : SECTEURS ARCHEOLOGIQUES.....</u></b>	<b><u>68</u></b>
<b><u>CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLE L.123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME).....</u></b>	<b><u>69</u></b>
<b><u>CHAPITRE 11 : LEXIQUE.....</u></b>	<b><u>78</u></b>
<b><u>CHAPITRE 12 : RAPPEL DE DIVERSES LEGISLATIONS.....</u></b>	<b><u>80</u></b>

# **CHAPITRE 1 : REGLES ET DEFINITIONS COMMUNES**

## **A TOUTES LES ZONES**

Les règles générales prévues ci-après s'appliquent à toutes les zones faisant l'objet des chapitres 2 à 6. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée dans une zone, elle se substitue expressément à la règle générale.

Mode d'utilisation des pièces réglementaires du PLU :

Détermination des zonages :

- 1) Il convient de déterminer la zone considérée et les contraintes éventuelles découlant d'une inscription graphique figurant aux documents graphiques (cf. chapitre 7 du présent règlement).
- 2) Les dispositions à prendre en compte sont celles applicables à la zone : dispositions communes à l'ensemble des zones (présent chapitre) et celles spécifiques à chaque zone.
- 3) Se référer au lexique pour la définition de certains termes (cf. chapitre 11 du présent règlement).

Par ailleurs, certaines zones font l'objet d'orientations particulières d'aménagement qui peuvent comporter des principes d'aménagement à prendre en compte.

### **Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Se référer à l'article 1 de chaque zone.

### **Article 2 - Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

#### **2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 8**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit, etc.), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 8 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### **2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 10**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 10 du présent règlement.

#### **2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre des servitudes de mixité sociale**

Les parcelles faisant l'objet d'une servitude de mixité sociale (article L123-2-b du Code de l'Urbanisme) figurent sur les documents graphiques.

2.4. Les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires des articles 9 et 10 de la zone concernée.

## **Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3.1.1. Définition de la desserte** : La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet

3.1.2. Conditions de desserte :

Voies existantes : Les terrains doivent être desservis par des voies, ou des chemins en zones A et N, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte et nettoyage et de viabilité hivernale, conformément à la réglementation en vigueur.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage, et de viabilité hivernale ; permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations particulières d'aménagement définies pour certains secteurs. En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Elles doivent alors comporter à leur extrémité une aire de manœuvre pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à proximité d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

**3.2.1. Définition de l'accès** : L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace (tel que porche ou bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

**3.2.2.** Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies (piétons et conducteurs). Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les portails d'accès devront être implantés avec un recul de 5 mètres minimum afin de permettre le stationnement des véhicules hors chaussée. Dans la mesure où la fréquentation de la voie et la configuration de l'accès le permettent, l'implantation du portail à l'alignement pourra être tolérée.

Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14m. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 14m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8m.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions ou une

insertion dans la marge de recul éventuelle en retrait des limites séparatives.

**3.3.3. Cheminements doux :** les opérations d'aménagement doivent s'inscrire, s'il passe à proximité, au schéma de déplacements doux élaboré par la Ville de Mâcon.

## **Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1 - Eau**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

En particulier, tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, situés au maximum à 200m par des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/heure chacun.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

### **4.2 - Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif**

Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau d'assainissement collectif, tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau public
- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

#### **4.2.2. Eaux usées – Assainissement non collectif**

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.2.3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales générées par les programmes d'aménagement devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public. Celles provenant de toute surface imperméabilisée seront collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. En cas d'absence ou d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### 4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avèrerait impossible, l'implantation serait établie sous les corniches, de maison en maison, et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.

#### 4.4 - Déchets

Dans le cas d'une opération d'ensemble, un espace destiné au regroupement des déchets en attente de collecte devra être prévu sur le terrain d'assiette de l'opération.

### **Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En fonction des zones, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies (publiques et privées) et emprises publiques, soit en retrait (voir article 6 des différentes zones).

#### 1- Cas des constructions implantées à l'alignement

Pour chaque construction implantée à l'alignement, le constructeur devra se référer au règlement de voirie, notamment pour les saillies et les ouvertures (extraits : *balcons et saillies de toiture limités à 0,80 m, si la rue est supérieure à 8 m et à une hauteur minimum de 4,30 m au dessus du sol...*).

#### 2- Cas des constructions implantées en retrait

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire), systèmes de récupération des eaux pluviales, chacun n'excédant pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade, ainsi que les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

Rappel : les voies classées à grande circulation sont soumises à l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme. Le long de ces voies, hors des espaces urbanisés et en l'absence d'étude « entrée de ville » répondant aux 5 points de l'amendement Dupont, les constructions doivent respecter les reculs imposés (75 ou 100m selon les cas).

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne

sont pas applicables aux constructions techniques liées aux réseaux divers (postes de transformation, poste de relèvement, ...).

## **Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En fonction des zones, les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait (voir article 7 des différentes zones).

### **1- Cas des constructions implantées en limites séparatives latérales ou de fond de terrain**

Les débords et saillies sont interdits.

### **2- Cas des constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou de fond de terrain**

Le recul d'une construction est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire), systèmes de récupération des eaux pluviales, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

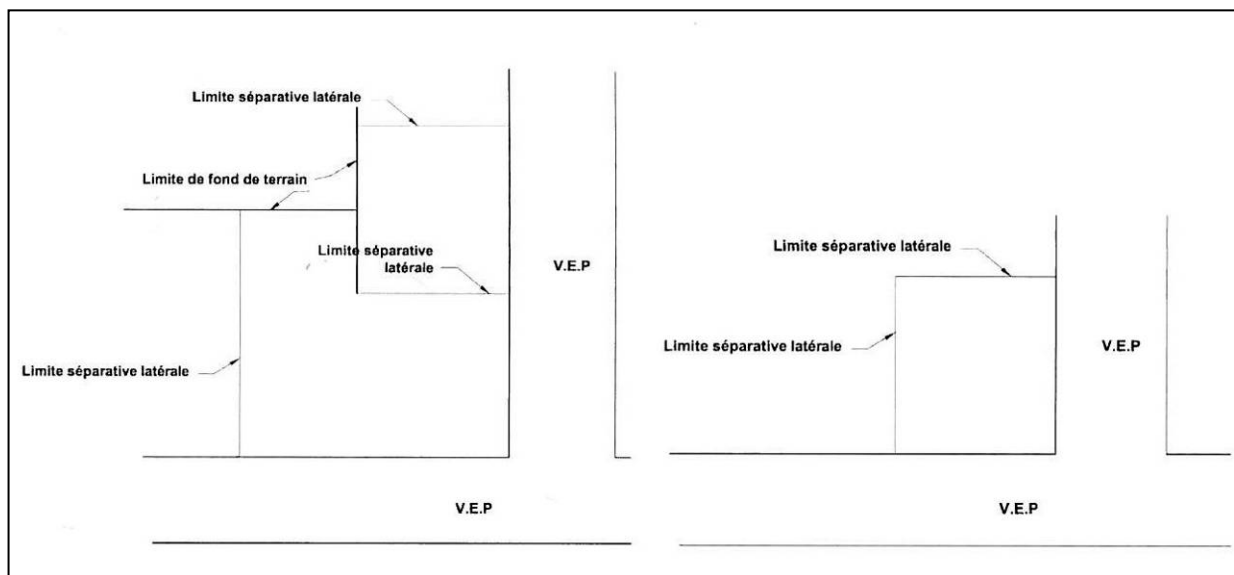


Schéma explicatif définissant les limites de fond (application H=L)

Conformément aux inscriptions figurant sur les documents graphiques, les constructions principales ainsi que les constructions annexes et les extensions des constructions existantes doivent s'implanter avec un retrait de 10m de la berge des ruisseaux.

## **Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions sur une même propriété peuvent être soit contiguës, soit non contiguës. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle sorte que la distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être supérieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être

inférieure à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour l'édification d'une construction annexe, ni pour les constructions techniques liées aux réseaux divers (postes de transformation, poste de relèvement, ...).

### Article 9 - Emprise au sol des constructions

L'**emprise au sol** correspond à la superficie qu'occupe la projection verticale des bâtiments. Les débords et surplombs sont pris en compte dans l'emprise au sol, à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches, et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien. Les aires de stationnement extérieures non couvertes et les piscines non couvertes n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

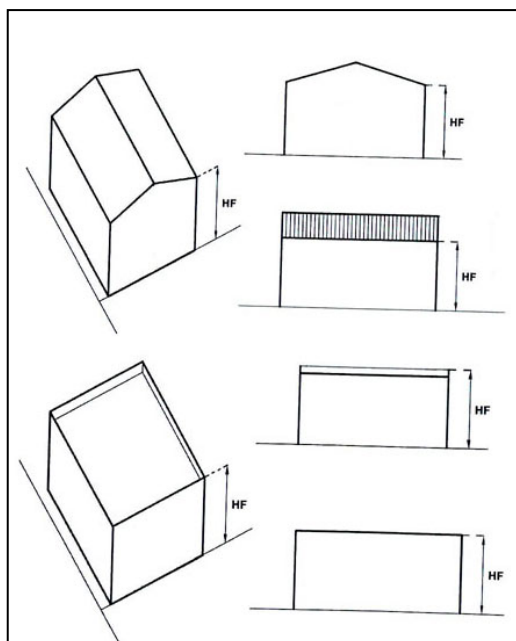
Le **coefficient d'emprise au sol** correspond au rapport entre l'emprise au sol des constructions et la superficie totale de la parcelle.

### Article 10 – Hauteur maximale des constructions

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

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

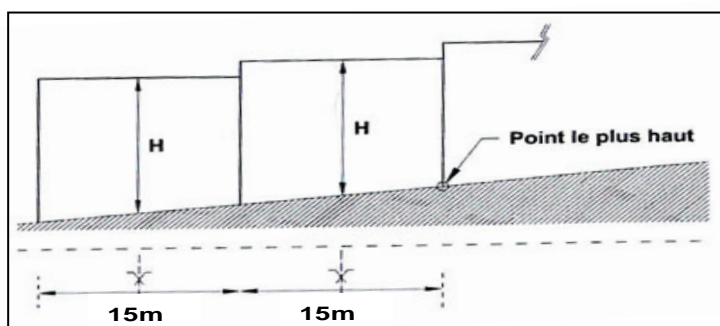
*Calcul de la hauteur : Toit en pente*



*Calcul de la hauteur : toiture terrasse*

Lorsque la hauteur d'une construction est conditionnée par la largeur de la voie ou emprise publique (actuelle ou projetée), celle-ci est mesurée au droit de la construction entre les 2 limites séparatives du terrain.

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





Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

La hauteur des constructions peut être majorée dans la limite de 1m dans le cas où une cote de seuil est imposée en raison du risque d'inondation.

Conformément aux inscriptions figurant sur les documents graphiques, certains secteurs font l'objet de règles de hauteur spécifiques, en raison des caractéristiques morphologiques du tissu existant.

### **Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Travaux portant sur les constructions existantes**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions nouvelles et les travaux sur les constructions existantes réalisées soit dans les ensembles bâtis ou paysagers, soit sur les éléments bâtis repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au chapitre 10 du présent règlement.

#### **Eléments en façades et saillies**

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie mais être intégrés à la construction ;
- sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ;
- les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible des voies publiques.

#### **Clôtures adjacentes aux cours d'eau**

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les

clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

## **Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques (article R111-6 du code de l'urbanisme).

### **12.2. Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

#### **1- Stationnement des véhicules**

- Pour les constructions à vocation d'habitat : Se référer aux règles spécifiques à chaque zone.  
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L123-1-3 et R111-6 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
- Pour les opérations d'ensemble : Il conviendra de prendre en compte le stationnement visiteurs qui sera au minimum de 0,5 place par logement.
- Pour tous les autres types de construction : Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations admises. Pour l'évaluation des places nécessaires, il pourra être tenu compte de la desserte en transports en commun et du foisonnement des places destinées à d'autres équipements utilisés à d'autres heures.

#### **2- Stationnement des 2 roues**

- Pour les constructions à vocation d'habitat : Il sera exigé au minimum 1 emplacement de 1,5m<sup>2</sup> par logement. Cet emplacement devra être clos et couvert.
- Pour tous les autres types de construction : Le stationnement des 2 roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations admises. Pour l'évaluation des places nécessaires, il pourra être tenu compte de la desserte en transports en commun et du foisonnement des places destinées à d'autres équipements utilisés à d'autres heures.

### **12.3. Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet. Il n'est pas tenu compte, le cas échéant de la surface de plancher préexistant avant démolition.

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée. Toutefois, dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places exigées pour la destination précédente). Les changements de destination réalisés en zone Ua et ayant pour objet de créer des logements ne sont cependant pas soumis à cette obligation.

#### 12.4. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (article L123-1-2 du code de l'urbanisme).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### **Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les **espaces verts** correspondent aux espaces végétalisés, ce qui exclut toute surface imperméabilisée telle que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que se soit, etc., à l'exception de solutions végétalisées. Une **surface imperméabilisée** correspond à la partie d'un terrain recouverte par tout type de revêtement non perméable (en excluant les emprises bâties) : terrasse non couverte, court de tennis, piscine, allée ou place de stationnement gravillonnée ou bitumée, etc.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises elles doivent comporter des arbres de haute tige (circonférence du tronc : 20 à 25 cm à 1m du sol).

Dans les opérations d'ensemble et dans les zones d'activités, les arbres sur voirie devront être plantés dans un mélange terre/pierre dans une fosse ayant au minimum 8m<sup>3</sup>.

## **CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES MIXTES**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

#### **Caractère de la zone**

La zone **Ua** correspond au noyau historique de la ville de Mâcon. Il s'agit d'une zone d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu. Elle comprend le secteur Monnier qui fera l'objet d'une restructuration importante et d'une prolongation des tissus urbains du centre-ville. La zone Ua, qui fait l'objet actuellement d'une étude préalable à une AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) comprend des mesures de sauvegarde et de réhabilitation du bâti existant dans l'attente de l'application de cette dernière.

La zone Ua est concerné par un graphique de détail identifiant des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager. Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 10 du présent règlement.

#### **Article Ua1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

##### *Constructions*

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

##### *Installations classées*

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ua2,

##### *Carrières*

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

##### *Terrains de camping et stationnement des caravanes*

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers visés aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir visés à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes

##### *Parcs d'attraction*

- les parcs d'attractions visés à l'article R.421-19.h du Code de l'Urbanisme.

## **Article Ua2 - Occupation et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

2.1. Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants
- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas de gêne ou de nuisances pour les habitations voisines
- les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants et la réalisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale

## **Article Ua3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

## **Article Ua4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

## **Article Ua5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article Ua6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetée lorsque cet alignement est déjà matérialisé par l'implantation des immeubles voisins, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

6.2. Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes et sous respect des conditions prévues à l'article 6 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones » :

- lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement
- lorsque la construction projetée est une extension d'un bâtiment existant situé en retrait
- lorsque la construction projetée concerne un ensemble d'îlots, un îlot entier ou au moins deux faces contiguës d'un même îlot, ou encore une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 35 mètres.
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

## **Article Ua7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 7 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

**7.1.** En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant ou de fait.

**7.2.** Au-delà de la bande de 15m définie au 7.1 :

Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,20m par rapport au niveau du sol naturel, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente et en bon état situées sur la parcelle voisine (en cas de plusieurs constructions, la hauteur retenue sera celle du bâtiment le moins élevé).

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, les constructions devront être implantées en retrait de ces limites à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3m

**7.3.** Des implantations différentes du 7.1 et du 7.2 peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour les constructions intéressant une parcelle ayant plus de 15m de front sur rue, la mitoyenneté pouvant n'être réalisée que sur une limite séparative, à condition qu'un mur soit édifié à l'alignement, du bâtiment à l'autre séparative

## **Article Ua8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Se reporter à l'article 8 du chapitre 1 (règles et définitions communes à toutes les zones).

## **Article Ua9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article Ua10 - Hauteur maximale des constructions**

10.1. Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions de l'article 10 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

10.2. Sauf cas visés aux paragraphes 10.3 (bâtiments existants) et 10.4 (opérations d'ensemble), ou indication contraire portée aux documents graphiques, la hauteur de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions contiguës sans pouvoir excéder 15m.

10.3. Sont admis les travaux de restauration ou d'aménagement sur des bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à celle fixée à l'article 10.2, à condition que ces travaux n'entraînent pas une augmentation de la hauteur existante.

10.4. La hauteur maximum des constructions réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble est de 15 mètres.

### **Article Ua11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions de l'article 11 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

#### **11.1. Dans le cas de travaux sur une construction existante à la date d'approbation du PLU :**

La démolition d'une construction peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'espace existant ou dès lors que la construction ne présente pas un intérêt historique ou culturel.

L'extension arrière d'une construction peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'espace existant, notamment l'intérêt historique, culturel ou écologique de la façade arrière et/ou des espaces plantés.

L'extension avant d'une construction peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'espace existant, notamment à la cohérence de la séquence urbaine et/ou à l'intérêt historique, culturel ou écologique de la façade avant et/ou des espaces plantés.

La surélévation d'une construction peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité d'une séquence de hauteur homogène ou régulière.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (dans le cas d'une réhabilitation, d'une surélévation ou d'une extension) doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction (composition, accès aux étages supérieurs, décors, menuiseries, etc.) en respectant le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit.

#### **Nature et aspect des matériaux :**

Les ravalements devront s'accorder avec l'architecture des édifices et dans la majorité des cas, les enduits seront talochés, de teinte sable, avec application le cas échéant d'un badigeon de chaux de teinte nuancée.

#### **Principe de composition générale :**

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (dans le cas d'une réhabilitation, d'une surélévation ou d'une extension) doivent prendre en compte le registre dominant de la séquence urbaine, notamment en ce qui concerne :

- les partitions et rythmes horizontaux (soubassement, bandeau intermédiaire soulignant un niveau, corniche)
- la trame verticale et en particulier les travées qui ordonnent les percements (gabarit, entre-axe et hauteur des percements).

#### **Forme et nature des percements ou baies :**

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les nouveaux percements doivent prendre en compte la trame verticale de la façade existante ; le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales (datant de la période de construction).

En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la redivision des baies de proportion d'origine est interdite.

En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des baies existantes et de la couleur des huisseries des autres baies.

#### Modénature, éléments de décors :

Les modifications de façade doivent respecter et mettre en valeur les principaux éléments de modénature qui participent à la qualité de la façade (bossages, encadrements de baies, cannelures, éléments sculptés, etc.)

Les éléments de décor (menuiseries, boiseries) doivent respecter le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des menuiseries d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales ('datant de la période de construction)

### **11.2 Dans le cas de constructions nouvelles**

Une construction nouvelle peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte, de par sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à la cohérence d'une séquence urbaine et/ou aux caractères culturels et historiques des espaces bâtis ou non bâtis environnants.

La composition des façades doit prendre en compte le registre dominant de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction nouvelle et notamment des partitions et rythmes horizontaux (soubassement, hauteurs des niveaux, corniche) et des trames verticales et en particulier les travées qui ordonnent les percements (gabarit, entre-axe et hauteur).

Les proportions des baies doivent prendre en compte les règles de proportion dominantes des percements des constructions de la séquence dans laquelle s'inscrit la construction nouvelle.

### **11.3 Toitures et couvertures**

Le traitement d'une toiture nouvelle peut s'inscrire dans un registre contemporain dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de son environnement bâti.

Les toitures terrasses seront admises à condition exclusive d'être accessibles, dallées ou végétales, et d'être en retrait de 4,5m de la façade donnant sur le domaine public. Les excroissances en toiture, telles que pergola, treille, mâts, etc., sont interdites. Uniquement pour les opérations de constructions nouvelles, le retrait de 4,5m ne s'applique pas.

Les couvertures des toits seront réalisées en tuiles creuses canal (ou similaire) dans des coloris rouge ou bruns. Leur pente sera comprise entre 30 et 45%. La récupération de tuiles anciennes dites « tiges de botte » pourra donner lieu à l'emploi de plaques sous tuiles sur charpente traditionnelle.

Dans le cas de modification ou d'adaptation de toiture existante de pente comprise entre 80 et 110%, l'emploi de petites tuiles plates sera imposé.

Dans le cas de modification ou d'adaptation d'une toiture existante de pente comprise entre 35 et 70% l'emploi de tuile mécanique de type St Romain pourra être autorisé.

Dans le cas de modification ou d'adaptation de toiture dite à la Mansart avec brisis et terrasson, l'emploi d'ardoise pourra être autorisé. Le zinc sera interdit.



Les verrières couvrant une cour seront interdites. Elles pourront exceptionnellement être autorisées dans le cadre d'un projet architectural de restauration ou de mise en valeur d'un immeuble dans son ensemble ou d'un îlot.

A titre exceptionnel pour des projets d'extension de bâtiment et à condition que le projet ne porte pas atteinte aux caractéristiques architecturales et à la qualité du site, d'autres types de toitures pourront être envisagés. Toutefois ne pourront être employés des matériaux tels que tôles ondulées, fibrociment, bardeaux et bac acier.

#### **11.4 Clôtures**

En limite des voies et emprises publiques et privées carrossables, les clôtures seront réalisées soit :

- sous forme d'un mur plein maçonné et enduit ou en pierres apparentes ;
- sous forme d'un muret d'une hauteur de 0,80m maximum, surmonté de grilles métalliques simples à barreaudage vertical, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80m.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80m.

En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...) ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- l'emploi de bardages métalliques peints ou non peints ;
- l'emploi de plaques ou poteaux béton ;
- Les palissades en bois

#### **Article Ua12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1. Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 12 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

12.2. Pour les constructions nouvelles à vocation d'habitat, il est exigé :

- 1 place de stationnement automobile par logement
- Cette Disposition ne s'applique pas pour les résidences seniors.

#### **Article Ua13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions de l'article 13 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf**

### **Caractère de la zone**

La zone **Uf** correspond aux faubourgs de la ville de Mâcon. Il s'agit d'une zone d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.

Le secteur Uf1, qui comprend les parcelles situées entre le quai de Saône, la rue de la République, la rue Marcel Paul et le chemin des Moulins. Accueillant principalement des activités industrielles, cet îlot pourrait à terme faire l'objet d'une mutation de sa vocation (diversification des activités).

### **Article Uf1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

#### *Constructions*

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière et, sauf en secteur Uf1, celles destinées à l'industrie.
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

#### *Installations classées*

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Uf2

#### *Carrières*

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

#### *Terrains de camping et stationnement des caravanes*

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers visés aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir visés à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes

#### *Parcs d'attraction*

- les parcs d'attractions visés à l'article R.421-19.h du Code de l'Urbanisme

### **Article Uf2 - Occupation et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

2.1. Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et

- habitants
- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas de gêne ou de nuisances pour les habitations voisines
- les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants et la réalisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt.

### **Article Uf3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

### **Article Uf4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

### **Article Uf5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article Uf6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées : à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetée lorsque cet alignement est déjà matérialisé par l'implantation des immeubles voisins, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

6.2. Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes et sous respect des conditions prévues à l'article 6 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones » :

- lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement
- lorsque la construction projetée est une extension d'un bâtiment existant situé en retrait
- lorsque la construction projetée concerne un ensemble d'îlots, un îlot entier ou au moins deux faces contiguës d'un même îlot, ou encore une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 35 mètres.
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

### **Article Uf7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 7 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

7.1. En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant ou de fait.

## 7.2. Au-delà de la bande de 15m définie au 7.1 :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative à condition :

- que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point d'un bâtiment n'excède pas 5m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine,
- et que la longueur totale des bâtiments ou parties de bâtiments en appui sur limites séparatives n'excède pas le tiers de la longueur de la limite concernée mesuré depuis l'alignement.

En outre, la construction sur limite séparative est autorisée :

- pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments jointifs de hauteur égale.
- Si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est édiflée sur la limite séparative, dans ce cas, l'immeuble à construire peut y être adossé, sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, les constructions devront être implantées en retrait de ces limites à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3m.

## 7.3. Des implantations différentes du 7.1 et du 7.2 peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour les constructions intéressant une parcelle ayant plus de 15m de front sur rue, la mitoyenneté pouvant n'être réalisée que sur une limite séparative, à condition qu'un mur soit édifié à l'alignement, du bâtiment à l'autre séparative

### **Article Uf8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Se reporter à l'article 8 du chapitre 1 (règles et définitions communes à toutes les zones).

### **Article Uf9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions doit respecter les dispositions du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones ».

9.1. Dans la bande des 15m fixée à l'article Uf7.1, l'emprise au sol maximale possible est de 100%.

9.2. Au delà de la bande des 15m, l'emprise au sol maximale possible est fixée à 40% de la superficie totale de la bande.

### **Article Uf10 - Hauteur maximale des constructions**

10.1. Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions de l'article 10 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

10.2. Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la hauteur de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines sans pouvoir excéder 15m.

Toutefois, pour les voies et emprises publiques de largeur inférieure ou égale à 8m, la hauteur maximale est fixée à 9m.

10.3. Sont admis les travaux de restauration ou d'aménagement sur des bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à celle fixée à l'article 10.2, à condition que ces travaux n'entraînent pas une augmentation de la hauteur existante.

### **Article Uf11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions de l'article 11 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

Les constructions doivent s'intégrer à la séquence de la voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques volumétriques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment de la composition des façades limitrophes, des rythmes verticaux et horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant, de la volumétrie des toitures.

Sous réserve que le projet ne porte pas atteinte aux caractéristiques architecturales et à la qualité et la cohérence du site, les dispositions ci-dessous relatives aux toitures et aux clôtures ne sont pas applicables aux constructions accueillant des activités économiques et situées en secteur Uf1.

#### Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 45%. La couverture sera en tuile canal (ou similaire) d'une couleur semblable ou se rapprochant de celle des toitures voisines (en général soit jaune, soit paille nuancée, soit rouge nuancée).

Dans certains cas exceptionnels justifiés par une architecture de conception contemporaine, et dans le cas de constructions annexes, d'autres types de toitures pourront être autorisés, à condition que le projet ne porte pas atteinte aux caractéristiques architecturales et à la qualité et la cohérence du site.

En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Elles sont donc admises à condition qu'elles ne soient pas prédominantes sur le volume de la toiture et qu'elles soient situées à plus de 2,50m en arrière de la ligne d'égout.

#### Façades

La teinte des enduits devra se rapprocher de celle des pierres ou des enduits traditionnels de la région dans les ocres jaunes ou ocres roses. Les enduits gris ciment ou blancs sont interdits.

#### Clôtures

En limite des voies et emprises publiques et privées carrossables, les clôtures seront réalisées soit :

- sous forme d'un mur plein maçonné et enduit ou en pierres apparentes ;
- sous forme d'un muret d'une hauteur de 0,80m maximum, surmonté de grilles métalliques simples à barreaudage vertical, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80m.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80m.

En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...) ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- l'emploi de bardages métalliques peints ou non peints ;
- l'emploi de plaques ou poteaux béton.
- Les palissades en bois

### **Article Uf12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1. Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 12 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones ».

12.2. Pour les constructions nouvelles à vocation d'habitat, il est exigé :

- 1 place de stationnement automobile par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 70m<sup>2</sup>,
- 1,5 place de stationnement automobile par logement dont la surface de plancher est supérieure à 70m<sup>2</sup>.

### **Article Uf13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions de l'article 13 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones »

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel. Les parties plantées des dalles doivent recevoir une hauteur de terre végétale d'au moins 30cm. En cas de plantation d'arbre, il devra être prévu des fosses remplies de terre.

#### **Conservation des arbres et arbustes existants :**

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Ces végétaux de valeur (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte.

Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

#### **Espaces verts communs**

Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000m<sup>2</sup> et comportant plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation, 5% au moins de la superficie du terrain (dont les 1/3 au moins doivent être d'un seul tenant) doivent être traités en espaces verts communs.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### Caractère de la zone

La zone **Uc** correspond aux secteurs à dominante d'habitat collectif.

Le sous-secteur Uc1 correspond au quartier Marbé.

### Article Uc1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

#### *Constructions*

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

#### *Installations classées*

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Uc2,

#### *Carrières*

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

#### *Terrains de camping et stationnement des caravanes*

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers visés aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir visés à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes

#### *Parcs d'attraction*

- les parcs d'attractions visés à l'article R.421-19.h du Code de l'Urbanisme

### Article Uc2 - Occupation et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

2.1. Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants
- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas de gêne ou de nuisances pour les habitations voisines
- les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants et la réalisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt.

### **Article Uc3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

### **Article Uc4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

### **Article Uc5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article Uc6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 6 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetée.
- soit à un recul minimum de 5m de l'alignement

6.2. En secteur Uc1, afin de respecter la cote imposée par le PPRI, les constructions pourront être implantées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques dès lors que des escaliers et/ou rampes d'accès sont eux-mêmes créés à l'alignement.

### **Article Uc7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 7 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

7.1. Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait, de la manière suivante :

- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 m.
- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point d'un bâtiment n'excède pas 5m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine et que la longueur d'appui des constructions en limites séparatives n'excède pas le tiers de la longueur de la limite concernée.

En outre, la construction sur limite séparative est autorisée :

- Pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments accolés de hauteur égale.
- Si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est édifiée sur la limite séparative, dans ce cas, l'immeuble à construire peut y être adossé, sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen.
- Dans le cas particulier des bâtiments implantés en front à rue le long du quai De Lattre de Tassigny, au sud du boulevard Henri Dunant : les extensions pourront s'implanter sur



les limites séparatives latérales, dans une profondeur de 70m mesurée depuis la limite d'emprise du quai De Lattre de Tassigny.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- les piscines non couvertes devront respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.

### **Article Uc8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Se reporter à l'article 8 du chapitre 1 (règles et définitions communes à toutes les zones).

### **Article Uc9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions doit respecter les dispositions de l'article 9 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones »

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

9.2. En secteur Uc1, l'emprise au sol n'est pas réglementée sur les parcelles présentant une profondeur ou une longueur sur rue inférieure ou égale à 35 m.

### **Article Uc10 - Hauteur maximale des constructions**

10.1. Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions de l'article 10 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

10.2. Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la hauteur de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines sans pouvoir excéder 18m.

Toutefois, pour les voies et emprises publiques de largeur inférieure ou égale à 12m, la hauteur maximale est fixée à 12m.

10.3. Sont admis les travaux de restauration ou d'aménagement sur des bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à celle fixée à l'article 10.2, à condition que ces travaux n'entraînent pas une augmentation de la hauteur existante.

### **Article Uc11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions de l'article 11 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

#### **Toitures**

Les toitures inclinées (c'est-à-dire dont la pente est supérieure à 10%) présenteront une pente comprise entre 30 et 45% et la couverture sera en tuile canal (ou similaire) d'une couleur semblable ou se rapprochant de celle des toitures voisines (en général soit jaune, soit paille nuancée, soit rouge nuancée).

#### **Clôtures**

En limite des voies et emprises publiques et privées carrossables, les clôtures seront réalisées soit :

- sous forme d'un muret d'une hauteur de 0,80m maximum, surmonté de grilles métalliques simples à barreaudage vertical, doublé ou non d'une haie vive ;
- sous forme d'un treillis soudé, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80m.

L'édification d'un mur plein sera autorisé dans le cas de la reconstruction d'un mur existant, sa hauteur ne devant pas excéder 1,80m.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80m.

En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...) ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- l'emploi de bardages métalliques peints ou non peints ;
- l'emploi de plaques ou poteaux béton.
- Les palissades en bois

Règles particulières au Quartier de Bioux (repéré au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme)

Les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques seront constituées par des haies végétales d'une hauteur maximum de 1,20m, associant plusieurs essences (le thuya est interdit).

Toutefois, seront tolérées les clôtures constituées par un mur bahut dont la hauteur sera limitée à 0,40m, enduit et surmonté d'un grillage vert d'une hauteur limitée à 0,80m (soit une hauteur totale maximum de clôture de 1,20m). Cette clôture sera doublée d'une haie de même hauteur associant plusieurs essences (le thuya est interdit).

Les portails auront une hauteur de 1,20m équivalente à celle de la clôture et seront constitués de barreaudages verticaux se rapprochant des portillons actuels.

Les clôtures sur limites séparatives sont limitées à 1,50m de hauteur. Elles seront constituées soit par des haies vives associant plusieurs essences (le thuya est interdit), soit par un grillage vert (doublé éventuellement d'une haie) ou par un claustra en bois.

Dans le cas spécifique d'un équipement (piscine...), un autre type de clôture pourra être envisagé sur la longueur de l'équipement.

### **Article Uc12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1. Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 12 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones ».

12.2. Pour les constructions nouvelles à vocation d'habitat, il est exigé 1,5 place de stationnement automobile par logement.

### **Article Uc13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions de l'article 13 du

### **13.1. Conservation des Arbres et arbustes existants**

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Ces végétaux de valeur (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte.

Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

### **13.2. Plantations à réaliser**

La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain.

Le 13.2 ne s'applique pas :

- pour les terrains de profondeur inférieure ou égale à 20m.
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- en secteur Uc1 pour les terrains présentant une profondeur ou une longueur sur rue inférieure ou égale à 35m.

### **13.3. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'aménagements paysagers, intégrant au minimum 1 arbre pour 4 emplacements dans le cas de stationnement sur deux bandes ou 1 arbre tous les 7,5m maximal dans le cas d'un stationnement en ligne. Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel. Les parties plantées des dalles doivent recevoir une hauteur de terre végétale d'au moins 30 cm.

### **13.4. Espaces verts communs**

Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000m<sup>2</sup> et comportant plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation, 5% au moins de la superficie du terrain (dont les 1/3 au moins doivent être d'un seul tenant) doivent être traités en espaces verts communs.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM**

### **Caractère de la zone**

La zone **Um** correspond à une zone urbaine mixte, regroupant des constructions moyennement élevées associant des petits collectifs et des maisons individuelles.

### **Article Um1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

#### *Constructions*

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

#### *Installations classées*

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Um2,

#### *Carrières*

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

#### *Terrains de camping et stationnement des caravanes*

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers visés aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir visés à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes

#### *Parcs d'attraction*

- les parcs d'attractions visés à l'article R.421-19.h du Code de l'Urbanisme

### **Article Um2 - Occupation et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

2.1. Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants
- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas de gêne ou de nuisances pour les habitations voisines
- les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants et la réalisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale.

### **Article Um3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

### **Article Um4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

### **Article Um5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article Um6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 6 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetée.
- soit à un recul minimum de 5m de l'alignement

### **Article Um7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 7 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

7.1. Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait, de la manière suivante :

#### **Implantation en limite**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative à condition :

- que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point d'un bâtiment n'excède pas 5m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine,
- et que la longueur des bâtiments ou parties de bâtiments en appui sur limites séparatives n'excède pas le tiers de la longueur de la limite concernée. Dans le cas des terrains dont la superficie est inférieure à 400m<sup>2</sup>, la longueur d'appui des constructions en limites séparatives n'excèdera pas la moitié de la longueur de la limite concernée.

En outre, la construction sur limite séparative est autorisée :

- pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments accolés de hauteur égale.
- Si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est édifiée sur la limite séparative, dans ce cas, l'immeuble à construire peut y être adossé, sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen.

#### **Implantation en retrait**

- Pour les constructions édifiées en retrait des limites latérales, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3m.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites de fond, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 5 m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- les piscines non couvertes devront respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites séparatives
- pour les lotissements dont les règles ont été maintenues
- Les abris de jardins inférieurs à 10 m<sup>2</sup> et implantés en retrait des limites séparatives devront respecter un recul minimum de 1 m par rapport à ces limites.

### **Article Um8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Se reporter à l'article 8 du chapitre 1 (règles et définitions communes à toutes les zones).

### **Article Um9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions doit respecter les dispositions de l'article 9 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones »

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

9.2. Cas particulier de la ZAC Grand Sud : l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.

### **Article Um10 - Hauteur maximale des constructions**

10.1. Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions de l'article 10 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

10.2. Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la hauteur de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines sans pouvoir excéder 12m.

Toutefois, pour les voies et emprises publiques de largeur inférieure ou égale à 9m, la hauteur maximale est fixée à 9m.

10.3. Sont admis les travaux de restauration ou d'aménagement sur des bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à celle fixée à l'article 10.2, à condition que ces travaux n'entraînent pas une augmentation de la hauteur existante.

### **Article Um11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions de l'article 11 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

## Toitures

Les toitures inclinées (c'est-à-dire dont la pente est supérieure à 10%) présenteront une pente comprise entre 30 et 45% et la couverture sera en tuile canal (ou similaire) d'une couleur semblable ou se rapprochant de celle des toitures voisines (en général soit jaune, soit paille nuancée, soit rouge nuancée).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux abris de jardins inférieurs à 10 m<sup>2</sup>.

## Clôtures

En limite des voies et emprises publiques et privées carrossables, les clôtures seront réalisées soit :

- sous forme d'un muret d'une hauteur de 0,80m maximum, surmonté de grilles métalliques simples à barreaudage vertical, doublé ou non d'une haie vive ;
- sous forme d'un treillis soudé, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80m.

L'édification d'un mur plein sera autorisé dans le cas de la reconstruction d'un mur existant, sa hauteur ne devant pas excéder 1,80m.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80m.

En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...) ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- l'emploi de bardages métalliques peints ou non peints ;
- l'emploi de plaques ou poteaux béton.
- Les palissades en bois

## **Article Um12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1. Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 12 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones ».

12.2. Pour les constructions nouvelles à vocation d'habitat, il est exigé 1,5 place de stationnement automobile par logement.

## **Article Um13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions de l'article 13 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones »

### **13.1. Conservation des Arbres et arbustes existants**

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Ces végétaux de valeur (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte.

Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

### **13.2. Plantations à réaliser**

La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain.

Le 13.2. ne s'applique pas :

- pour les terrains de profondeur inférieure ou égale à 20m.
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

### **13.3. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'aménagements paysagers, intégrant au minimum 1 arbre pour 2 emplacements. Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel. Les parties plantées des dalles doivent recevoir une hauteur de terre végétale d'au moins 30 cm.

### **13.4. Espaces verts communs**

Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000m<sup>2</sup> et comportant plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation, 5% au moins de la superficie du terrain (dont les 1/3 au moins doivent être d'un seul tenant) doivent être traités en espaces verts communs.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP**

### **Caractère de la zone**

La zone **Up** correspond à une zone urbaine à dominante pavillonnaire.

Le secteur Up1 correspond à des quartiers d'habitat conçus de manière plus dense que dans les autres secteurs de la zone Up.

A Sennecé-les-Mâcon, les orientations d'aménagement définies pour le secteur Fontaine Moreau sont applicables.

### **Article Up1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

#### *Constructions*

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

#### *Installations classées*

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Up2,

#### *Carrières*

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

#### *Terrains de camping et stationnement des caravanes*

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers visés aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir visés à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes

#### *Parcs d'attraction*

- les parcs d'attractions visés à l'article R.421-19.h du Code de l'Urbanisme

### **Article Up2 - Occupation et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

2.1. Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants

- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas de gêne ou de nuisances pour les habitations voisines
- les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants et la réalisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale.

### **Article Up3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

### **Article Up4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

### **Article Up5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article Up6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 6 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m de l'alignement. Le recul est porté à 20m de la limite d'emprise de la voie ferrée Paris-Lyon.

6.2 Toutefois, dans le cas d'une opération groupée, l'implantation à l'alignement sera possible.

### **Article Up7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 7 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

7.1. Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait, de la manière suivante :

#### **Implantation en limite**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative à condition :

- que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point d'un bâtiment n'excède pas 5m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine,
- et que la longueur des bâtiments ou parties de bâtiments en appui sur limites séparatives n'excède pas le tiers de la longueur de la limite concernée. Dans le cas des terrains dont la superficie est inférieure à 400m<sup>2</sup>, la longueur d'appui des constructions en limites séparatives n'excèdera pas la moitié de la longueur de la limite concernée.

En outre, la construction sur limite séparative est autorisée :

- pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments accolés de hauteur égale.
- Si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est édifiée sur la limite séparative, dans ce cas, l'immeuble à construire peut y être adossé, sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen.

#### Implantation en retrait

- Pour les constructions édifiées en retrait des limites latérales, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3m.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites de fond, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 5 m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- les piscines non couvertes devront respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.
- pour les lotissements dont les règles ont été maintenues
- Les abris de jardins inférieurs à 10 m<sup>2</sup> et implantés en retrait des limites séparatives devront respecter un recul minimum de 1 m par rapport à ces limites.

#### **Article Up8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Se reporter à l'article 8 du chapitre 1 (règles et définitions communes à toutes les zones).

#### **Article Up9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions doit respecter les dispositions de l'article 9 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones »

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie totale du terrain

9.2. En secteur Up1, l'emprise au sol maximale est de 35%.

9.3. Ces dispositions ne sont pas applicables aux abris de jardin inférieur à 10 m<sup>2</sup>.

#### **Article Up10 - Hauteur maximale des constructions**

10.1. Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions de l'article 10 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

10.2. Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la hauteur de toute construction ne pourra excéder 7m.

10.3. Sont admis les travaux de restauration ou d'aménagement sur des bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à celle fixée à l'article 10.2, à condition que ces travaux n'entraînent pas une augmentation de la hauteur existante.

#### **Article Up11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions de l'article 11 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

#### Toitures

Les toitures inclinées (c'est-à-dire dont la pente est supérieure à 10%) présenteront une pente comprise entre 30 et 45% et la couverture sera en tuile canal (ou similaire) d'une couleur semblable ou se rapprochant de celle des toitures voisines (en général soit jaune, soit paille nuancée, soit rouge nuancée).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux abris de jardins inférieurs à 10 m².

#### Clôtures

En limite des voies et emprises publiques et privées carrossables, les clôtures seront réalisées soit :

- sous forme d'un muret d'une hauteur de 0,80m maximum, surmonté de grilles métalliques simples à barreaudage vertical, doublé ou non d'une haie vive ;
- sous forme d'un treillis soudé, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80m.

L'édification d'un mur plein sera autorisé dans le cas de la reconstruction d'un mur existant, sa hauteur ne devant pas excéder 1,80m.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80m.

En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...) ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- l'emploi de bardages métalliques peints ou non peints ;
- l'emploi de plaques ou poteaux béton.
- Les palissades en bois

### **Article Up12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1. Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 12 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones ».

12.2. Pour les constructions nouvelles à vocation d'habitat, il est exigé 1,5 place de stationnement automobile par logement.

### **Article Up13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions de l'article 13 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones »

#### **13.1. Conservation des Arbres et arbustes existants**

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Ces végétaux de valeur (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte.

Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

### **13.2. Plantations à réaliser**

La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain.

Le 13.2. ne s'applique pas :

- pour les terrains de profondeur inférieure ou égale à 20m.
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

### **13.3. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'aménagements paysagers, intégrant au minimum 1 arbre pour 2 emplacements. Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel. Les parties plantées des dalles doivent recevoir une hauteur de terre végétale d'au moins 30 cm

### **13.4. Espaces verts communs**

Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000m<sup>2</sup> et comportant plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation, 5% au moins de la superficie du terrain (dont les 1/3 au moins doivent être d'un seul tenant) doivent être traités en espaces verts communs.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uv

### Caractère de la zone

La zone **Uv** correspond secteurs présentant un caractère villageois. Il s'agit d'une zone d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.

A Sennecé-les-Mâcon, les orientations d'aménagement définies pour le secteur Fontaine Moreau sont applicables.

### Article Uv1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

#### *Constructions*

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

#### *Installations classées*

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Uv2,

#### *Carrières*

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

#### *Terrains de camping et stationnement des caravanes*

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers visés aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir visés à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes

#### *Parcs d'attraction*

- les parcs d'attractions visés à l'article R.421-19.h du Code de l'Urbanisme

### Article Uv2 - Occupation et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

2.1. Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants
- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas de gêne ou de nuisances pour les habitations voisines

- les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants et la réalisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale.

### **Article Uv3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

### **Article Uv4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

### **Article Uv5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article Uv6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées : à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetée lorsque cet alignement est déjà matérialisé par l'implantation des immeubles voisins, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

6.2. Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes et sous respect des conditions prévues à l'article 6 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».:

- lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement, ou en l'absence de constructions voisines
- lorsque la construction projetée est une extension d'un bâtiment existant situé en retrait
- lorsque la construction projetée concerne un ensemble d'ilots, un îlot entier ou au moins deux faces contiguës d'un même îlot, ou encore une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 35 mètres.
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

### **Article Uv7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 7 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

7.1. En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant ou de fait.

7.2. Au-delà de la bande de 15m définie au 7.1 :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative à condition :

- que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point d'un bâtiment n'excède pas 5m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine,

- et que la longueur totale des bâtiments ou parties de bâtiments en appui sur limites séparatives n'excède pas le tiers de la longueur de la limite concernée mesuré depuis l'alignement.

En outre, la construction sur limite séparative est autorisée :

- pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments accolés de hauteur égale.
- Si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est édifiée sur la limite séparative, dans ce cas, l'immeuble à construire peut y être adossé, sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, les constructions devront être implantées en retrait de ces limites à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3m.

**7.3.** Des implantations différentes du 7.1 et du 7.2 peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour les constructions intéressant une parcelle ayant plus de 15m de front sur rue, la mitoyenneté pouvant n'être réalisée que sur une limite séparative, à condition qu'un mur soit édifié à l'alignement, du bâtiment à l'autre séparative

### **Article Uv8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Se reporter à l'article 8 du chapitre 1 (règles et définitions communes à toutes les zones).

### **Article Uv9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions doit respecter les dispositions du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones »

9.1. Dans la bande des 15m fixée à l'article Uv7.1, l'emprise au sol maximale possible est de 100%

9.2. Au delà de la bande des 15m, l'emprise au sol maximale possible est fixée à 40% de la superficie de la bande considérée.

### **Article Uv10 - Hauteur maximale des constructions**

10.1. Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions de l'article 10 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

10.2. Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la hauteur de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines sans pouvoir excéder 10m.

10.3. Sont admis les travaux de restauration ou d'aménagement sur des bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à celle fixée à l'article 10.2, à condition que ces travaux n'entraînent pas une augmentation de la hauteur existante.



## **Article Uv11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions de l'article 11 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

Les constructions doivent s'intégrer à la séquence de la voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques volumétriques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment de la composition des façades limitrophes, des rythmes verticaux et horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant, de la volumétrie des toitures.

### Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 45 %. La couverture sera en tuile canal (ou similaire) d'une couleur semblable ou se rapprochant de celle des toitures voisines (en général soit jaune, soit paille nuancée, soit rouge nuancée).

Dans certains cas exceptionnels justifiés par une architecture de conception contemporaine, et dans le cas de constructions annexes, d'autres types de toitures pourront être autorisés, à condition que le projet ne porte pas atteinte aux caractéristiques architecturales et à la qualité et la cohérence du site.

En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Elles sont donc admises à condition qu'elles ne soient pas prédominantes sur le volume de la toiture et qu'elles soient situées à plus de 2,50m en arrière de la ligne d'égout.

### Façades

La teinte des enduits devra se rapprocher de celle des pierres ou des enduits traditionnels de la région dans les ocres jaunes ou ocres roses. Les enduits gris ciment ou blancs sont interdits.

### Clôtures

En limite des voies et emprises publiques et privées carrossables, les clôtures seront réalisées soit :

- sous forme d'un mur plein maçonné et enduit ou en pierres apparentes ;
- sous forme d'un muret d'une hauteur de 0,80m maximum, surmonté de grilles métalliques simples à barreaudage vertical, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80m.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80m.

En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...) ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- l'emploi de bardages métalliques peints ou non peints ;
- l'emploi de plaques ou poteaux béton.
- Les palissades en bois

## **Article Uv12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1. Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 12 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones ».

12.2. Pour les constructions nouvelles à vocation d'habitat, il est exigé :

- 1 place de stationnement automobile par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60m<sup>2</sup>,
- 1,5 place de stationnement automobile par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60m<sup>2</sup>.

## **Article Uv13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions de l'article 13 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones »

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel. Les parties plantées des dalles doivent recevoir une hauteur de terre végétale d'au moins 30cm. En cas de plantation d'arbre, il devra être prévu des fosses remplies de terre.

### **Conservation des arbres et arbustes existants :**

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Ces végétaux de valeur (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte.

Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

### **Espaces verts communs**

Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000m<sup>2</sup> et comportant plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation, 5% au moins de la superficie du terrain (dont les 1/3 au moins doivent être d'un seul tenant) doivent être traités en espaces verts communs.

## **CHAPITRE 3 : LES ZONES URBAINES SPECIALISEES**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue**

#### **Caractère de la zone**

La zone **Ue** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités industrielles, commerciales ou de services. Elle correspond aux zones d'activités du Stand, du Sud, des Bruyères, de Sennecé, et de Loché.

La zone Ue comprend les secteurs Ues1, Ues2 et Ues3 compris dans la ZAC Sennecé les Mâcon.

La zone Ue comprend les secteurs Uexa, Uexb et Uexc compris dans la ZAC des Saugeraies.

#### **Article Ue1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

##### *Constructions*

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ue2
- les bâtiments d'exploitation agricole

##### *Carrières*

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

##### *Terrains de camping et stationnement des caravanes*

- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances

#### **Article Ue2 - Occupation et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

2.1. Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes qui ne répondent pas à la vocation de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, notamment en termes de nuisances.

#### **Article Ue3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à

l'article 3 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

Les accès directs sur la RN72 et la bretelle de raccordement à la RCEA sont interdits.

Sur la section de RN6, l'accès direct en un seul point n'est autorisé que s'il n'existe pas de possibilité d'accès vers une voie latérale. Un deuxième accès est toutefois autorisé pour les terrains dont la longueur est supérieure à 400m, uniquement pour des raisons de sécurité routière.

Dans les secteurs Ues1, Ues2 et Ues3, les accès directs sur l'A6, la RN6, la RN72 et les RD205 et RD103 sont interdits.

Dans les secteurs Uexa, Uexb et Uexc, les accès directs sont interdits sur l'Avenue des Saugeraies et la RD103.

#### **Article Ue4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

#### **Article Ue5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article Ue6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 6 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 25m de l'axe de la RN6
- 25m de l'axe de la RN72
- 30m de la limite d'emprise de la Saône
- 10m de la limite d'emprise de la bretelle de raccordement de la RCEA
- 6m de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques
- 5m de la limite séparative du domaine ferroviaire

##### **6.2. Cas particuliers de la ZAC Sennecé les Mâcon (secteurs Ues1, Ues2 et Ues3)**

###### **Dans le secteur Ues1 :**

Les constructions devront être implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la RD205. Par rapport à l'axe de la RD205, les constructions devront observer un recul compris entre 25 et 50m. Si la voie de desserte du secteur se trouve placée en contre allée, les constructions observeront un recul de 25m minimum par rapport à l'axe de cette voie. Par rapport à l'axe de l'A6, les constructions devront observer un recul compris entre 50 et 75m.

###### **Dans le secteur Ues2 :**

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 25m de l'axe de la RD103 et de préférence parallèlement à l'axe de cette voie.

###### **Dans le secteur Ues3 :**

Les constructions devront être implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la RN72 et de la RN6.

Tous secteurs confondus :

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 6m de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques

6.3. Cas particuliers de la ZAC des Saugeraies (secteurs Uexa, Uexb et Uexc)

Le long des voies, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4m.

Le long de la RD 103 le recul des constructions sera au minimum de 5m par rapport à la limite d'emprise publique de la voie.

**Article Ue7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 7 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

7.1. Les constructions doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

7.2. Toutefois, les constructions pourront s'implanter sur une seule limite séparative, sous réserve du respect de la réglementation applicable en matière de sécurité et d'une bonne intégration architecturale aux constructions déjà implantées sur cette limite.

7.3. Cas particulier des constructions en limites de zones autres qu'Ue :

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 10m par rapport aux limites de zones.

**Article Ue8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Se reporter à l'article 8 du chapitre 1 (règles et définitions communes à toutes les zones).

**Article Ue9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions doit respecter les dispositions de l'article 9 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie totale du terrain

9.2. Cas particulier de la ZAC de Loché : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain

**Article Ue10 - Hauteur maximale des constructions**

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions de l'article 10 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

10.1. Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 21m.

10.2. Il n'est pas fixé de hauteur dans l'enceinte du Port de commerce de Mâcon (se reporter aux documents graphiques) pour les ouvrages et équipements soumis à contraintes techniques ou fonctionnelles spécifiques.

10.3. Sont admis les travaux de restauration ou d'aménagement sur des bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à celle fixée à l'article 10.2, à condition que ces travaux n'entraînent pas une augmentation de la hauteur existante.

### **Article Ue11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions de l'article 11 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

Se reporter à la charte de qualité pour les parcs d'activités.

11.1. Les principes suivants seront respectés :

- l'aménagement du terrain devra être pris dans son ensemble. Le bâtiment s'intégrer avec les extérieurs.
- le bâtiment, composé avec ses espaces extérieurs, utilisera de préférence des matériaux traditionnels ou industriels de qualité tels que bardage en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc.
- une harmonie de couleurs excluant le blanc en grande surface devra être recherchée.
- tous les bâtiments annexes nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal. Les accès, aires de stationnement, le stockage ainsi que les espaces verts et clôtures seront traités avec soin tant dans leur composition et leur emplacement que dans leurs matériaux.

Les clôtures sur voies ou espaces publics sont constituées :

- soit d'un mur bahut de 1m de hauteur maximum surmonté d'éléments ajourés,
- soit d'un treillis soudé,
- soit d'une grille à barreaudage vertical,

sauf nécessité technique ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et installations techniques.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2m. Toutefois, une hauteur maximum de 3,20m pourra être admise ponctuellement, uniquement pour des motifs de sécurité ou d'impact visuel lié au stockage.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur, réservoir d'eau pour protection incendie, climatiseur, groupe froid, etc.) doivent être intégrées aux constructions.

Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type-muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

Pour les locaux commerciaux ou d'activités ou pour les équipements publics ou de services de proximité au public, les gaines techniques devront s'intégrer de par leur forme et leur matériau au volume principal du bâtiment.

11.2. Cas particulier de la ZAC de Sennecé-les-Mâcon

#### **Dans les secteurs UeS1, UeS2 et UeS3**

Par rapport à l'autoroute A6 à la RN72 aux RD 103E et 205, les aires de stockage seront soit situées en arrière du bâtiment, soit latéralement et dans ce cas, masquées par un traitement paysager.

Dans le secteur UeS1, pour les terrains compris entre la voie de desserte et l'autoroute A6, les clôtures en limite séparative et contre l'autoroute sont interdites dans la bande de recul de 50m par rapport à l'autoroute A6.

Les clôtures seront réalisées en grillage à maille rectangulaire en acier galvanisé d'une hauteur de 2m.

#### **Article Ue12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1. Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 12 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones ».

12.2. Pour les constructions nouvelles à vocation de logement de fonction, il est exigé 1 place de stationnement automobile par logement.

#### **Article Ue13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions de l'article 13 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

Les marges de reculement fixées à l'article Ue6 et les marges d'isolement fixées à l'article Ue7 seront, dans la mesure du possible, plantées d'arbres.

Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement non couvertes, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et doivent comporter au moins l'équivalent d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements de voiture. Les arbres seront soit plantés toutes les 6 places, soit regroupés de façon à former des haies ou des bosquets destinés à rompre la monotonie de l'aire de stationnement.

La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 10% de la superficie totale du terrain et devra être positionné en bordure de voie.

Le long de la RN6, une bande végétalisée ou engazonnée d'une profondeur minimum de 3m devra être réalisée derrière l'alignement.

## **CHAPITRE 4 : LES ZONES A URBANISER**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU A VOCATION MIXTE (1AUM, 1AUp, 1AUv)**

#### **Caractère de la zone**

La zone 1AU correspond aux secteurs de la commune insuffisamment équipés dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et pour lesquelles des orientations particulières d'aménagement ont été définies.

La lettre suivant le sigle 1AU renvoie à la zone U de référence (ex : la zone 1AUM renvoie à la zone UM, la zone 1AUp renvoie à la zone Up, etc.). Le règlement de la zone U de référence est applicable à la zone 1AU, sauf prescriptions particulières de la zone 1AU.

La zone 1AUe, à vocation dominante d'activité économique, fait l'objet d'un règlement distinct (voir zone suivante).

La zone 1AUMz concerne l'aménagement de la ZAC Val de Bioux.

#### **Article 1AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont applicables les dispositions de l'article 1 de la zone U correspondante.

#### **Article 1AU2 - Occupation et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

2.1. Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol du 2.1.1 dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- les voies, les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, d'éclairage public, de téléphone, etc., sont réalisés de manière à ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone.
- le projet porte sur une superficie minimale de terrain de 1ha ou sur le solde de la zone, lorsque la superficie de 1ha ne peut être atteinte. Le calcul de ce seuil peut prendre en compte les parcelles ou parties de parcelles situées en zone U lorsqu'elles appartiennent à une unité foncière majoritairement classée, du point de vue de sa superficie, en zone 1AU, et sous réserve qu'elles soient intégrées dans le projet global d'aménagement.
- la défense incendie du projet est assurée.

2.1.1. Les occupations et utilisations du sol admises sont celles résultant de l'application des articles 1 et 2 de la zone U correspondante.

2.2. Dans le cas où les conditions du 2.1. ne sont pas remplies, seuls sont autorisés :

- Les constructions techniques liées aux réseaux divers : postes de transformation, poste de relèvement....) à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- La réhabilitation, le changement de destination conforme à la zone, et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition que le projet ne



conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (dans la limite d'une seule extension possible).

2.3. En secteur 1AUmz, le seuil de 1ha mentionné au paragraphe 2.1 n'est pas applicable.

#### **Article 1AU3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

Dans le cas de l'aménagement progressif de la zone, les voies en impasse sont provisoirement autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect des orientations d'aménagement,
- de traiter l'aire de manœuvre provisoire de façon à la transformer à terme en espace de stationnement paysager ou autre type d'espace commun.

#### **Article 1AU4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

#### **Article 1AU5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

#### **Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

#### **Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

#### **Article 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

#### **Article 1AU9 - Emprise au sol des constructions**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

#### **Article 1AU10 - Hauteur maximale des constructions**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

#### **Article 1AU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

**Article 1AU12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

**Article 1AU13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

### Caractère de la zone

La zone 1AUe, à vocation dominante d'activité économique, correspond aux secteurs de la commune insuffisamment équipés dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et pour lesquelles des orientations particulières d'aménagement ont été définies.

La zone 1AUe comporte un secteur 1AUet dans lequel ne sont admises que les constructions à vocation d'activités tertiaires et artisanales.

Le règlement de la zone Ue est applicable à la zone 1AUe, sauf prescriptions particulières pour le secteur 1AUet.

### Article 1AUe1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont applicables les dispositions de l'article 1 de la zone Ue.

En outre, dans le **secteur 1AUet**, sont interdites les constructions à vocation économique autre que tertiaires, artisanales ou commerciales.

### Article 1AUe2 - Occupation et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

2.1. Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol du 2.1.1 dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- les voies, les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, d'éclairage public, de téléphone, etc., sont réalisés de manière à ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone
- la défense incendie du projet est assurée

2.1.1. Les occupations et utilisations du sol admises sont celles résultant de l'application des articles 1 et 2 de la zone Ue.

2.2. Dans le cas où les conditions du 2.1 ne sont pas remplies, seuls sont autorisés :

- Les constructions techniques liées aux réseaux divers : postes de transformation, poste de relèvement....) à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- La réhabilitation, le changement de destination conforme à la zone, et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (dans la limite d'une seule extension possible)

Dans le **secteur 1AUet**, les aménagements et occupations du sol ne sont admis que s'ils sont réalisés en cohérence avec le projet de la ZAC Grand Sud.

### **Article 1AUe3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone Ue.

Dans le cas de l'aménagement progressif de la zone, les voies en impasse sont provisoirement autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect des orientations d'aménagement,
- de traiter l'aire de manœuvre provisoire de façon à la transformer à terme en espace de stationnement paysager ou autre type d'espace commun.

Dans le **secteur 1AUet**, les opérations d'aménagement devront respecter les axes viaires de principe indiqués au plan de localisation des espaces publics, ouvrages publics et espaces verts de la ZAC « Grand Sud ».

### **Article 1AUe4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone Ue

### **Article 1AUe5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article 1AUe6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone Ue

Dans le **secteur 1AUet**

Les constructions seront implantées soit avec un recul d'au moins 5m de l'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Dans la ZAC Grand Sud, les constructions devront s'implanter conformément au schéma d'aménagement figurant dans l'orientation particulière de la zone.

### **Article 1AUe7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone Ue

### **Article 1AUe8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone Ue

### **Article 1AUe9 - Emprise au sol des constructions**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone Ue

Dans le secteur **1AUet**, le coefficient d'emprise au sol est de 50 %.

### **Article 1AUe10 - Hauteur maximale des constructions**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone Ue

#### **Dans le secteur 1AUet**

La hauteur maximale autorisée est limitée à 13m.

Les équipements techniques liés au fonctionnement des constructions publiques ou concourant à un service public pourront dépasser la hauteur de 13 mètres à condition d'une bonne intégration dans le site.

### **Article 1AUe11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone Ue

En outre, dans le **secteur 1AUet**, l'implantation des clôtures devra respecter le principe de continuité par rapport aux façades en laissant ouvert l'espace entre le bâtiment et la voie publique. Ces clôtures seront composées d'une haie avec, éventuellement, un grillage noyé dans la haie.

### **Article 1AUe12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone Ue

### **Article 1AUe13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les prescriptions applicables sont celles de la zone Ue

#### **En outre, dans le secteur 1AUet**

Les espaces verts devront représenter au moins 10% de la superficie du terrain.

Le long de l'autoroute A6, sur une profondeur de 35m par rapport à l'axe de l'autoroute, les espaces seront laissés libres et engazonnés.

En limite d'emprise publique, en dehors des accès à la parcelle, une bande de 3m de profondeur sera obligatoirement laissée libre et sera engazonnée ou plantée.

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

### **Caractère de la zone**

La zone 2AU correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités.

La zone 2AU comporte un secteur 2AUe à vocation dominante d'activité économique.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par une modification du PLU à l'occasion de laquelle un règlement sera établi pour ces zones.

### **Article 2AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites

### **Article 2AU2 - Occupation et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les constructions d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station de pompage, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone

2.2. Les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des installations d'intérêt collectif

2.3. Les exhaussements et affouillements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2ha à condition qu'ils soient nécessaires aux opérations d'aménagement ou de construction.

2.4. La réhabilitation, le changement de destination conforme à la zone, l'extension et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (dans la limite d'une seule extension possible).

2.5. Les constructions nouvelles à caractère précaires et démontables

#### **2.6. Prise en compte des divers risques et nuisances**

Dans les secteurs concernés par des risques ou nuisances (risques technologiques, bruit, etc.), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 2 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### **Article 2AU3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 2AU4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 2AU5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 2AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les extensions et annexes des constructions existantes devront s'implanter en continuité du bâtiment principal, en respectant l'alignement ou le retrait.

**Article 2AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les extensions et annexes des constructions existantes devront s'implanter en continuité du bâtiment principal.

**Article 2AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 2AU9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 2AU10 - Hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 2AU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 2AU12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 2AU13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE 5: LES ZONE AGRICOLES**

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

#### **Caractères de la zone :**

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A comprend un secteur Aa correspondant principalement à la partie viticole d'appellation d'origine contrôlée (AOC).

#### **Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

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

#### **Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones », sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions, installations techniques et aménagement dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les affouillements et exhaussements des sols répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole de la zone tels que la lutte contre les inondations, et sous réserve des conditions éventuellement prévues par le plan de prévention du risque inondation ;

2.3. les occupations et utilisations du sol dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole.

Sont considérés comme tels :

2.3.1. les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation

2.3.2. les bâtiments d'exploitation et de gestion agricole ainsi que les installations techniques agricoles.

2.3.3. les occupations et utilisations du sol à caractère agricole soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, sous réserve des dispositions de l'article L.111-3 du Code rural

2.3.4. les constructions, travaux et ouvrages d'intérêt collectif à destination d'enseignement agricole ou de recherche scientifique agricole (ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement) situées sur le site d'exploitation

2.3.5. les activités d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) complémentaires d'une exploitation agricole et situées soit dans une construction existante faisant éventuellement l'objet d'une extension mesurée, soit dans une nouvelle construction établie à proximité immédiate du corps d'exploitation sauf impossibilité technique résultant de risques ou de nuisances sanitaires liés à l'activité agricole.



## **2.4. Cas particulier du secteur Aa**

Ne sont admises que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation viticole sous réserve que lesdites constructions et installations soient en totalité situées à une distance inférieure à 50 mètres des limites des zones Uv ou Up.

Sont également admis concernant les sièges d'exploitation viticole repérés dans les documents graphiques, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'exploitation et dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher existante :

- l'extension mesurée des bâtiments existants ;
- la construction d'un bâtiment d'exploitation sous réserve qu'il soit situé sur la même parcelle que le bâtiment principal, et dans un périmètre de 35 mètres autour de celui-ci (dans la limite d'une seule construction supplémentaire).

### **Article A3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

### **Article A4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

### **Article A5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Dans les secteurs d'assainissement non collectif, la taille minimale des terrains constructibles doit être conforme aux dispositions de l'article 5 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

### **Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 6 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

6.1. Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- à un minimum de 50m de l'axe de l'A6, des voies ferrées et de la RCEA (sauf pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone qui doivent respecter un recul de 100m)
- à un minimum de 15m de l'axe des routes départementales
- à un minimum de 10m de l'axe des autres voies

### **Article A7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 7 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le

plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

Les installations classées soumises à autorisation devront être implantées à au moins 100 m des limites parcellaires.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

#### **Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article A9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article A10 - Hauteur maximale des constructions**

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions de l'article 10 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

10.1. La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres pour les bâtiments destinés à l'habitation, et à 10 mètres pour les autres constructions.

10.2. Le 10.1 ne s'applique pas aux installations techniques agricoles (bâtiments de stockage, silos.).

#### **Article A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions de l'article 11 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

#### **Modification et extension de bâtiments existants**

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

#### **Implantation**

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

## **Volumétrie**

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

## **Clôtures**

Les clôtures seront à claire-voie (poteaux+grillage) de 2,50m de hauteur maximum. Elles pourront être doublées de haies vives.

### **Article A12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1. Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 12 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones ».

12.2. Pour les constructions nouvelles à vocation d'habitat, il est exigé 2 places de stationnement automobile par logement.

### **Article A13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions de l'article 13 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones »

Les ripisylves et abords des fossés, ruisseaux, fleuves, etc., doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant la libre circulation du public) et les plantes favorisant l'épuration de l'eau (phragmites, joncs, iris, etc.)

L'imperméabilisation des versants des berges est interdite : une bande végétalisée de 2m par rapport à la limite de l'eau doit être préservée à l'exception des éventuels aménagements ponctuels à destination du public. Cette disposition ne s'applique pas aux occupations et utilisations du sol nécessaires à la gestion des eaux.

# **CHAPITRE 6 : LES ZONES NATURELLES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **Caractère de la zone :**

La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

La zone N comprend toutefois plusieurs secteurs pouvant accueillir une constructibilité limitée ou un type d'occupation et d'utilisation du sol spécifique :

- le secteur **Nh** qui concerne les secteurs partiellement bâtis où des extensions limitées sont compatibles avec le milieu ;
- le secteur **Ni** qui concerne les secteurs pouvant accueillir des équipements de loisirs et sportifs ;
- le secteur **Ns** qui concerne les secteurs accueillant des installations à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif.

### **Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

### **Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones », seules peuvent être autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### **2.1. En zone N**

- l'aménagement, la réfection et le changement de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel
- les constructions strictement nécessaires à l'exploitation pastorale et forestière à condition de respecter les notions de sièges d'exploitations (cf. annexe du règlement)
- les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone.
- les aménagements légers, les objets mobiliers et les locaux pédagogiques destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux
- les affouillements, et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations
- Dans le secteur de la Grisière, sont en outre autorisées les ouvertures et exploitations de carrières réalisées au profit de projets déclarés d'Utilité Publique, à condition que le site fasse l'objet d'une remise en état paysagère après exploitation.

## **2.2. En secteur Nh**

En plus du 2.1 :

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (dans la limite d'une seule extension possible)
- les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une construction existante et à proximité immédiate de celle-ci
- les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sols, liées et nécessaires aux activités admises dans le secteur, visés à l'article R421-19 du Code de l'Urbanisme.

## **2.3. En secteur Ni**

En plus du 2.1 :

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à destination d'équipement publics ou privés à usage sportif, récréatif, culturel, social et de loisir, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux
- les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'équipement publics ou privés à usage sportif, récréatif, culturel, social, de loisir et d'hôtellerie, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux
- les aires de stationnement non imperméabilisées, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations situées à proximité.

## **2.4. En secteur Ns**

En plus du 2.1 :

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à destination de services ou d'équipement d'intérêt collectif, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux
- les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de services ou d'équipement d'intérêt collectif, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux
- les aires de stationnement non imperméabilisées, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations situées à proximité.

### **Article N3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

### **Article N4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

### **Article N5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 6 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

6.1. Dans les secteurs Nh, N<sub>I</sub> et Ns, sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- à un minimum de 50m de l'axe de l'A6, des voies ferrées et de la RCEA (sauf pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone qui doivent respecter un recul de 100m)
- à un minimum de 15m de l'axe des routes départementales
- à un minimum de 10m de l'axe des autres voies

6.2. Dans les secteurs Nh, N<sub>I</sub> et Ns, l'extension à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée en continuité des constructions existantes implantées à l'alignement.

#### **Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans les secteurs Nh, N<sub>I</sub> et Ns, les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 7 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

#### **Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article N9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article N10 – Hauteur maximale des constructions**

Dans les secteurs Nh, N<sub>I</sub> et Ns, les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions de l'article 10 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

10.1. La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres pour les bâtiments destinés à l'habitation, et à 10 mètres pour les autres constructions.

10.2. Toutefois, en secteur N<sub>I</sub>, une hauteur supérieure sera admise pour les constructions et installations à usage sportif en lien avec les normes techniques inhérentes aux bâtiments ou

installations affectés à l'usage du sport concerné (courts de tennis couverts, gymnases, etc.).

#### **Article N11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions de l'article 11 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

#### **Article N12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1. Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 12 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones ».

#### **Article N13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions de l'article 13 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones »

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

## **CHAPITRE 7 : CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

### **Les documents graphiques comprennent :**

- les plans de zonage délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières

### **Les documents graphiques comportent également :**

- des espaces boisés classés existants ou à créer (conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- les parcelles faisant l'objet d'une servitude de mixité sociale (article L123-2-b du Code de l'Urbanisme),
- des inscriptions graphiques relatives à des secteurs où les nécessités de la protection contre les nuisances ou l'existence de risques naturels ou technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature (conformément à l'article R123-11 alinéa b du Code de l'Urbanisme) :
  - Périmètres Z1 et Z2 liées au classement Seveso de l'entreprise Stogaz
  - Infrastructures servant au transport de matières dangereuses
  - Zones inondables soumises aux PPRI de la Saône et de la Petite Grosne
  - Secteurs de ruissellement concentré
  - Zones non aedificandi (notamment sous les lignes à HT)
  - Recul de 10m des constructions par rapport aux berges des ruisseaux
- un repérage des éléments paysagers et patrimoniaux identifiés (conformément aux articles L 123-1-7 et R123-11 alinéa h du Code de l'Urbanisme) : les terrains concernés doivent se reporter au chapitre 10 du règlement
  - Immeubles remarquables à sauvegarder et mettre en valeur
  - éléments d'architecture remarquables
  - éléments d'enrichissement de façades
  - passages et traboules à conserver
  - secteur architectural remarquable
  - trames spécifiques de hauteur (hauteur plus restrictive ou plus permissive que les dispositions relatives à une zone en raison des caractéristiques morphologiques du tissu environnant)
  - espaces verts paysagers
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- des règles spécifiques d'implantation des constructions (conformément à l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme)
- les sièges d'exploitations agricoles en activité,
- Le périmètre du Port de Commerce de Mâcon.



## **CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES**

### **A) Voies bruyantes**

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> juin 1999 relatif au classement des voies bruyantes.

Un tableau recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique et font l'objet d'une annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

### **B) Risques d'inondation**

La ville de Mâcon est concernée par le plan de prévention du risque inondation de la Saône et de la Petite Grosne, approuvé par arrêté préfectoral du 21 février 2012. Il remplace le PPRI Saône approuvé le 23 mai 1995, et le PPRI Petite Grosne approuvé le 27 octobre 2000.

Ce document, opposable au PLU, a été pris en compte dans les documents graphiques sous la forme d'une trame graphique « zone inondable » recouvrant tout le zonage réglementaire du PPRI et renvoyant vers les annexes correspondantes pour le détail des secteurs et le règlement.

### **C) Risques liés aux établissements Stogaz**

La société STOGAZ, entreprise de dépôt de gaz et pétrole liquéfié située dans la ZI du Stand, fait l'objet d'un périmètre Seveso seuil haut. Elle présente un risque majeur d'explosion, d'incendie et d'effet de souffle. Cette entreprise est soumise à la directive "Seveso" qui a conduit à la définition d'un double périmètre de sécurité à l'intérieur duquel le risque réduit considérablement les conditions d'usage et inclut des contraintes d'urbanisme spécifiques.

Suite aux conclusions de l'étude de danger réalisée par les établissements Stogaz, conformément à l'arrêté préfectoral 98.0278.2.2 du 21 janvier 1998, le Préfet de Saône et Loire a porté à la connaissance de la ville de Mâcon par lettre en date du 31 juillet 1998 les périmètres à prendre en compte :

- Z1 : 357m (seuil de léthalité)
- Z2 : 430m (seuil de brûlures significatives).

Les cercles de sécurité Z1 et Z2 figurent sur les documents graphiques du PLU. Les constructions autorisées dans les périmètres Z1 et Z2 sont détaillées ci-dessous.

**Zone Z1 (rayon de 0 à 357 mètres) :**

Sont exclusivement autorisés :

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendre les distances d'isolement ou pour les activités voisines existantes qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement, à la condition que ces constructions ou extensions n'entraînent pas de modifications de la zone de danger ;
- la modification et l'extension mesurée des constructions à usage industriel pour les activités industrielles existantes, n'engendrant pas de distance d'isolement ;
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance) ;
- les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprise...) ;
- les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans changement de destination et, pour les habitations, les extensions limitées à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ne créant pas d'appartement supplémentaire. Cette extension ne pourra être accordée qu'une seule fois, sans dérogation ultérieure ;
- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;
- les annexes fonctionnelles des établissements recevant du public ;

Dans cette zone, la reconstruction à l'identique de bâtiments, aménagements et équipements détruits totalement ou partiellement par un sinistre est autorisée, même pour les établissements recevant du public.

**Zone Z2 (de 357 à 430 mètres) :**

Sont exclusivement autorisés :

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendre les distances d'isolement ou pour les activités voisines existantes qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement, à la condition que ces constructions ou extensions n'entraînent pas de modification de la zone de danger ;
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance) ;

- les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprises. . .) ;
- les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans changement de destination et, pour les habitations, les extensions limitées à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ne créant pas d'appartement supplémentaire. Cette extension ne pourra être accordée qu'une seule fois, sans dérogation ultérieure ;
- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;
- les annexes fonctionnelles des établissements recevant du public ;
- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel ou artisanal, ainsi que les constructions ou l'extension des constructions à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone et n'engendrant pas de distance d'isolement ;
- les établissements recevant du public de 5<sup>ème</sup> catégorie et leurs extensions, dans la mesure où celles-ci n'entraînent pas de surclassement en 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> ou 4<sup>ème</sup> catégorie ;
- les aires de sport, à condition qu'elles ne comportent pas de structures destinée à l'accueil du public.

Dans cette zone, la reconstruction à l'identique de bâtiments, aménagements et équipements détruits totalement ou partiellement par un sinistre est autorisée, même pour les établissements recevant du public.

## **CHAPITRE 9 : SECTEURS ARCHEOLOGIQUES**

La carte du zonage archéologique établie par la DRAC Bourgogne figure dans le rapport de présentation du PLU, à titre d'information.

En application de l'article L531.4 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient

la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne  
Service régional de l'archéologie  
39, rue Vannerie  
21000 DIJON  
Tél : 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20

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

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

## **CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLE L.123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME)**

L'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions générales du chapitre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les chapitres 2 à 6 du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document selon la structure suivante :

### **1- Le centre historique de Mâcon**

La délimitation du centre ancien de Mâcon s'appuie exactement sur la zone Ua du PLU. Au sein de cette zone Ua, qui fait partie du périmètre étudié pour la création d'une AVAP, on recense plus particulièrement :

- des immeubles remarquables à sauvegarder et à mettre en valeur
- les éléments d'architecture remarquable
- les éléments d'enrichissement de façade
- les passages et traboules à conserver

#### **1.1. Prescriptions spécifiques applicables aux immeubles à sauvegarder et à mettre en valeur identifiés au plan de détail n°1**

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

1. Il est interdit de ravalier par un enduit les immeubles à pans de bois construits à l'origine à colombages apparents.
2. Les charpentes seront maintenues ou le cas échéant restituées, de même que les éléments de modénature ou de sculpture.
3. Les matériaux de remplissage ne devront pas rester apparents. Les bois de charpente devront se détacher sur un enduit plus clair, dans les tons ocre, arasé au même nu.

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

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

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

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

#### c) Couvertures

Les couvertures et leurs sujétions devront s'accorder avec l'architecture des édifices dans la majorité des cas. Les châssis de toiture seront encastrés. Leur surface sera limitée à 1m<sup>2</sup>.

#### d) Ravalements

Les ravalements devront s'accorder avec l'architecture des édifices et dans la majorité des cas, les enduits seront talochés, de teinte sable, avec application le cas échéant d'un badigeon de chaux de teinte nuancée.

#### e) Menuiseries

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

#### f) Façades commerciales

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

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

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

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

❖ Les enseignes relèvent des dispositions de l'arrêté joint en annexe du présent document. (annexe V)

#### g) Dispositifs hors combles - antennes

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

#### h) Les clôtures

Tous les fronts de rue non bâtis doivent être clôturés selon des dispositions accordée à l'immeuble du tènement et contribuer à maintenir ou rétablir la continuité du front de rue. La clôture ou la grille comprendra toute sujétion architecturale par exemple de soubassement ou de couronnement. Toutes palissades derrière une grille seront interdites.

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

## **1.2. Prescriptions spécifiques applicables aux traboules identifiées au plan de détail n°1**

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

Il est recommandé aux constructions, dans les projets de constructions nouvelles, non seulement de les prendre en compte mais d'en créer de nouveaux.

## **2- Les secteurs architecturaux remarquables**

Trois secteurs spécifiques de la commune de Mâcon font l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1.7 du code de l'urbanisme. Il s'agit des secteurs de Bioux, de la cité Bel-Air et de la cité des Pierres Blanches. Ces trois secteurs présentent des caractéristiques architecturales et paysagères spécifiques, détaillées dans les fiches reprises pages suivantes.

## **3- Les éléments bâtis**

Certains éléments plus ponctuels de patrimoine architectural et bâti ont été repérés sur les documents graphiques. Il s'agit notamment de murs anciens ou de lavoirs.

Les règles s'appliquant à ces éléments sont les suivants :

- Leur démolition est interdite
- En cas de rénovation, les travaux devront respecter les matériaux, les mises en œuvre (appareillage par exemple), les couleurs d'origine
- En application de l'article R421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié au document graphique en application des articles L.123-1.7 et R. 123-11 h du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **4- Les inscriptions graphiques de hauteur**

Les documents graphiques comportent des inscriptions graphiques qui réglementent les hauteurs de façade mesurées soit à la corniche ou au niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture terrasse (cf. article 10 du chapitre 1 du présent règlement).

Ces règles s'imposent à celles exprimées à l'article 10 des zones concernées par l'inscription graphique.

## **5- Les espaces verts paysagers**

Les documents graphiques comportent des inscriptions graphiques qui concernent des espaces verts à préserver en raison de leur caractère paysager et de leur usage de loisir (parc promenade de Marbé par exemple). Ces espaces sont donc inconstructibles.

Rappel : En application de l'article R421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié au document graphique en application des articles L.123-1.7 et R. 123-11 h du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

# Loi Paysage - Quartier de Bioux 1/2



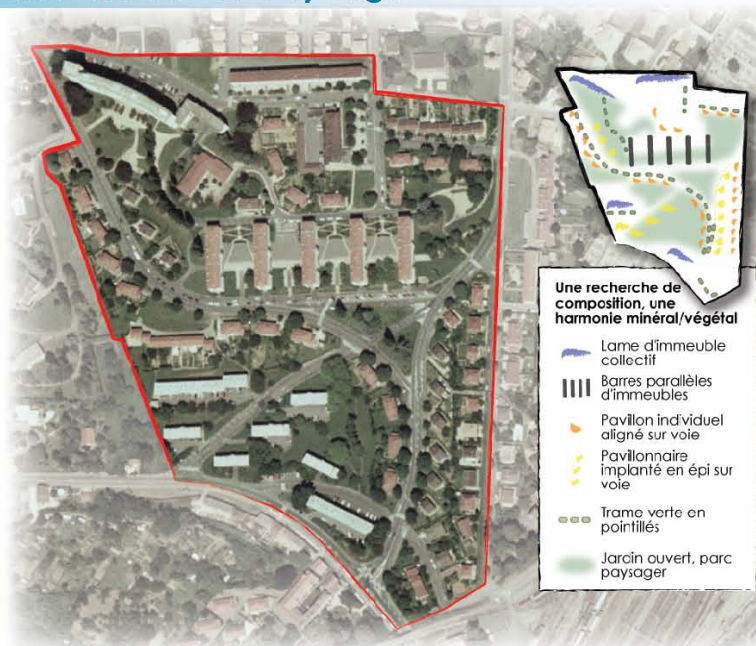
**Sites concernés :** parcs paysagers des îlots pavillonnaires et des grands ensembles collectifs

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



Cliché GRAHAL ZPPAUP Mâcon 71 (0374)

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



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

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

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

Une végétation aérée pour compenser des ensembles bâtis compacts et opaques



**Un rapport d'échelle cohérent**

**Des masses végétalisées en harmonie avec les volumes bâtis**



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



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



# Loi Paysage - Quartier de Bioux 2/2



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

Ecran visuel  
Rectitude  
Rigidité

Massifs fleuris  
d'agrément  
Limites marquées et  
colorées

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



2

Des contrastes  
équilibrés

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

Ouverture  
Courbes féminines  
Formes aléatoires  
"Poumon vert"



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

3

Des compositions  
originales



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

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

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

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



## Simulation :

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



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



Des haies hautes  
fermeraient le paysage



# Loi Paysage - Quartier de Bel Air 1/2



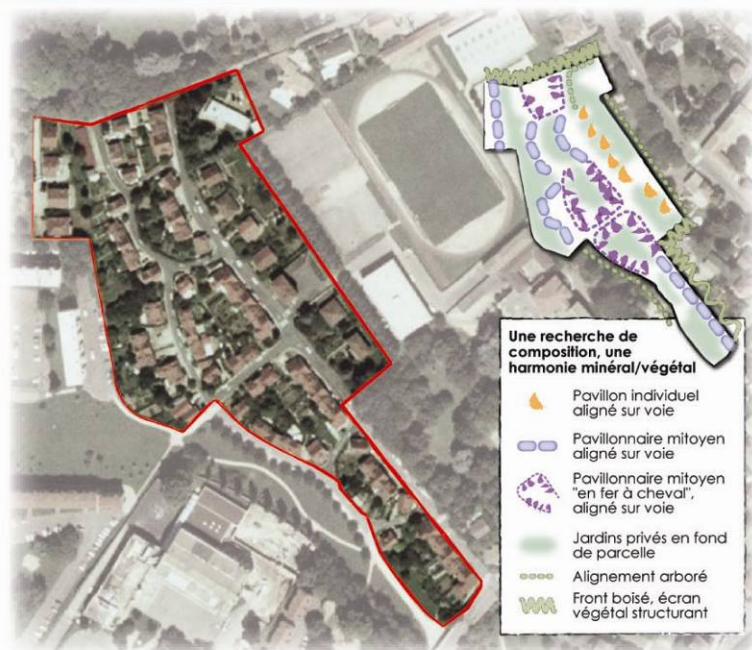
**Site concerné :** quartier pavillonnaire de Bel Air, rues de Verdun, de Stalingrad, Utrillo, Meyer et Greuze

**Localisation :** Secteur du Centre



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

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



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

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

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



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



**Une "rigidité géométrique"**

### Un paysage fermé, à la géométrie marquée

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



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



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



# Loi Paysage - Quartier de Bel Air 2/2



Les anciennes habitations faubouriennes présentent des façades très colorées

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

## 2

### Une ambiance de "quartier populaire"



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

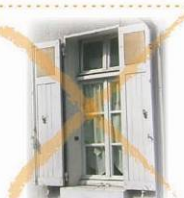
#### Quelle palette de couleurs choisir ?

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

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



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



Imposer une seule couleur unique sur les volets



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



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

## 3

### Un air de "Cité - Jardin"



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

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



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



# Loi Paysage - Quartier des Pierres Blanches 1/2

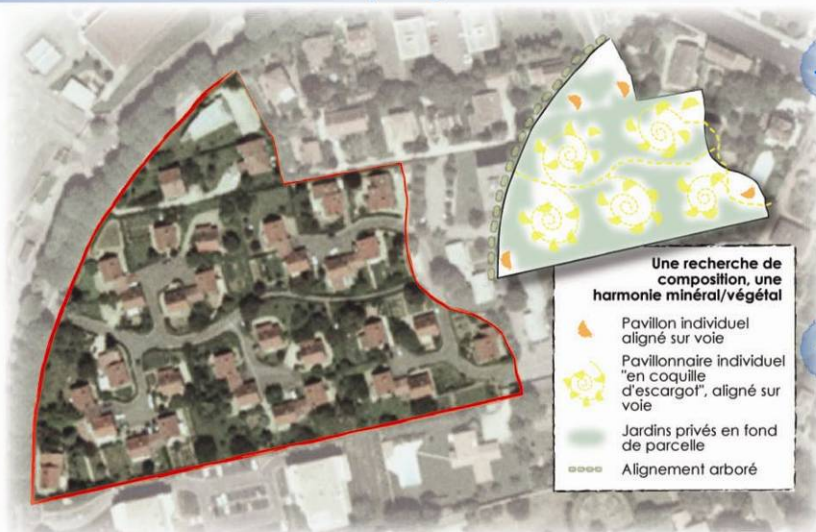


**Site concerné :** le quartier résidentiel pavillonnaire des Pierres Blanches

**Localisation :** Secteur du Centre



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



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

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

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



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

Un quartier intimiste à l'individualité préservée



### Une composition paysagère intimiste

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



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

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



CITADIA



# Loi Paysage - Quartier des Pierres Blanches 2/2



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

## 2

## Une cohérence architecturale



### Les balcons

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



### Les murets et piliers

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

Motifs architecturaux



Camaïeux de beiges

Palette minérale

Les constructions sont réalisées en pierres de taille.



La pierre

Les couvertures en tuiles à emboîtement sont caractéristiques de la ville et de la région. Elles couvrent des toitures aux pentes faibles.



La tuile

La brique rouge est le matériau de construction des cheminées.



La brique



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

### Zoom sur les menuiseries :

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

#### \* Imposer des menuiseries BLANCHES

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



Proscrire les menuiseries non blanches

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

## 3

## Des limites de propriétés soulignées



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

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

Un "sentiment de propriété" affiché



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



CITADIA

## **CHAPITRE 11 : LEXIQUE**

**Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ....). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

**Bâtiment sanitaire** : il s'agit des bâtiments du type : crèche médicalisée, centre médicalisé de retraite ou de convalescence, centre médico-social, dispensaire, institut médico-éducatif, clinique.

**Bâtiment scolaire** : il s'agit des écoles maternelles, primaires, secondaires ou du supérieur (écoles d'ingénieur, de commerce ....), les instituts universitaires de technologie et les universités ainsi que les locaux d'enseignement et de formation pour adultes.

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

**Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.)

**Construction à usage hôtelier** : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964.

**Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

**Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

**Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation

**Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

**Mur de clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc.

**Mur écran** : lorsqu'ils ne constituent pas une clôture au sens ci-dessus, les murs (murs de soutènement, murs écrans,...) dont la hauteur dépasse 2 mètres sont soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire : cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. En-deça de ce seuil, leur édification n'est pas contrôlée au titre du code de l'urbanisme.

**Opération d'ensemble** : toute opération faisant l'objet d'un permis d'aménager ou d'un permis valant division (conformément à l'article R 431-24 du code de l'urbanisme), ayant pour effet de porter à au moins 2 le nombre de lots ou de constructions issu de ladite opération. Il s'agit également des constructions réalisées dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concertée (ZAC).

**Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.

**Stationnement (place de)** : Chaque emplacement de stationnement devra répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 x 2,30 mètres

Soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagements compris. La norme minimale est entre 2,5 et 5 mètres.

**Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

## **CHAPITRE 12 : RAPPEL DE DIVERSES LEGISLATIONS**

**Accès** : Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation de voirie.

**Amendement Dupont** : les voies classées à grande circulation sont soumises à l'art. L111-1-4 du Code de l'urbanisme. Le long de ces voies, hors des espaces urbanisés et en l'absence d'étude « entrée de ville » répondant aux 5 points de l'amendement Dupont, les constructions doivent respecter les reculs imposés (75 ou 100m selon les cas).

**Camping / caravanes** : Le camping et le stationnement des caravanes sont soumis soit à permis d'aménager (article R421.19 du Code de l'Urbanisme), soit à déclaration préalable (article L.421-23 du Code de l'Urbanisme).

**Clôtures** : Les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L. 421-4, R. 421-2 alinéa g et R.421-12 du Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que « tout propriétaire a le droit de clore son héritage ». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.

**Défrichements** : Les défrichements sont soumis à autorisation des articles L. 311-1 et suivants du code forestier.

**Espaces boisés classés** : Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable 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 (article R421-23 alinéa g).

**Permis de démolir** : Le permis de démolir est réglementé par les articles R421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme.

Au titre de l'article R421-27, la ville de Mâcon a institué le permis de démolir sur l'ensemble de son territoire par voie de délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2007. Doivent donc être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sur l'ensemble du territoire communal.

**Piscines** : Les constructions de piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup> et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un 1,80m sont soumises à déclaration préalable.

**Stationnement** : Le PLU peut imposer la réalisation de places de stationnement dans les conditions prévues aux articles L123-1-2, L123-1-3 et R111-6 du Code de l'Urbanisme.