CHARNAY-LES-MACON

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE

(Pièce n°1-5 du PLU – annexe n°5 du rapport de présentation)

SOMMAIRE

1. Préambule 2
2. Exposé des motifs 3
3. Les changements apportés au PLU 16

Vu et certifié pour être annexé à la délibération en date du 18 septembre 2023 approuvant la modification de droit commun n°2 du PLU de Charnay-Lès-Mâcon	Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13-12-10 Modification simplifiée n°1 approuvée le 02-07-2012 Modification simplifiée n°2 approuvée le 18-12-2013 Mise à jour le : 12.03.2014 Révision simplifiée n°1 approuvée le 29-06-2015 Modification de droit commun n°1 approuvée le 07-11-2016	

1. Préambule

La commune de Charnay-les-Mâcon dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 13 décembre 2010.

A la suite de cette approbation, le PLU a fait l'objet des modifications suivantes :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 1er juillet 2012
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 18 décembre 2013
- Mise à jour le 12 mars 2014
- Révision simplifiée n°1 approuvée le 29 juin 2015
- Modification de droit commun n°1 approuvée le 7 novembre 2016.

La modification de droit commun n°2 du PLU répond aux objectifs suivants :

- **Favoriser la qualité environnementale en limitant l'imperméabilisation des espaces et en prévoyant une densification maîtrisée des espaces urbanisés :** le règlement est modifié pour favoriser un bâti plus compact et mettre en place dans les secteurs les plus denses des coefficients de pleine terre et de biotope.
- **Préserver le patrimoine et les paysages les plus caractéristiques :** de nouvelles protections sont mises en place au règlement afin de protéger des bâtiments, les murs en pierres et certains parcs et jardins. Des besoins spécifiques d'évolution sont constatés pour favoriser la rénovation énergétique et la pose de dispositifs bioclimatiques.
- **Développer la mixité sociale dans l'habitat :** dans un objectif de rattrapage de la commune soumise à la loi SRU de son retard en matière d'habitat social, le règlement est modifié pour étendre l'application de la servitude de mixité sociale.
- **Accompagner le déploiement des véhicules électriques et hybrides ainsi que du vélo :** les règles de stationnement sont modifiées pour les adapter à l'évolution des modes de déplacement.
- **Autres modifications :** ces modifications répondent à des besoins d'évolution ou de corrections destinés à faciliter l'application du document d'urbanisme.

Conformément à l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, la présente modification du PLU porte sur une évolution du règlement écrit et graphique. Le projet de modification :

- ne change pas les orientations définies dans le Projet d'aménagement et de développement durables : il vise à les conforter en améliorant les condition de densification des espaces urbanisés, en favorisant la mixité sociale et en protégeant davantage le patrimoine et le paysage,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ne prévoit pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de neuf ans.

2. Exposé des motifs

Favoriser la qualité environnementale en limitant l'imperméabilisation des espaces et en prévoyant une densification maîtrisée des espaces urbanisés

Le PADD du PLU prévoit un développement urbain sur des sites stratégiques encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'objectif est une croissance démographique soutenue en prévoyant une population de 8800 habitants en 2021. En 2019, la population communale est de 7742 habitants (source : Insee). Dans cette perspective, le parti d'urbanisation du PADD est de privilégier l'urbanisation sur des sites stratégiques localisés au Nord de la rue de la Coupée : la Grande Coupée, en grande partie aménagée, ainsi que La Ronze Malcus, fléchée pour l'habitat et l'activité, qui est en majeure partie non urbanisée.

Des opérations denses et maîtrisées sur le quartier de la Grande Coupée

Le quartier de la Grande Coupée porte sur la création de 445 logements sur une dizaine d'hectares, soit une densité moyenne de près de 44 logements par hectare. Le parti d'urbanisation du PADD est donc une densité maîtrisée ciblée sur des sites stratégiques dont l'urbanisation est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Une augmentation de la pression de l'urbanisation sur l'ensemble des espaces urbanisés est constatée depuis quelques années. Elle se traduit différemment selon les secteurs bâtis :

1. **Au sein des secteurs urbains denses à l'Est de l'autoroute, généralement classés en zones UA et UB au PLU :**

Des projets d'habitat collectif récents se caractérisent par une optimisation maximale de l'occupation de l'espace. Cela se traduit notamment par une imperméabilisation de la totalité de la parcelle en zone UA et de la quasi-totalité de celle-ci en zone UB.

Exemple d'ensemble d'habitat collectif imperméabilisant la totalité d'un tènement

De fait, le règlement du PLU permet potentiellement l'imperméabilisation de la totalité de la surface du terrain d'assiette de la construction :

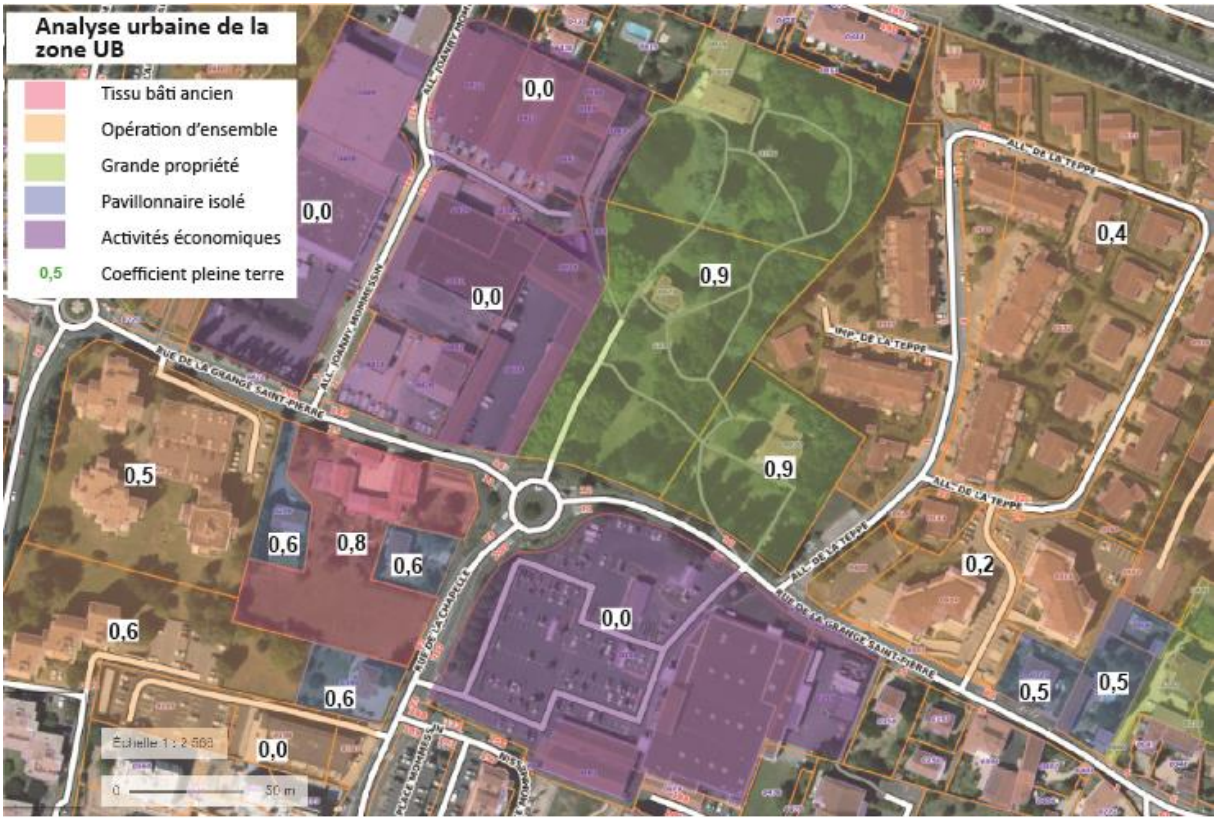
- En zone UA (le long de la rue de la Coupée) : implantation des constructions à l'alignement au sein d'un front bâti de 20 mètres de largeur le long de la voie ou, à l'arrière, selon des règles

prévoyant une implantation soit en limite de propriété, soit en retrait de cette limite de propriété.

- En zone UB : implantation des constructions en retrait minimal de 5 mètres par rapport à la voie et, en ce qui concerne les limites de propriété, à l'alignement ou en retrait par rapport à ces dernières.

Dans le cadre de la présente modification, il est proposé d'instaurer un coefficient de biotope et un coefficient de pleine terre visant à éviter l'imperméabilisation de la totalité des parcelles.

L'extrait de plan de la commune ci-dessous montre que les coefficients de pleine terre ne sont pas tributaires de la densité d'habitat : des ensembles d'habitat collectif ont un coefficient de pleine terre qui va de 0 dans le cadre d'une opération récente à 0,6.

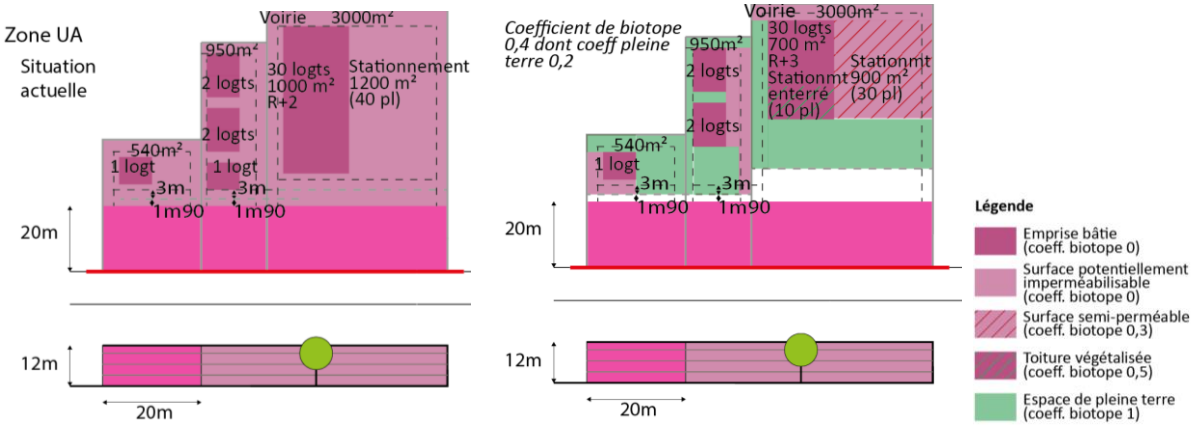


Dans ce contexte, il est proposé de prévoir dans le cadre de la présente modification :

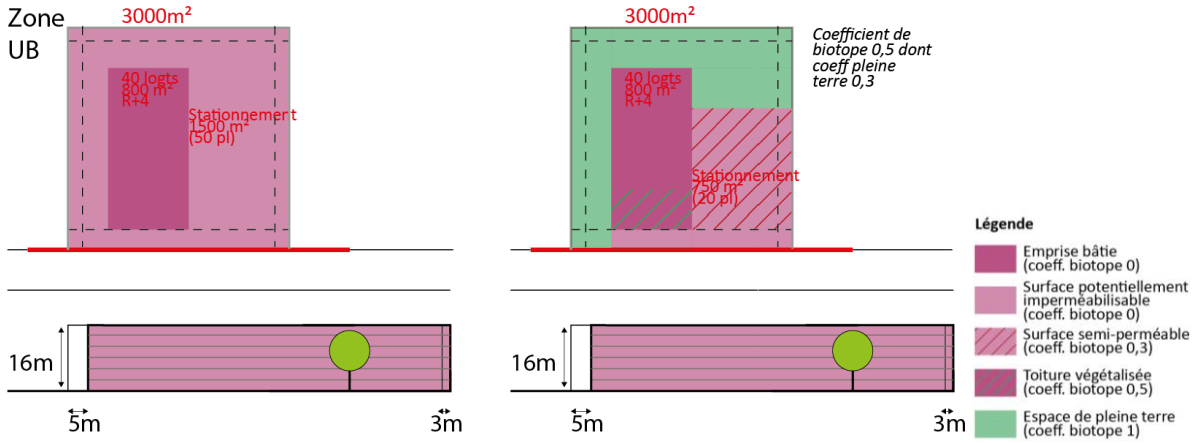
- En zone UA : un coefficient de biotope de 0,4, dont 0,2 de pleine terre, mieux adapté aux typologies bâties anciennes qui se caractérisent par une moindre hauteur que l'habitat collectif en zone UB.
- En zone UB : un coefficient de biotope de 0,5, dont 0,3 de pleine terre, la hauteur plus grande permise par le règlement offrant la possibilité de construire plus de logements sur une emprise bâtie au sol moindre.

Les schémas ci-dessous montrent les évolutions prévues dans le cadre de la présente modification du PLU :

Situation actuelle : *Modification du PLU :*



Situation actuelle : *Modification du PLU :*



Les schémas ci-dessus montrent que le développement de surfaces éco-aménageables ne s'oppose pas à la densité urbaine, mais il oblige à recomposer le projet autrement : augmentation de la hauteur, limitation du stationnement en surface, développement de surfaces semi-perméables ou végétales au sol ou en toiture.

2. Au sein des secteurs urbains à densité limitée : les quartiers pavillonnaires à l'Est de l'autoroute et les hameaux à l'ouest de l'infrastructure, généralement classés en zones UAa et UC au PLU :

La densification des espaces urbanisés s'étend aux secteurs urbains à densité limitée sous la forme d'une densification pavillonnaire. Dans les tissus villageois anciens, classés en zone UAa, l'urbanisation se réalise sur les jardins des maisons villageoises, généralement implantées aux abords de la rue. Dans les tissus pavillonnaires, l'urbanisation se réalise par division de jardins ou dans le cadre d'opérations d'habitat d'ensemble dense.

La densification pavillonnaire peut potentiellement concerner de nombreux terrains déjà bâtis, comme le montre les deux extraits de plan ci-dessous, montrant des tissus pavillonnaires et villageois :

Les extraits de plan ci-dessus représentent les surfaces potentiellement densifiables après application de règles de recul de 5 mètres par rapport à la rue et de trois mètres par rapport aux limites de propriété.

Cette densification pavillonnaire diffuse, réalisée généralement au coup par coup, peut poser des problèmes sur les plans de la qualité urbaine (espaces privatifs exigus, co-visibilités entre propriétés mal gérées), et des infrastructures (pression sur les réseaux existants, multiplication des accès sur la voie).

Le règlement actuel du PLU n'offre pas de réel encadrement :

- En zone UAa (tissus villageois) : implantation des constructions à l'alignement au sein d'un front bâti de 20 mètres de largeur le long de la voie ou, à l'arrière, selon des règles prévoyant une implantation soit en limite de propriété, soit en retrait de cette limite de propriété.
- En zone UC (tissus pavillonnaires) : implantation des constructions en retrait minimal de 5 mètres par rapport à la voie et, en ce qui concerne les limites de propriété, à l'alignement ou en retrait par rapport à ces dernières.

L'enjeu est de réglementer d'avantage les règles de prospect par rapport aux limites de propriété, en prévoyant notamment une règle de recul minimal plus importante :

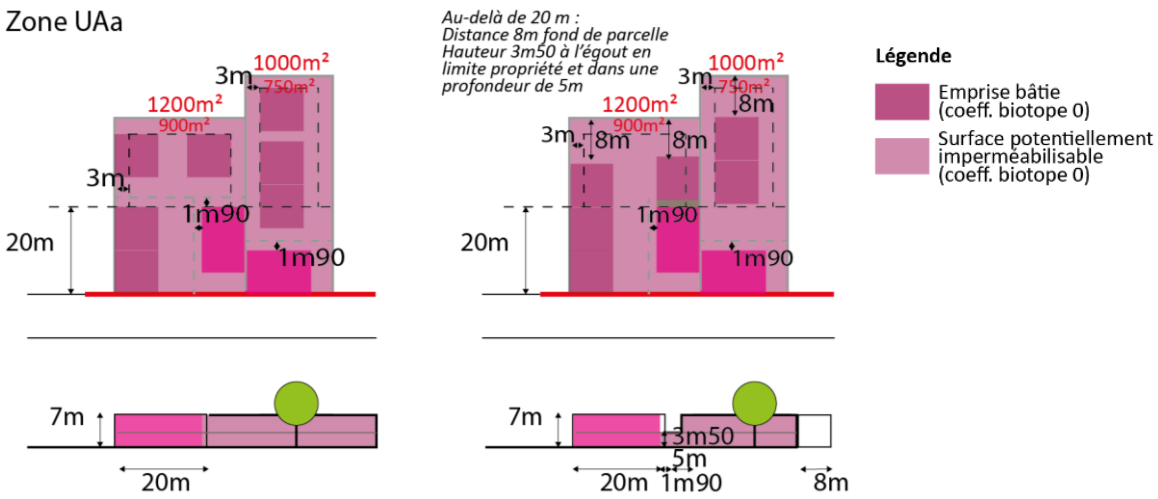
- De 8 mètres par rapport à une des limites de propriétés, préférentiellement le fond de parcelle, garantissant ainsi un véritable espace privatif extérieur aux logements,
- En fonction de la hauteur du bâti, afin d'éviter que l'étage de l'habitation soit trop proche de la propriété voisine.

Il est nécessaire que les règles de prospect susmentionnées s'appliquent à l'échelle des lots ou des parcelles issus d'opérations d'ensemble ou de divisions de propriété. L'objectif recherché – une densification par compacité du bâti plutôt que par « morcellement pavillonnaire » - doit s'appliquer pour chaque logement créé. Or, en zone UC, les logements majoritairement individuels sont associés à une parcelle ou à un lot spécifique. Pour cette raison, le nouveau règlement fera opposition à l'application de l'alinéa 3 de l'article R151-21 du code de l'urbanisme pour une application efficiente des règles de prospect par rapport aux limites de propriété. En zone UAa, la densification pavillonnaire reste plus ponctuelle, à l'arrière du bâti ancien. L'application de cette règle se justifie moins.

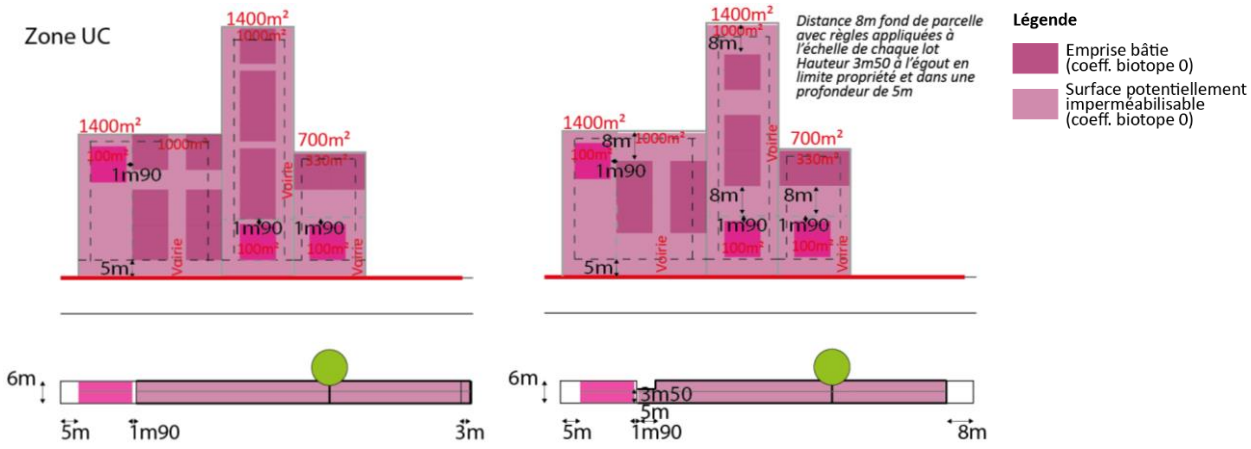
Afin de prendre en compte les opérations de logements sans division de propriété, il est nécessaire de prévoir une règle de distance spécifique pour les constructions principales. L'article 8 du secteur UAa et de la zone UC est pour cette raison réglementé.

Les schémas ci-dessous montrent les évolutions prévues dans le cadre de la présente modification du PLU :

Situation actuelle : *Modification du PLU :*



Situation actuelle : *Modification du PLU :*



Les schémas ci-dessus montrent que les nouvelles règles de prospect permettent la densification des espaces urbanisés. Les nouvelles règles incitent au développement d'un bâti plus compact parce qu'elles instituent des règles de prospect plus fortes tout en maintenant la possibilité pour les constructions de s'implanter en limite de propriété.

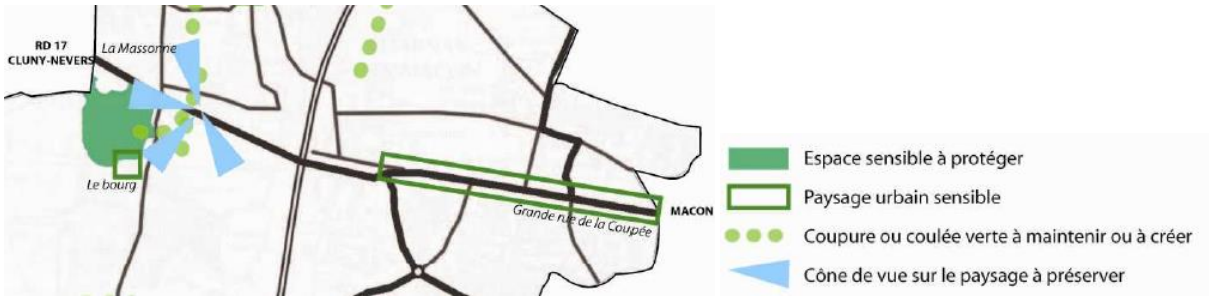
3. Au sein des sites économiques (Ux et AUx) :

Les emprises importantes des bâtiments et les aires utilisées pour le stockage des matériaux, les manœuvres et le stationnement des véhicules peuvent avoir pour conséquence l'imperméabilisation de la totalité d'une parcelle. La présente modification a pour objectif de réduire l'imperméabilisation des surfaces et d'inciter à meilleure optimisation de l'usage de l'espace. A cette fin, un coefficient de biotope minimal de 0,2 est instauré.

Le coefficient de biotope n'est pas instauré en zone AU1, où les projets futurs sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Préserver le patrimoine et les paysages les plus caractéristiques

La pression urbaine importante peut porter atteinte au patrimoine local : démolition de bâtiments, destruction de murs en pierres, disparition de parcs et jardins remarquables. Notamment, l'axe formé par la Grand Rue de la Coupée et la route de Cluny est une vitrine paysagère de premier plan, un élément identificateur majeur de la commune. L'enjeu paysager qu'il représente dépasse les limites de la commune puisqu'il s'agit d'un axe de circulation important et en raison des perspectives visuelles qu'il offre sur les monts du Mâconnais et le site de Solutré.



Extrait du PADD : importance de l'axe formé par la Grand Rue de la Coupée et la route de Cluny (RD17) sur les plans du paysage et du patrimoine

1. La rue de la Coupée :

Le PADD prévoit de préserver le patrimoine bâti et les paysages. Il identifie spécifiquement la Grand Rue de la Coupée comme un paysage sensible.

La Grand Rue de la Coupée est la rue principale de Charnay-les-Mâcon, à la fois résidentielle et commerçante. Elle est également l'élément identificateur de la commune : ses alignements bâtis, ses façades en pierres, dont certaines de grande qualité, forment le paysage emblématique de la commune. Depuis quelques décennies, les jardins à l'arrière des fronts bâtis anciens se densifient pour des opérations d'habitat individuel ou collectif. Cette pression urbaine a pour conséquence de porter atteinte au bâti ancien : des maisons anciennes et des murs anciens ont notamment été démolis. Des mauvaises insertions paysagères peuvent être constatées, plus particulièrement des ruptures au niveau de la hauteur.

Le front bâti de la rue de la Coupée se caractérise par des alignements continus et discontinus. Des jardins occupés par des maisons de ville peuvent rythmer le front bâti sans effet de rupture, dans la mesure où la bâtisse a une typologie architecturale qui s'harmonise avec celle de la rue et qu'elle conserve un alignement par rapport à la voie. A l'Ouest de la poste, le tissu bâti est plus discontinu, avec des maisons en pierre entourées de jardin.

La densification à l'arrière ou au sein du front bâti transforme le paysage de la rue, au risque de l'altérer et de lui faire perdre sa spécificité : imperméabilisation des surfaces, rupture du rythme des façades du front bâti, disparition du patrimoine bâti.

Pour une évolution plus harmonieuse du patrimoine bâti de la rue de la Coupée, la modification du PLU prévoit :

- Dans une bande de 20 mètres de largeur le long de la Grand Rue de la Coupée

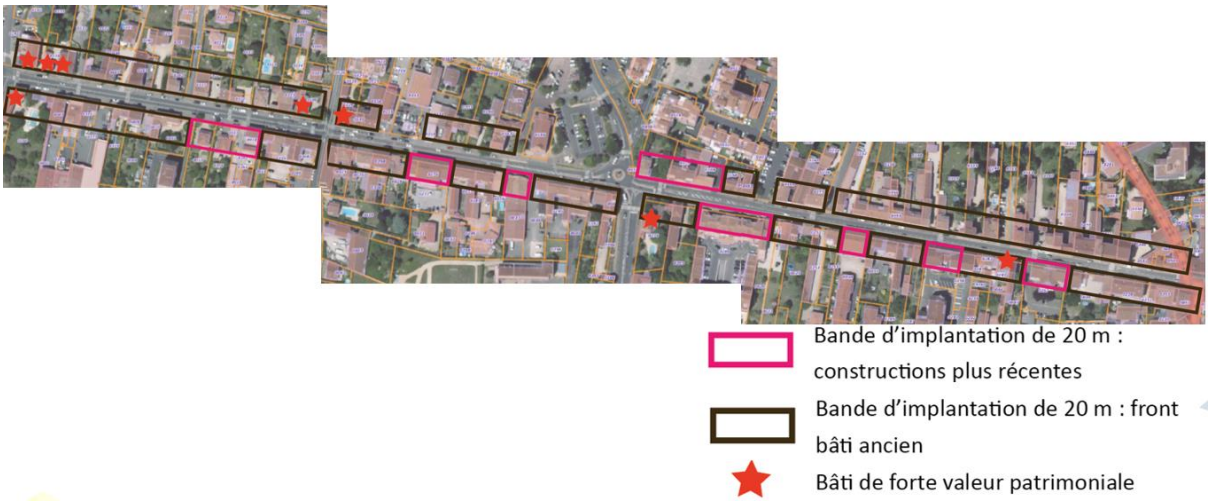
Une règle de hauteur minimale le long de la rue est instaurée, justifiée par la centralité du secteur et la desserte par le réseau de bus de l'agglomération. Cette règle de hauteur minimale évite qu'une construction de plain pied rompe l'harmonie du front bâti, puisque toutes les bâtisses anciennes ont au moins un étage. Une règle complémentaire est instaurée visant à éviter les ruptures de hauteur pour les constructions accolées.

Dans ce même objectif d'harmonisation architecturale de l'ensemble du front bâti le long de la Grand Rue de la Coupée, les toitures terrasses sont fortement limitées. La succession de toitures à pans, présentant une même orientation du faîtage, est une autre caractéristique forte de l'ensemble architectural formé par les fronts bâtis de la rue de la Grande Coupée.

- Au niveau des fronts bâtis anciens et de certaines bâtisses remarquables

Une protection spécifique est mise en place au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, afin d'éviter la démolition des bâtisses et toute altération majeure du bâti. Deux types de protection se complètent :

- Les fronts bâtis anciens : cette protection s'étend à l'ensemble des fronts bâtis depuis la limite avec Mâcon jusqu'au bâtiment de la Poste. Au-delà, le bâti forme un front discontinu.

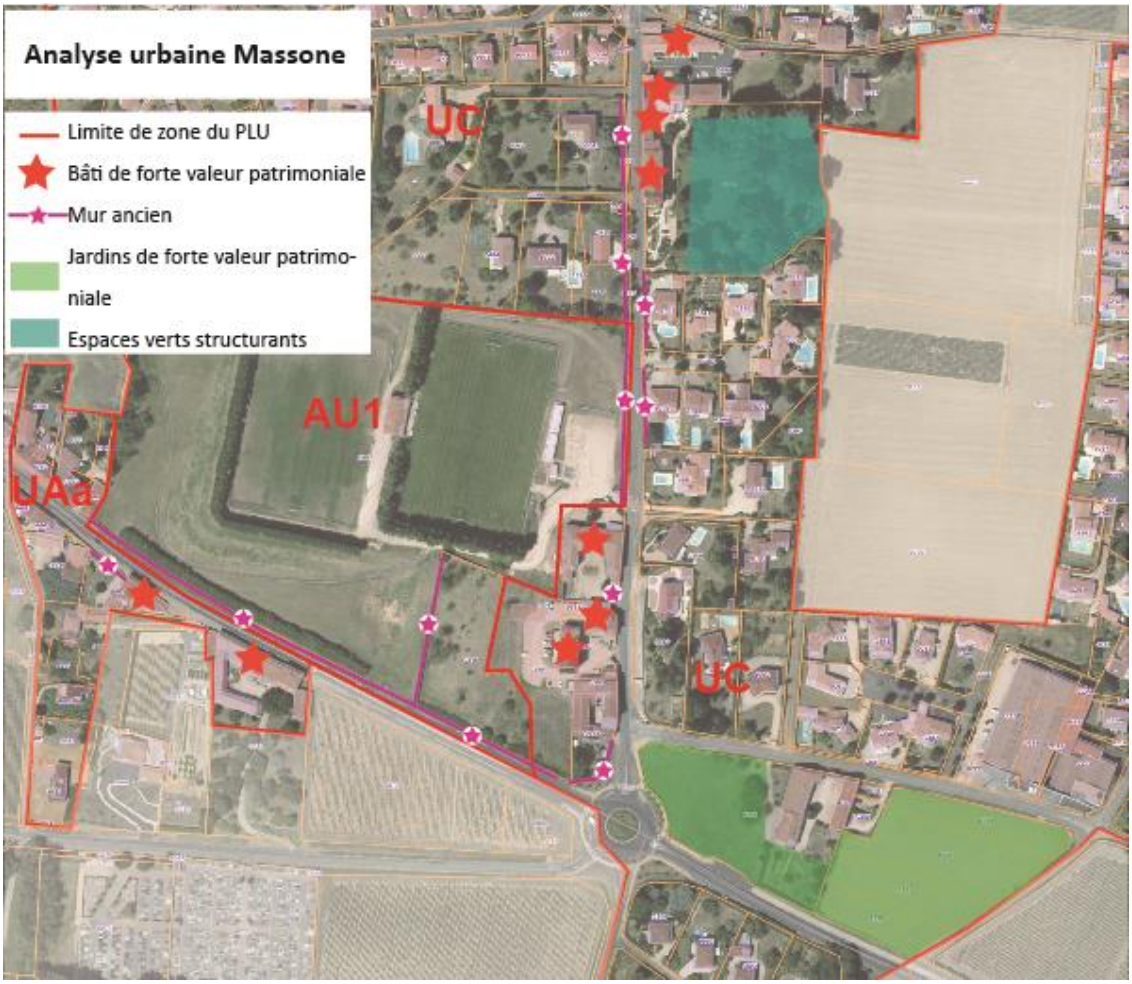


- Certaines bâtisses remarquables : cette protection s'étend à la plupart des bâtisses anciennes situées à l'Ouest du bâtiment de la Poste. Ces bâtisses, souvent environnées d'un grand jardin, sont des demeures de caractère qui justifient une protection particulière. Certains bâtiments au sein des fronts bâtis continus entre la Poste et la limite avec Mâcon présentent un caractère spécifique qui justifie qu'elles soient également spécifiquement identifiées. 14 bâtiments ont été identifiés :

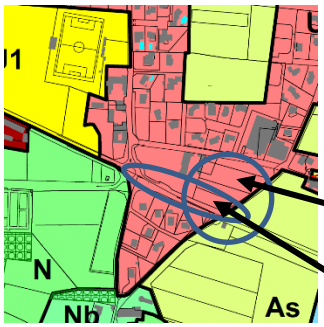
2. La route de Cluny :

Le PADD prévoit de traiter les entrées de ville le long des voies passantes et sur certaines entrées. Il souligne notamment l'enjeu que représente le site de la Massonne le long de la RD17.

A l'ouest de l'autoroute, la route de Cluny, dans le prolongement de la Grand Rue de la Coupée, atteint le site de la Massonne. Au niveau d'un carrefour, la RD17 rejoint un point haut avec des vues remarquables sur les monts du Mâconnais. Il forme également une entrée de ville en raison de la perspective qu'il offre sur l'approche de la ville de Mâcon. Plusieurs éléments de patrimoine intéressants valorisent le site : parc d'un château, grosses bâtisses anciennes formant un marqueur d'un paysage de transition, long mur aux abords de la RD17. Le PADD prévoit de préserver spécifiquement le point de vue qui s'offre depuis la Massone.



Le classement en zone d'urbanisation du site localisé au niveau du carrefour remet en cause l'intérêt paysager de ce site d'entrée de ville très fortement structurant. De plus, le PADD ci-contre prévoit de protéger une partie de ces espaces d'intérêt paysager, ainsi que le cône de vue longeant la route départementale.



Les espaces identifiés pour être protégés au PADD doivent dans un souci de cohérence être retirés de la zone urbanisable du PLU pour être classés en zones As (pour la partie Est mise en valeur par l'agriculture) et N (pour la partie enherbée rattachée à l'habitation).

Orientation du PADD de maintien hors zone urbaine

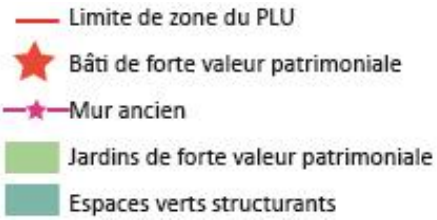
Orientation du PADD de protection du cône visuel

3. Protection des boisements, parcs et jardins

La modification du PLU porte sur la protection de boisements, parcs et jardins, en raison de leur intérêt ou du souhait de maintenir des surfaces végétalisées en milieu urbain. Ils sont classés en espace vert à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Les éléments identifiés sont les suivants :

- **Le parc du château chemin des Deux Fontaines : ensemble remarquable classé en zone UC**



La protection de l'ensemble du parc se justifie puisque les éléments bâtis (manoir, murs ancien) concourent à former un ensemble remarquable. L'intérêt du parc du château se justifie également au regard des vues remarquables qui s'offrent depuis le Sud sur cette entité.

- **Des espaces verts au niveau de tènements publics, afin d'assurer leur pérennité en tant qu'îlots de verdure en milieu urbain :**
  - une aire de jeux créée récemment (emplacement réservé n°4), permettant de conforter la création de ce petit espace vert au sein du quartier,
  - un terrain communal à l'extrémité Nord Est du nouveau quartier de la Coupée, afin de maintenir des îlots de verdure au sein de ce nouveau quartier,
  - des espaces situés en bordure de la Grande Rue de la Coupée, en cohérence avec l'orientation du PADD de valoriser les abords de cet axe très structurant sur le plan paysager.

Des boisements ponctuels sont classés en Espaces Boisés Classés afin d'assurer la pérennité de ces éléments bien identifiés :

- un boisement linéaire le long de la voie verte, à proximité de l'espace paysager et ludique créé autour de l'ancienne gare. Il s'agit d'un espace vitrine important pour la commune, justifiant le recours à des protections fortes pour certains éléments paysagers.

Boisements à classer en EBC

- Des boisements en bordure Ouest du nouveau quartier de la Coupée, limitrophes d'autres boisements déjà inscrits en EBC.

Localisation de l'EBC à étendre

4. Modifications destinées à faciliter la rénovation énergétique et l'intégration des dispositifs bioclimatiques aux constructions

- Le secteur UCa

Les teintes varient en fonction des décrochés de façade

La modification du PLU porte sur un assouplissement des règles relatives à l'évolution du bâti en secteur UCa, qui englobe un quartier homogène d'habitations jumelées. Elle permet la réalisation d'isolation des façades à l'échelle de chaque décroché de façade et non pas à l'échelle de la totalité du bâtiment, comme le préconise le règlement actuel. Cette nouvelle règle correspond mieux aux caractéristiques du bâti classé en zone UCa, comme le montre la photo ci-contre : les teintes différenciées rythment la façade. La nouvelle règle prévoit également une homogénéité de l'aspect des façades à l'échelle de chaque décroché, qui permet de conserver une certaine harmonie à l'ensemble.

- Assouplissement des règles relatives à l'intégration des panneaux solaires

En zone UA, les règles prévoyant l'intégration des panneaux solaires à la toiture rendent difficile le recours à ce dispositif. Une simple pose du panneau avec la même inclinaison que la toiture n'entraîne pas la destruction d'une partie de cette dernière et elle est plus simple en terme de mise en œuvre. Toutefois, le règlement prévoira que le positionnement des capteurs se fasse de la façon la plus discrète possible, par exemple la pose de ces ouvrages sur la partie de la toiture la moins visible depuis l'espace public.

5. Evolution des règles relatives aux clôtures et aux murs anciens

Les évolutions suivantes sont apportées au dossier de PLU

- Aspect des clôtures :

La commune est confrontée au développement de systèmes occultants types filets verts ou canisses. De faible qualité en terme esthétique et utilisés uniquement pour masquer le regard sur le terrain, ces dispositifs altèrent fortement le paysage puisque la clôture forme l'interface entre les espaces privés et publics.

Il est proposé d'interdire ce type de clôtures en zones urbaine et à urbaniser mixtes (UA, UB, UC, AU1), mais également en zones A et N où des habitations isolées se trouvent.

- Protection des murs anciens en pierres :

Une nouvelle disposition est ajoutée au dossier de PLU afin d'assurer la protection des murs anciens en pierres, très présents sur la commune. Le nouveau règlement autorise toutefois une démolition partielle pour la création d'un accès sous réserve de la reconstitution du reste de l'élément protégé.

- Harmonisation des règles relatives à la hauteur des clôtures :

En zones UB et UC, le règlement prévoit une hauteur des murs pleins de 1,60 mètres, alors que cette hauteur est limitée à 2 mètres pour les autres types de hauteur. En zone UA, la hauteur des murs pleins est également limitée à 2 mètres. Il est donc proposé d'harmoniser les règles du PLU en prévoyant une hauteur maximale de 2 mètres en zone UC, dans le cas d'un mur en pierre ou recouvert d'un parement en pierres.

En zone AUx, la hauteur des clôtures sera augmentée : elle sera désormais de 2,50 mètres maximal, comme c'est le cas en zone Ux. Les clôtures doivent répondre à des besoins de mise en sécurité des locaux et du matériel des entreprises.

Des besoins spécifiques d'évolution sont également constatés pour favoriser la rénovation énergétique et la pose de dispositifs bioclimatiques.

- **Développer la mixité sociale dans l'habitat**

La commune est soumise à la loi SRU prévoyant une proportion minimale de logement social dans le parc de logements. Le recensement Insee de 2019 indique que le parc HLM représente 13,5% de la totalité des logements sur la commune.

La démarche prévue par le règlement du PLU est de réaliser des logements sociaux dans le cadre des principales opérations d'aménagement et de construction prévues. Ainsi, la réalisation du quartier de la Grande Coupée permet la création d'une petite centaine de logements locatifs sociaux, la plupart réalisés. Le PLU actuel inscrit une servitude de mixité sociale sur des sites spécifiques localisés en zones UC, AU1 et AU2. Cette servitude prévoit au minimum 30% de logements locatifs sociaux pour les programmes futurs.

Toutefois, le « rattrapage » en matière d'habitat social peut être compromis par la réalisation d'opérations sans logement social en dehors des secteurs de mixité sociale. De plus, la majorité des surfaces objet de la servitude de mixité sociale sont classées en zone AU2, ce qui peut retarder la création de logements sociaux. Pour ces raisons, il est proposé d'étendre la servitude de mixité sociale à l'ensemble des zones d'urbanisation mixte (zones UA, UB, UC et 1AU). Cette servitude de mixité sociale s'applique en fonction de l'importance de l'opération d'aménagement et de construction. Une taille minimale de l'ordre d'une petite dizaine de logements est jugée nécessaire à la viabilité d'un programme d'habitat social.

Une proportion minimale de 25% de logements sociaux est établie pour cette nouvelle servitude : selon un principe d'arrondissement à l'entier supérieur inscrit au règlement, cela permet la création de 3 logements sociaux pour une opération de 10 logements. Ainsi, les deux servitudes de mixité sociale cumulées permettent la création d'une marge de logements sociaux supérieure à la proportion prévue par la loi SRU pour l'ensemble de la commune. Cette marge permet de compenser les petites opérations de logements réalisées sans habitat social.

- **Accompagner le déploiement des véhicules électriques et hybrides ainsi que du vélo**

La commune prévoit de faire évoluer les règles de stationnement pour les adapter à l'évolution des modes de déplacements. Les nouvelles règles ont pour objectif de prendre en compte les besoins spécifiques liés au développement des véhicules électriques et hybrides, ainsi que la nécessité de prévoir des emplacements spécifiques pour les deux roues.

- **Autres modifications**

Ces modifications répondent à des besoins d'évolution ou à des corrections destinées à faciliter l'application du document d'urbanisme.

- Prise en compte de l'extension de l'aérodrome

Le secteur AUX1a est défini par le règlement de la zone comme un secteur « correspondant aux infrastructures, équipements et activités liés à l'aérodrome ». Or, une partie de la piste d'envol n'a pas été incluse au sein de la zone AUX1a. Elle est actuellement en zone AUX1. La présente modification du PLU porte sur la correction de cette erreur matérielle.

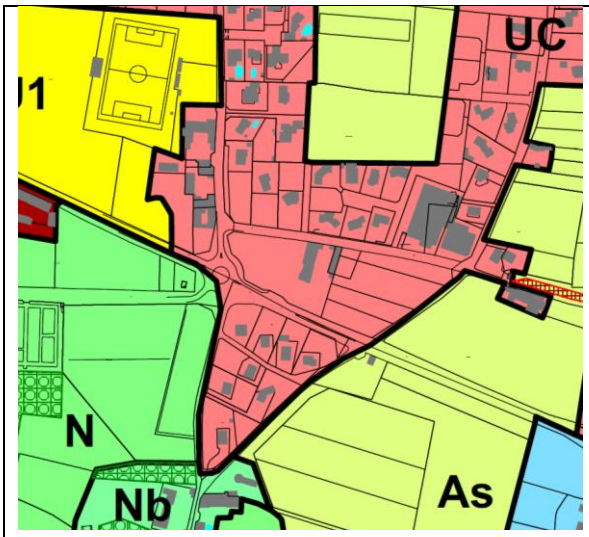
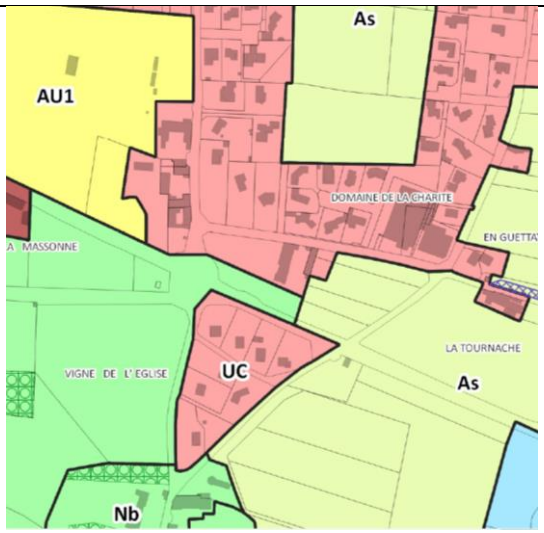
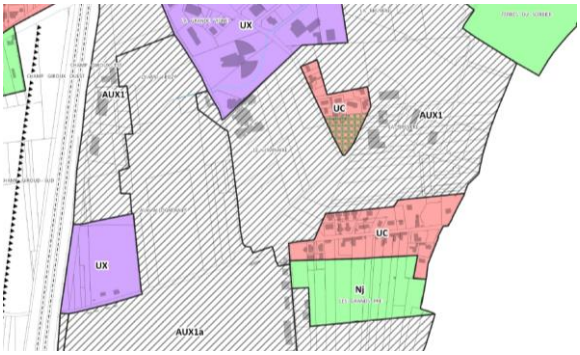
Partie de l'aérodrome à classer en zone AUX1a en lieu et place de la zone AUX1

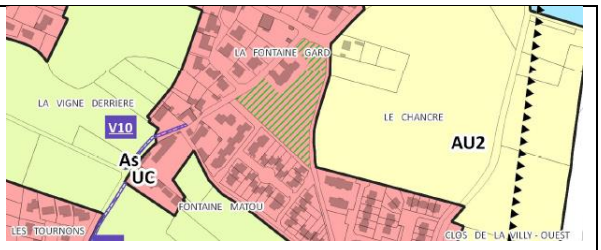
- Actualisation et évolution des emplacements réservés
  - Suppression de l'emplacement réservé n°R4, puisque l'aménagement du carrefour prévu a été réalisé.
  - Réduction de l'emplacement réservé n°V9, afin de correspondre au besoin d'aménagement identifié.
  - Création d'un emplacement réservé n°R12, afin de relier deux voies de la commune, permettant une amélioration de la perméabilité de la trame viaire.

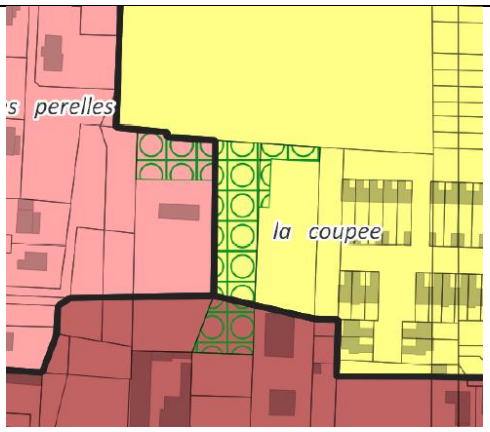
3. Les changements apportés au PLU

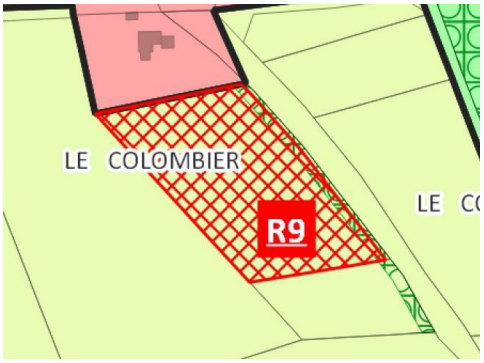
Les évolutions apportées au règlement graphique (plan de zonage)

Etat actuel	Modification
DELIMITATION DES ZONES	
Surfaces classées en zone UC à La Massone :	Surfaces retirées de la zone UC à La Massone pour être classées : - En zone As sur une surface d'un peu moins de 0,8 hectares - En zone N sur une surface d'un peu moins de 0,2 hectares.

<table>
<tr>
<td> 
</td>
<td> 
</td>
</tr>
<tr>
<td>Surfaces classées en zone AUX1 au Champ Frozy
</td>
<td>Surfaces retirées de la zone AUX1 à Champ Frozy pour être classées en zone AUX1a sur une surface d'un peu moins de 2,7 hectares.
 
</td>
</tr>
<tr>
<td colspan="2">PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PARTICULIERES</td>
</tr>
<tr>
<td>Report d'éléments bâtis remarquables protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme</td>
<td>Report d'éléments bâtis remarquables protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :
- Ajout de 14 bâtiments
- Ajout des fronts bâtis anciens le long de la rue de la Coupée.</td>
</tr>
<tr>
<td>Aucune disposition spécifique</td>
<td>Création d'espaces verts à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme pour une superficie de 1,1 hectares environ : les nouvelles protections ci-dessous sont matérialisées par un hachurage vert.
- Protection du parc du château</td>
</tr>
</table>

	 - une aire de jeux créée récemment (emplacement réservé n°4), - un terrain communal à l'extrémité Nord Est du nouveau quartier de la Coupée, - des espaces situés en bordure de la Grande Rue de la Coupée, en cohérence avec l'orientation du PADD de valoriser les abords de cet axe très structurant sur le plan paysager.
Report de surfaces inscrites en Espaces Boisés Classés	Ajout de nouvelles surfaces en Espaces Boisés Classés pour une superficie d'un peu plus de 0,1 hectares



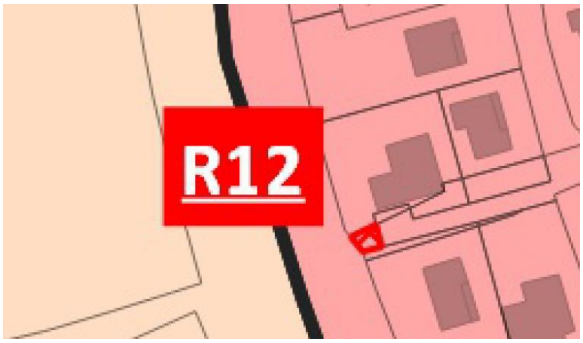


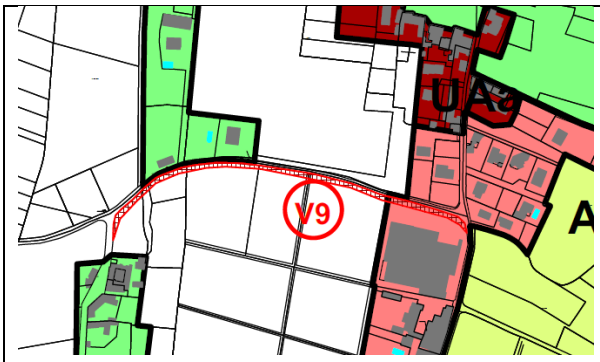
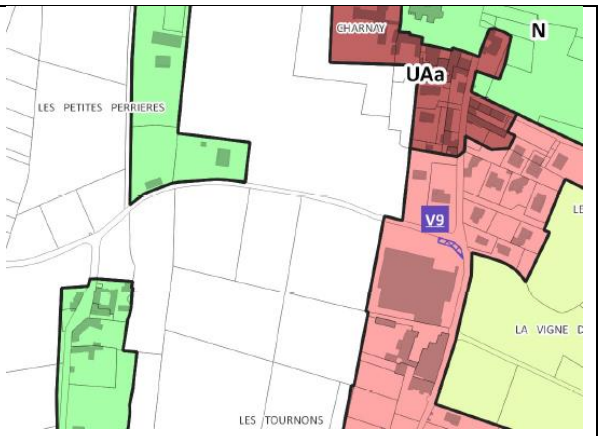
Report des emplacements réservés suivants :

- R4 (aménagement du carrefour entre la rue des Petits Champs et la rue Ambroise Paré), surface approximative 340 m², parcelle AM86
- V9 (élargissement du chemin des Tournons au chemin des Noisetiers), largeur 5 m et surface approximative 2100 m², parcelles BV32, BV33, BV35, BV50, BV51, BV52

Evolution des emplacements réservés :

- Suppression de l'emplacement réservé R4
- Création d'un emplacement réservé R12 (aménagement d'une voie pour relier la rue de la Bâtie à la RD17), 26 m², parcelle AS84
- Réduction d'un emplacement réservé V9, largeur 5 m et surface approximative 147 m², parcelle BV35.

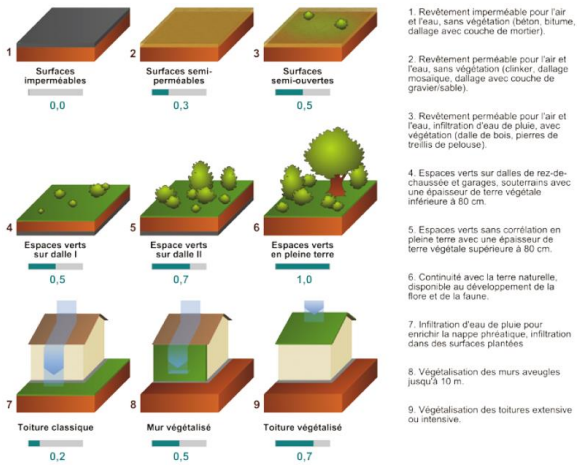


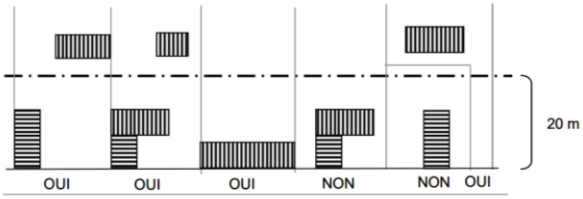
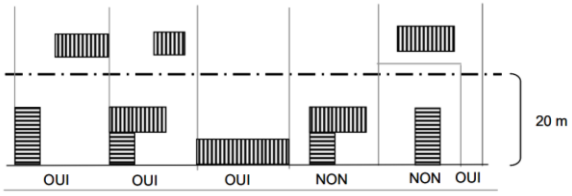
	

Les évolutions apportées au règlement écrit

Les changements apportés sont surlignés en jaune.

Etat actuel	Modification
TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	
4) Les règles du PLU	
Règles reportées sur les plans de zonage : • Les espaces boisés classés, • Les emplacements réservés, • Les servitudes d'alignement et les marges de reculement, • Les éléments bâtis remarquables protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, • Les servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, • Les secteurs concernés par le PPRI.	Règles reportées sur les plans de zonage : • Les espaces boisés classés, • Les emplacements réservés, • Les servitudes d'alignement et les marges de reculement, • Les éléments bâtis remarquables protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, • Les espaces verts protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, • Les servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, • Les secteurs concernés par le PPRI.
Aucune disposition	• Dispositions applicables aux coefficients de biotope et de pleine terre *Se reporter à la fiche outil méthode de l'ADEME sur le coefficient de biotope par surface (CBS) annexée au présent règlement.* Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion de surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la

	qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier ou d'un plus vaste territoire. Le coefficient de biotope se calcule de la manière suivante : surfaces écoaménageables divisées par la surface totale de la parcelle. Les coefficients de valeur écologique sont donnés dans le tableau ci-dessous :  Coefficient de valeur écologique par m² de surface
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA	
<u>Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de commerces, les entrepôts, les installations et travaux divers, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants. Dans la partie de la zone UAa de la Massonne couverte par des orientations d'aménagement, les opérations mise en œuvre devront être compatibles avec celle-ci.	<u>Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de commerces, les entrepôts, les installations et travaux divers, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants. Dans la partie de la zone UAa de la Massonne couverte par des orientations d'aménagement, les opérations mise en œuvre devront être compatibles avec celle-ci. Dans le secteur de mixité sociale applicable à l'ensemble de la zone au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme : pour tout projet de construction à partir de 700 m² de surface de plancher ou 10 logements, au moins 25% du programme devra être réservé en surface de plancher et en nombre à la réalisation de logements sociaux.

	Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'entier supérieur.
Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Le long des voies et dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement, les constructions devront joindre l'une au moins des limites latérales. Au-delà d'une profondeur de 20 m comptée à partir de l'alignement, si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.  	Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Le long des voies et dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement, les constructions devront joindre l'une au moins des limites latérales. Au-delà d'une profondeur de 20 m comptée à partir de l'alignement, si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, dans le secteur UAa, une distance minimale de 8 mètres sera exigée par rapport à la limite séparative de fonds de terrain ou à défaut par rapport à une autre limite séparative. Cette disposition ne s'applique ni aux annexes ni à l'extension des constructions existantes. Dans une profondeur de 5 mètres comptée par rapport à la limite séparative, la hauteur à l'égout de toiture de la construction n'excèdera pas 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'évolution des constructions existantes. 
Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété *Non réglementé.*	Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Dans le secteur UAa, au-delà profondeur de 20 m comptée à partir de l'alignement, la distance minimale entre constructions non contigües hors annexes sera de 6 mètres.
Article UA 10 : hauteur maximum des constructions	Article UA 10 : hauteur maximum des constructions

Dans le secteur UA, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit. Dans les secteurs UAa, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit. Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments en 2ème rideau ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal situé à l'alignement.	Dans le secteur UA, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit. Dans une profondeur de 20 m comptée à partir de l'alignement de la voie : -la hauteur minimale des constructions principales est de deux niveaux (rez-de-chaussée et un étage), au sein du périmètre délimité au règlement graphique -la hauteur maximale de la construction principale devra s'aligner sur celle d'une des constructions à laquelle elle est contiguë. Une marge de 1 mètre est toutefois admise. Dans les secteurs UAa, la hauteur des constructions ne doit pas excéder : - 7 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit. - 4 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit dans une profondeur de 5 mètres comptée par rapport à la limite séparative. Cette disposition ne s'applique pas à l'évolution des constructions existantes. Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments en 2ème rideau ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal situé à l'alignement.
<u>Article UA 11 : aspect extérieur</u> **1. Généralités** L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants Sont interdits les pastiches d'architecture étrangère à la région Les constructions présenteront une simplicité de volume Elles s'adapteront au terrain naturel, les talus artificiels et les décaissements apparents supérieur à 50 cm sont interdits. 	<u>Article UA 11 : aspect extérieur</u> **1. Généralités** L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants Sont interdits les pastiches d'architecture étrangère à la région Les constructions présenteront une simplicité de volume Elles s'adapteront au terrain naturel, les talus artificiels et les décaissements apparents supérieur à 50 cm sont interdits.

(…)	Fronts bâtis et bâtiments repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 : la démolition est soumise à autorisation préalable, elle restera partielle, toute démolition-reconstruction d'un bâtiment protégé étant exclue. Les travaux réalisés s'attacheront à maintenir ou à restaurer les caractéristiques conférant l'intérêt du bâti ancien, des transformations nécessaires à l'évolution du bâtiment pouvant être admises (exemples : amélioration du logement, accueil d'un commerce). En ce qui concerne les murs anciens en pierres : tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Une démolition partielle pourra être admise pour la création d'un accès sous réserve de la restauration et de la reconstitution du reste de l'élément protégé. (…)
2. Bâtiments à usage d'habitation Ils respecteront les principes suivants : (…) <u>2.2 Toitures</u> Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées soit en tuile canal ou mâconnaise, soit en matériaux de même aspect et respectant des pentes comprises entre 30 et 45%. Pour la réfection des toitures, le matériau utilisé devra être en harmonie avec celui du bâtiment existant Les toitures en pointe de diamant sont interdites. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où leur surface ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol du bâtiment concerné et à condition qu'elles soient végétalisées, gravillonnées ou couvertes d'un platelage bois et réalisées dans le cadre d'un projet d'architecture moderne ayant fait l'objet de recherches particulières et justifiées quant à l'intégration dans son environnement et aux performances énergétiques du bâti.	**2. Bâtiments à usage d'habitation** Ils respecteront les principes suivants : (…) <u>2.2 Toitures</u> Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées soit en tuile canal ou mâconnaise, soit en matériaux de même aspect et respectant des pentes comprises entre 30 et 45%. Pour la réfection des toitures, le matériau utilisé devra être en harmonie avec celui du bâtiment existant Les toitures en pointe de diamant sont interdites. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où leur surface ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol du bâtiment concerné et à condition qu'elles soient végétalisées, gravillonnées ou couvertes d'un platelage bois et réalisées dans le cadre d'un projet d'architecture moderne ayant fait l'objet de recherches particulières et justifiées quant à l'intégration dans son environnement et aux performances énergétiques du bâti. Au sein d'une profondeur de 20 m comptée à partir de l'alignement, les toitures terrasses sont tolérées

	pour des éléments de très faible importance ou invisibles de la voie publique.
4. Panneaux solaires et dispositifs de climatisation Les panneaux solaires, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Le positionnement des capteurs doit se faire de façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager. Les panneaux devront être intégrés comme une modénature ou un élément constitutif de l'architecture : • position proche de la gouttière sur le toit, • minoration de la surépaisseur par rapport à la surface de la couverture, • assemblage horizontal Les dispositifs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public **De plus, dans le secteur UAa :** Les panneaux solaires devront être de forme rectangulaire, ne pas présenter de surépaisseur par rapport à la toiture du bâtiment (pose encastrée dans la toiture) et respecter le parallélisme des plans et des lignes dudit bâtiment.	**4. Panneaux solaires et dispositifs de climatisation** Les panneaux solaires doivent avoir la même inclinaison que la toiture à pans. Le positionnement des capteurs doit se faire de la façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager. Les dispositifs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
6. Clôtures 6.1 Clôtures sur voies publiques et privées Elles seront constituées : • soit par un mur continu d'une limite séparative à l'autre, • soit par un mur bahut ou socle de maçonnerie enduite. Ils seront d'une hauteur de 0,50 m à 1,50 m surmonté d'une grille ou de barreaux non galbés en bois ou aspect bois ou en métal. L'enduit de ces murs devra être de même nature et de même tonalité que celui du bâtiment principal. En aucun cas la hauteur totale des clôtures ne devra excéder 2,00 m de hauteur depuis le niveau de l'axe de la rue. (…)	**6. Clôtures** 6.1 Clôtures sur voies publiques et privées Elles seront constituées : • soit par un mur continu d'une limite séparative à l'autre, • soit par un mur bahut ou socle de maçonnerie enduite. Ils seront d'une hauteur de 0,50 m à 1,50 m surmonté d'une grille ou de barreaux non galbés en bois ou aspect bois ou en métal. Tout autre système occultant plein, type filets verts ou canisses, est interdit. L'enduit de ces murs devra être de même nature et de même tonalité que celui du bâtiment principal.

	En aucun cas la hauteur totale des clôtures ne devra excéder 2,00 m de hauteur depuis le niveau de l'axe de la rue. (…)
<u>Article UA 12 : Stationnement</u> Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de : • 1 place pour 70 m² de Surface de Plancher avec un minimum de 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation, • 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. Ces normes ne s'appliquent pas aux aménagements et aux extensions qui n'ont pas pour effet de créer des unités habitables nouvelles. (…)	<u>Article UA 12 : Stationnement</u> Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de : • 1 place pour 70 m² de Surface de Plancher avec un minimum de 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation, • 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. Les aires dédiées au stationnement comportant plus de 20 places doivent être équipées d'une borne de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables par tranche de vingt emplacements, dont au moins un sera réservé aux Personnes à Mobilité Réduite. Pour tous programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur d'une place pour 75 m² de surface de plancher créée. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts. Ces normes ne s'appliquent pas aux aménagements et aux extensions qui n'ont pas pour effet de créer des unités habitables nouvelles. (…)
<u>Article UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés</u> Les plantations seront constituées d'essences locales. Les espaces libres seront aménagés et plantés. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.	<u>Article UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés</u> <u>13.1 Application des coefficients de biotope et de pleine terre</u> Hors secteur UAa, il est fixé un coefficient de biotope d'une valeur minimale de 0,4, dont 0,2 en pleine terre.

	Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis aux coefficients de biotope et de pleine terre. Les extensions et la construction d'annexes devront respecter le coefficient de biotope applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine terre imposées. Dans le cas de parcelles disposant d'un coefficient de biotope inférieur au minimum requis, les constructions et les aménagements ne devront pas avoir pour effet de réduire le coefficient de biotope existant. Ils ne pourront réduire le coefficient de biotope existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes : - Travaux de mise aux normes d'accessibilité - Pour une extension inférieure ou égale à 15 m² d'emprise au sol. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation de la modification de droit commun n°2 du présent PLU. En cas de division parcellaire, les coefficients de biotope et de pleine terre minimum exigés devront être respectés uniquement sur les parcelles détachées en vue d'être construites. <u>13.2 Autres dispositions</u> Les plantations seront constituées d'essences locales. Les espaces libres seront aménagés et plantés. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements. Les surfaces de stationnement ne doivent pas avoir pour effet la création de surfaces imperméabilisées, à moins qu'il ne soit prévu qu'elles soient couvertes et closes sur les côtés. En dehors de cette exception, le traitement des surfaces de stationnement se fera à minima par le recours à des solutions semi-perméables. Cette disposition s'applique dès la première place de stationnement.
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB	
<u>Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites</u> • L'ouverture et l'exploitation des carrières	<u>Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites</u> • L'ouverture et l'exploitation des carrières

• Les garages collectifs de caravanes • Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes • Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone • Le stationnement hors garage supérieur à 3 mètres de caravanes isolées • Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.	• Les garages collectifs de caravanes • Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes • Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone • Le stationnement hors garage supérieur à 3 mètres de caravanes isolées • Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs. • Espaces verts protégés au règlement graphique protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme : les constructions à l'exception des annexes aux constructions existantes d'une emprise bâtie au sol cumulée de 50 m².
Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants. En cas de destruction par sinistre et dans un délai de 5 ans suivant la démolition, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie.	Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants. En cas de destruction par sinistre et dans un délai de 5 ans suivant la démolition, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie. Dans le secteur de mixité sociale applicable à l'ensemble de la zone au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme : pour tout projet de construction à partir de 700 m² de surface de plancher ou 10 logements, au moins 25% du programme devra être réservé en surface de plancher et en nombre à la réalisation de logements sociaux. Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'entier supérieur.
Article UB 11 : aspect extérieur **1. Généralités** L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas	Article UB 11 : aspect extérieur **1. Généralités** L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas

porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants Sont interdits les pastiches d'architecture étrangère à la région Les constructions présenteront une simplicité de volume Elles s'adapteront au terrain naturel, les talus artificiels et les décaissements apparents supérieur à 50 cm sont interdits. (…)	porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants Sont interdits les pastiches d'architecture étrangère à la région Les constructions présenteront une simplicité de volume Elles s'adapteront au terrain naturel, les talus artificiels et les décaissements apparents supérieur à 50 cm sont interdits. En ce qui concerne les murs anciens en pierres : tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Une démolition partielle pourra être admise pour la création d'un accès sous réserve de la restauration et de la reconstitution du reste de l'élément protégé. (…)
4. Panneaux solaires et dispositifs de climatisation Les panneaux solaires, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Le positionnement des capteurs doit se faire de façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager. Les panneaux devront être intégrés comme une modénature ou un élément constitutif de l'architecture : • position proche de la gouttière sur le toit, • minoration de la surépaisseur par rapport à la surface de la couverture, • assemblage horizontal. Les dispositifs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public	**4. Panneaux solaires et dispositifs de climatisation** Les panneaux solaires doivent avoir la même inclinaison que la toiture à pans. Le positionnement des capteurs doit se faire de la façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager. Les dispositifs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
6. Clôtures <u>6.1 Clôtures sur voies publiques et privées</u> Elles seront constituées :	**6. Clôtures** <u>6.1 Clôtures sur voies publiques et privées</u> Elles seront constituées :

• d'un mur continu d'une hauteur maximum de 1,50 m en pierre ou enduit dans la même tonalité que le bâtiment principal; • d'un mur bahut, ou socle de maçonnerie enduite dans la même tonalité que le bâtiment principal, d'une hauteur de 0,50 m à 1,50 m, surmonté d'une grille ou de barreaux non galbés en bois, ou aspect bois, ou en métal ; dans ce cas la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2,00 m de hauteur depuis le niveau de l'axe de la rue, • de haies vives composées d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, accompagnées ou non de grillage. (…)	• d'un mur continu d'une hauteur maximum de 1,50 m enduit dans la même tonalité que le bâtiment principal, ou de 2 m de hauteur maximum lorsque mur est en pierres ou qu'il est recouvert d'un parement en pierres • d'un mur bahut, ou socle de maçonnerie enduite dans la même tonalité que le bâtiment principal, d'une hauteur de 0,50 m à 1,50 m, surmonté d'une grille ou de barreaux non galbés en bois, ou aspect bois, ou en métal ; dans ce cas la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2,00 m de hauteur depuis le niveau de l'axe de la rue, • de haies vives composées d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, accompagnées ou non de grillage. Tout autre système occultant plein, type filets verts ou canisses, est interdit. (…)
Article UB 12 : Stationnement Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de : • 1 place pour 70 m² de Surface de Plancher avec un minimum de 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation collective, • 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, • 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. Ces normes ne s'appliquent pas aux aménagements et aux extensions qui n'ont pas pour effet de créer des unités habitables nouvelles. (…)	Article UB 12 : Stationnement Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de : • 1 place pour 70 m² de Surface de Plancher avec un minimum de 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation collective, • 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, • 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. Les aires dédiées au stationnement comportant plus de 20 places doivent être équipées d'une borne de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables par tranche de vingt emplacements, dont au moins un sera réservé aux Personnes à Mobilité Réduite. Pour tous programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur d'une place pour 75 m² de surface de plancher créée. Dans la

	mesure du possible, ces emplacements devront être couverts. Ces normes ne s'appliquent pas aux aménagements et aux extensions qui n'ont pas pour effet de créer des unités habitables nouvelles. (…)
Article UB 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme. Les plantations seront constituées d'essences locales. Les espaces libres seront aménagés et plantés. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.	Article UB 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 13.1 Application des coefficients de biotope et de pleine terre Il est fixé un coefficient de biotope d'une valeur minimale de 0,5, dont 0,3 en pleine terre. Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis aux coefficients de biotope et de pleine terre. Les extensions et la construction d'annexes devront respecter le coefficient de biotope applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine terre imposées. Dans le cas de parcelles disposant d'un coefficient de biotope inférieur au minimum requis, les constructions et les aménagements ne devront pas avoir pour effet de réduire le coefficient de biotope existant. Ils ne pourront réduire le coefficient de biotope existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes : - Travaux de mise aux normes d'accessibilité - Pour une extension inférieure ou égale à 15 m² d'emprise au sol. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation de la modification de droit commun n°2 du présent PLU. En cas de division parcellaire, les coefficients de biotope et de pleine terre minimum exigés devront être respectés uniquement sur les parcelles détachées en vue d'être construites. 13.2 Autres dispositions Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme. Les plantations seront constituées d'essences locales.

	Les espaces libres seront aménagés et plantés. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements. Les surfaces de stationnement ne doivent pas avoir pour effet la création de surfaces imperméabilisées, à moins qu'il ne soit prévu qu'elles soient couvertes et closes sur les côtés. En dehors de cette exception, le traitement des surfaces de stationnement se fera à minima par le recours à des solutions semi-perméables. Cette disposition s'applique dès la première place de stationnement.
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UC	
<u>Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites</u> • Les entrepôts • L'ouverture et l'exploitation des carrières • Les garages collectifs de caravanes • Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes • Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone • Le stationnement hors garage supérieur à 3 mètres de caravanes isolées • Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs • Dans le secteur UCa : les annexes non accolées au bâtiment principal.	<u>Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites</u> • Les entrepôts • L'ouverture et l'exploitation des carrières • Les garages collectifs de caravanes • Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes • Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone • Le stationnement hors garage supérieur à 3 mètres de caravanes isolées • Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs • Dans le secteur UCa : les annexes non accolées au bâtiment principal. • Espaces verts protégés au règlement graphique protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme : les constructions à l'exception des annexes aux constructions existantes d'une emprise bâtie au sol cumulée de 50 m².
<u>Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> Les constructions à usage d'activités, de commerces, les installations et travaux divers, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité,	<u>Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> Les constructions à usage d'activités, de commerces, les installations et travaux divers, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité,

la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes qui ne répondraient pas à certaines règles de la zone, à condition qu'elles ne dépassent pas 20 % de la Surface de Plancher existante avant extension et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination incompatible avec le caractère de la zone. En ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. En cas de destruction par sinistre et dans un délai de 5 ans suivant la démolition, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie. De plus dans le secteur UCa : • seule l'extension du séjour est autorisée en saillie sur la surface existante du balcon, • l'extension en pignon doit porter sur la hauteur totale du bâtiment. Dans le secteur UCb, la surface des annexes ne pourra pas dépasser 20 m² de Surface de Plancher. Conformément à l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme et dans le respect des objectifs de mixité sociale, il est prévu dans les secteurs qui y sont soumis (reporté par une trame graphique spécifique au plan de zonage – Règlement graphique du PLU) de la zone UC l'obligation de réaliser 30% du programme résidentiel global en logements locatifs sociaux.	la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes qui ne répondraient pas à certaines règles de la zone, à condition qu'elles ne dépassent pas 20 % de la Surface de Plancher existante avant extension et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination incompatible avec le caractère de la zone. En ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. En cas de destruction par sinistre et dans un délai de 5 ans suivant la démolition, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie. De plus dans le secteur UCa : • seule l'extension du séjour est autorisée en saillie sur la surface existante du balcon, • l'extension en pignon doit porter sur la hauteur totale du bâtiment. Dans le secteur UCb, la surface des annexes ne pourra pas dépasser 20 m² de Surface de Plancher. Conformément à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme et dans le respect des objectifs de mixité sociale, il est prévu dans les secteurs qui y sont soumis (reporté par une trame graphique spécifique au plan de zonage – Règlement graphique du PLU) de la zone UC l'obligation de réaliser 30% du programme résidentiel global en logements locatifs sociaux. En dehors des secteurs mentionnés au paragraphe précédent, au sein du secteur de mixité sociale applicable à l'ensemble de la zone au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme : pour tout projet de construction à partir de 700 m² de surface de plancher ou 10 logements, au moins 25% du programme devra être réservé en surface de plancher et en nombre à la réalisation de logements sociaux.

	Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'entier supérieur.
Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Il est fait opposition à l'application de l'alinéa 3 de l'article R151-21 du code de l'urbanisme : sont appliquées aux futures constructions les règles d'implantations relatives aux constructions implantées sur des propriétés distinctes. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Une distance minimale de 8 mètres sera exigée par rapport à la limite séparative de fonds de terrain ou à défaut par rapport à une autre limite séparative. Cette disposition ne s'applique ni aux annexes ni à l'extension des constructions existantes. Dans une profondeur de 5 mètres comptée par rapport à la limite séparative, la hauteur à l'égout de toiture de la construction n'excèdera pas 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'évolution des constructions existantes.
Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété *Non réglementé.*	Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété La distance minimale entre constructions non contigües hors annexes sera de 6 mètres.
Article UC 10 : Hauteur La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).	Article UC 10 : Hauteur La hauteur des constructions ne doit pas excéder : - 6 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit. - 4 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit dans une profondeur de 5 mètres comptée par rapport à la limite séparative. Cette disposition ne s'applique pas à l'évolution des constructions existantes.

	Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).
Article UC 11 : aspect extérieur **1. Généralités** L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants Sont interdits les pastiches d'architecture étrangère à la région Les constructions présenteront une simplicité de volume Elles s'adapteront au terrain naturel, les talus artificiels et les décaissements apparents supérieur à 50 cm sont interdits. (…)	Article UC 11 : aspect extérieur **1. Généralités** L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants Sont interdits les pastiches d'architecture étrangère à la région Les constructions présenteront une simplicité de volume Elles s'adapteront au terrain naturel, les talus artificiels et les décaissements apparents supérieur à 50 cm sont interdits. En ce qui concerne les murs anciens en pierres : tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Une démolition partielle pourra être admise pour la création d'un accès sous réserve de la restauration et de la reconstitution du reste de l'élément protégé. (…)
4. Panneaux solaires et dispositifs de climatisation Les panneaux solaires, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Le positionnement des capteurs doit se faire de façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager. Les panneaux devront être intégrés comme une modénature ou un élément constitutif de l'architecture : • position proche de la gouttière sur le toit, • minoration de la surépaisseur par rapport à la surface de la couverture,	**4. Panneaux solaires et dispositifs de climatisation** Les panneaux solaires doivent avoir la même inclinaison que la toiture à pans. Le positionnement des capteurs doit se faire de la façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager. Les dispositifs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

• assemblage horizontal. Les dispositifs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.	
6. Clôtures 6.1 Clôtures sur voies publiques et privées Elles seront constituées : • d'un mur continu d'une hauteur maximum de 1,60 m en pierre ou enduit dans la même tonalité que le bâtiment principal; • d'un mur bahut, ou socle de maçonnerie enduite dans la même tonalité que le bâtiment principal, d'une hauteur de 0,50 m à 1,60 m, surmonté d'une grille, de barreaux ou de lames non galbés ; dans ce cas la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2,00 m de hauteur depuis le niveau de l'axe de la rue, • de haies vives composées d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, accompagnées ou non de grillage. (…)	**6. Clôtures** 6.1 Clôtures sur voies publiques et privées Elles seront constituées : • d'un mur continu d'une hauteur maximum de 1,60 m enduit dans la même tonalité que le bâtiment principal, ou de 2 m de hauteur maximum lorsque le mur est en pierres ou qu'il est recouvert d'un parement en pierres • d'un mur bahut, ou socle de maçonnerie enduite dans la même tonalité que le bâtiment principal, d'une hauteur de 0,50 m à 1,60 m, surmonté d'une grille, de barreaux ou de lames non galbés ; dans ce cas la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2,00 m de hauteur depuis le niveau de l'axe de la rue, • de haies vives composées d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, accompagnées ou non de grillage. Tout autre système occultant plein, type filets verts ou canisses, est interdit. (…)
8. Dispositions particulières pour l'extension et l'aménagement de bâtiments existants dans le secteur UCa (…) 8.2 Façades L'isolation des façades pourra être réalisée par l'extérieur à condition qu'elle porte sur la totalité du bâtiment (un bâtiment est constitué de 4,5 ou 6 logements). (…)	**8. Dispositions particulières pour l'extension et l'aménagement de bâtiments existants dans le secteur UCa** (…) 8.2 Façades L'isolation des façades pourra être réalisée par l'extérieur à condition que l'aspect des façades reste homogène à l'échelle de chaque décroché de façade et que les panneaux posés présentent un aspect globalement homogène. (…)
Article UC 12 : Stationnement Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.	Article UC 12 : Stationnement Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de : • 1 place pour 70 m² de Surface de Plancher avec un minimum de 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation, • 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. Ces normes ne s'appliquent pas aux aménagements et aux extensions qui n'ont pas pour effet de créer des unités habitables nouvelles. (…)	Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de : • 1 place pour 70 m² de Surface de Plancher avec un minimum de 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation, • 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. Les aires dédiées au stationnement comportant plus de 20 places doivent être équipées d'une borne de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables par tranche de vingt emplacements, dont au moins un sera réservé aux Personnes à Mobilité Réduite. Pour tous programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur d'une place pour 75 m² de surface de plancher créée. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts. Ces normes ne s'appliquent pas aux aménagements et aux extensions qui n'ont pas pour effet de créer des unités habitables nouvelles. (…)
<u>Article UC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés</u> Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme. Les plantations seront constituées d'essences locales.	<u>Article UC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés</u> Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme. Les plantations seront constituées d'essences locales. Les surfaces de stationnement ne doivent pas avoir pour effet la création de surfaces imperméabilisées, à moins qu'il ne soit prévu qu'elles soient couvertes et closes sur les côtés. En dehors de cette exception, le traitement des surfaces de stationnement se fera à minima par le recours à des solutions semi-perméables. Cette disposition s'applique dès la première place de stationnement.
Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone UX	
<u>Article UX 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés</u>	<u>Article UX 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés</u>

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut être prescrite. Les marges de recul fixées à l'article 6 et les marges d'isolement fixées à l'article 7 seront obligatoirement plantées d'arbres sous réserve du respect des règles de sécurité. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 75 m². Les plantations seront constituées d'essences locales.	13.1 Application des coefficients de biotope et de pleine terre Il est fixé un coefficient de biotope d'une valeur minimale de 0,2. Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis aux coefficients de biotope et de pleine terre. Les extensions et la construction d'annexes devront respecter le coefficient de biotope applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine terre imposées. Dans le cas de parcelles disposant d'un coefficient de biotope inférieur au minimum requis, les constructions et les aménagements ne devront pas avoir pour effet de réduire le coefficient de biotope existant. Ils ne pourront réduire le coefficient de biotope existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes : - Travaux de mise aux normes d'accessibilité - Pour une extension inférieure ou égale à 15 m² d'emprise au sol. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation de la modification de droit commun n°2 du présent PLU. En cas de division parcellaire, les coefficients de biotope et de pleine terre minimum exigés devront être respectés uniquement sur les parcelles détachées en vue d'être construites. 13.2 Autres dispositions Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut être prescrite. Les marges de recul fixées à l'article 6 et les marges d'isolement fixées à l'article 7 seront obligatoirement plantées d'arbres sous réserve du respect des règles de sécurité. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 75 m². Les plantations seront constituées d'essences locales. Les surfaces de stationnement ne doivent pas avoir pour effet la création de surfaces imperméabilisées, à moins qu'il ne soit prévu qu'elles soient couvertes et

	closes sur les côtés. En dehors de cette exception, le traitement des surfaces de stationnement se fera à minima par le recours à des solutions semi-perméables. Cette disposition s'applique dès la première place de stationnement.
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone AU1	
Article AU1 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Les opérations mises en œuvre devront être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU si elles existent. La zone AU1 dite de « Malcus » est soumise à une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation). La zone AU1a dite « La Coupée » est également soumise à une OAP. Conformément à l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme et dans le respect des objectifs de mixité sociale, la zone AU1 dite de « Malcus » est également soumise partiellement à l'obligation de réaliser 30% du programme résidentiel global en logements locatifs sociaux.	Article AU1 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Les opérations mises en œuvre devront être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU si elles existent. La zone AU1 dite de « Malcus » est soumise à une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation). La zone AU1a dite « La Coupée » est également soumise à une OAP. Conformément à l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme et dans le respect des objectifs de mixité sociale, la zone AU1 dite de « Malcus » est également soumise partiellement à l'obligation de réaliser 30% du programme résidentiel global en logements locatifs sociaux. En dehors de la zone mentionnée au paragraphe précédent, au sein du secteur de mixité sociale applicable à l'ensemble de la zone au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme : pour tout projet de construction à partir de 700 m² de surface de plancher ou 10 logements, au moins 25% du programme devra être réservé en surface de plancher et en nombre à la réalisation de logements sociaux. Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'entier supérieur.
Article AU1 11 : Aspect extérieur **6. Clôtures** 6.1 Clôtures sur voies publiques et privées Si elles doivent être réalisées, elles seront constituées soit : • d'un mur continu d'une hauteur maximum de 1,60 m en pierre ou enduit dans la même tonalité que le bâtiment principal, • d'un mur bahut, ou socle de maçonnerie enduite dans la même tonalité que le bâtiment	Article AU1 11 : Aspect extérieur **6. Clôtures** 6.1 Clôtures sur voies publiques et privées Si elles doivent être réalisées, elles seront constituées soit : • d'un mur continu d'une hauteur maximum de 1,60 m en pierre ou enduit dans la même tonalité que le bâtiment principal, • d'un mur bahut, ou socle de maçonnerie enduite dans la même tonalité que le bâtiment

principal, d'une hauteur de 0,50 m à 1,60 m, surmonté d'une grille ou de barreaux non galbés en bois, ou aspect bois, ou en métal ; dans ce cas la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 m de hauteur depuis le niveau de l'axe de la rue, • de haies vives composées d'essences locales d'une hauteur maximale de 1,60 mètres, accompagnées ou non de grillage soit noyé dans la haie soit positionné en retrait de la haie (non exposé côté rue). (…)	principal, d'une hauteur de 0,50 m à 1,60 m, surmonté d'une grille ou de barreaux non galbés en bois, ou aspect bois, ou en métal ; dans ce cas la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 m de hauteur depuis le niveau de l'axe de la rue, • de haies vives composées d'essences locales d'une hauteur maximale de 1,60 mètres, accompagnées ou non de grillage soit noyé dans la haie soit positionné en retrait de la haie (non exposé côté rue). Tout autre système occultant plein, type filets verts ou canisses, est interdit. (…)
Article AU1 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés Les espaces libres seront aménagés et plantés. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements. Les plantations seront constituées d'essences locales et variées, dans le respect de l'identité paysagère des lieux. En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 (notamment depuis la limite de référence de la « voirie primaire») du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue. La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.	Article AU1 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 13.1 Application des coefficients de biotope et de pleine terre Il est fixé un coefficient de biotope d'une valeur minimale de 0,5, dont 0,3 en pleine terre. Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis aux coefficients de biotope et de pleine terre. Les extensions et la construction d'annexes devront respecter le coefficient de biotope applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine terre imposées. Dans le cas de parcelles disposant d'un coefficient de biotope inférieur au minimum requis, les constructions et les aménagements ne devront pas avoir pour effet de réduire le coefficient de biotope existant. Ils ne pourront réduire le coefficient de biotope existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes : - Travaux de mise aux normes d'accessibilité - Pour une extension inférieure ou égale à 15 m² d'emprise au sol. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation de la modification de droit commun n°2 du présent PLU. En cas de division parcellaire, les coefficients de biotope et de pleine terre minimum exigés devront

	être respectés uniquement sur les parcelles détachées en vue d'être construites. 13.2 Autres dispositions Les espaces libres seront aménagés et plantés. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements. Les plantations seront constituées d'essences locales et variées, dans le respect de l'identité paysagère des lieux. En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 (notamment depuis la limite de référence de la « voirie primaire») du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue. La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants. Les surfaces de stationnement ne doivent pas avoir pour effet la création de surfaces imperméabilisées, à moins qu'il ne soit prévu qu'elles soient couvertes et closes sur les côtés. En dehors de cette exception, le traitement des surfaces de stationnement se fera à minima par le recours à des solutions semi-perméables. Cette disposition s'applique dès la première place de stationnement.
Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone AUX1	
Article AUX1 11 : Aspect extérieur (…) **4. Clôtures** Pour l'ensemble des lots, les clôtures ne sont obligatoires. Si l'acquéreur d'un lot souhaite clôturer l'ensemble de ces limites, il devra respecter les principes ci-dessous : - Clôture ajourée de teinte galvanisée gris anthracite ou équivalent - Hauteur maximale de 1m60	Article AUX1 11 : Aspect extérieur (…) **4. Clôtures** Pour l'ensemble des lots, les clôtures ne sont obligatoires. Si l'acquéreur d'un lot souhaite clôturer l'ensemble de ces limites, il devra respecter les principes ci-dessous : - Clôture ajourée de teinte galvanisée gris anthracite ou équivalent d'une hauteur maximale de 1m60. Les clôtures faites par le preneur de lot pourront être accompagnées

- Implantation en limite de lot privatif, en continuité des clôtures des parcelles limitrophes. Les clôtures faites par le preneur de lot pourront être accompagnées d'un doublement végétal.	d'un doublement végétal. Cet accompagnement végétal, éventuellement doublé d'une grille ou d'un grillage noyé dans la haie, pourra atteindre une hauteur maximum de 2,50 mètres. - Grille ou grillage soignés ou d'une haie vive à feuillage persistant d'une hauteur maximum de 2,50 mètres. - Implantation en limite de lot privatif, en continuité des clôtures des parcelles limitrophes.
<u>Article AUX1 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés</u> Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 75 m². Les espaces laissés libres par les marges de recul imposées aux articles 6 et 7 devront faire l'objet d'un aménagement paysager et de plantation. Les plantations seront constituées d'essences locales. Les haies mono spécifiques sont interdites et doivent être composées de minimum 3 essences. La végétalisation des parcelles doit privilégier des essences locales avec une composition paysagère diversifiée, multi stratifiée (arbuste, arbres, espaces enherbés, etc.) dans l'esprit des paysages caractéristiques de l'environnement proche.	<u>Article AUX1 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés</u> <u>13.1 Application des coefficients de biotope et de pleine terre</u> Il est fixé un coefficient de biotope d'une valeur minimale de 0,2. Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis aux coefficients de biotope et de pleine terre. Les extensions et la construction d'annexes devront respecter le coefficient de biotope applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine terre imposées. Dans le cas de parcelles disposant d'un coefficient de biotope inférieur au minimum requis, les constructions et les aménagements ne devront pas avoir pour effet de réduire le coefficient de biotope existant. Ils ne pourront réduire le coefficient de biotope existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes : - Travaux de mise aux normes d'accessibilité - Pour une extension inférieure ou égale à 15 m² d'emprise au sol. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation de la modification de droit commun n°2 du présent PLU. En cas de division parcellaire, les coefficients de biotope et de pleine terre minimum exigés devront être respectés uniquement sur les parcelles détachées en vue d'être construites. <u>13.2 Autres dispositions</u>

	Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 75 m². Les espaces laissés libres par les marges de recul imposées aux articles 6 et 7 devront faire l'objet d'un aménagement paysager et de plantation. Les plantations seront constituées d'essences locales. Les haies mono spécifiques sont interdites et doivent être composées de minimum 3 essences. La végétalisation des parcelles doit privilégier des essences locales avec une composition paysagère diversifiée, multi stratifiée (arbuste, arbres, espaces enherbés, etc.) dans l'esprit des paysages caractéristiques de l'environnement proche. Les surfaces de stationnement ne doivent pas avoir pour effet la création de surfaces imperméabilisées, à moins qu'il ne soit prévu qu'elles soient couvertes et closes sur les côtés. En dehors de cette exception, le traitement des surfaces de stationnement se fera à minima par le recours à des solutions semi-perméables. Cette disposition s'applique dès la première place de stationnement.
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A	
<u>Article A 11 : aspect extérieur</u> **1. Généralités** L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants Sont interdits les pastiches d'architecture étrangère à la région Les constructions présenteront une simplicité de volume Elles s'adapteront au terrain naturel, les talus artificiels et les décaissements apparents supérieur à 50 cm sont interdits. (…)	<u>Article A 11 : aspect extérieur</u> **1. Généralités** L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants Sont interdits les pastiches d'architecture étrangère à la région Les constructions présenteront une simplicité de volume Elles s'adapteront au terrain naturel, les talus artificiels et les décaissements apparents supérieur à 50 cm sont interdits.

4. Panneaux solaires et dispositifs de climatisation Les panneaux solaires doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions sans effet de superstructures surajoutées. Le positionnement des capteurs doit se faire de la façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager. Les panneaux devront être intégrés comme une modénature ou un élément constitutif de l'architecture : • position proche de la gouttière sur le toit, • minoration de la surépaisseur par rapport à la surface de la couverture, • assemblage horizontal Les dispositifs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public. (…) **6. Clôtures** Les clôtures du poste de transformation et les clôtures agricoles ne sont pas soumises aux règles édictées ci-dessous. <u>6.1 Clôtures sur voies publiques et privées</u> Elles seront constituées soit : • d'un mur continu d'une hauteur maximum de 1,50 m en pierre ou enduit dans la même tonalité que le bâtiment principal; • d'un mur bahut, ou socle de maçonnerie enduite dans la même tonalité que le bâtiment principal, d'une hauteur de 0,50 m à 1,60 m, surmonté d'une grille, de barreaux, ou de lames non galbés ; dans ce cas la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2,00 m de hauteur depuis le niveau de l'axe de la rue, • de haies vives composées d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, accompagnées ou non de grillage	En ce qui concerne les murs anciens en pierres : tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Une démolition partielle pourra être admise pour la création d'un accès sous réserve de la restauration et de la reconstitution du reste de l'élément protégé. (…) **4. Panneaux solaires et dispositifs de climatisation** Les panneaux solaires doivent avoir la même inclinaison que la toiture à pans. Le positionnement des capteurs doit se faire de la façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager. Les dispositifs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public. (…) **6. Clôtures** Les clôtures du poste de transformation et les clôtures agricoles ne sont pas soumises aux règles édictées ci-dessous. <u>6.1 Clôtures sur voies publiques et privées</u> Elles seront constituées soit : • d'un mur continu d'une hauteur maximum de 1,50 m en pierre ou enduit dans la même tonalité que le bâtiment principal; • d'un mur bahut, ou socle de maçonnerie enduite dans la même tonalité que le bâtiment principal, d'une hauteur de 0,50 m à 1,60 m, surmonté d'une grille, de barreaux, ou de lames non galbés ; dans ce cas la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2,00 m de hauteur depuis le niveau de l'axe de la rue, • de haies vives composées d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, accompagnées ou non de grillage Tout autre système occultant plein, type filets verts ou canisses, est interdit.
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone N

Article N 11 : aspect extérieur

1. Généralités

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

Sont interdits les pastiches d'architecture étrangère à la région

Les constructions présenteront une simplicité de volume

Elles s'adapteront au terrain naturel, les talus artificiels et les décaissements apparents supérieur à 50 cm sont interdits.

(…)

4. Panneaux solaires et dispositifs de climatisation

Les panneaux solaires doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions sans effet de superstructures surajoutées.

Le positionnement des capteurs doit se faire de la façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager.

Les panneaux devront être intégrés comme une modénature ou un élément constitutif de l'architecture :

- position proche de la gouttière sur le toit,
- minoration de la surépaisseur par rapport à la surface de la couverture,
- assemblage horizontal

Les dispositifs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

6. Clôtures

Les clôtures du poste de transformation et les clôtures agricoles ne sont pas soumises aux règles édictées ci-dessous.

Article N 11 : aspect extérieur

1. Généralités

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

Sont interdits les pastiches d'architecture étrangère à la région

Les constructions présenteront une simplicité de volume

Elles s'adapteront au terrain naturel, les talus artificiels et les décaissements apparents supérieur à 50 cm sont interdits.

En ce qui concerne les murs anciens en pierres : tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Une démolition partielle pourra être admise pour la création d'un accès sous réserve de la restauration et de la reconstitution du reste de l'élément protégé.

(…)

4. Panneaux solaires et dispositifs de climatisation

Les panneaux solaires doivent avoir la même inclinaison que la toiture à pans.

Le positionnement des capteurs doit se faire de la façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager.

Les dispositifs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

6. Clôtures

Les clôtures du poste de transformation et les clôtures agricoles ne sont pas soumises aux règles édictées ci-dessous.

6.1 Clôtures sur voies publiques et privées

6.1 <u>Clôtures sur voies publiques et privées</u> Elles seront constituées soit : • soit par un mur continu d'une limite séparative à l'autre, • soit par un mur bahut ou socle de maçonnerie enduite. Ils seront d'une hauteur de 0,50 m à 1,50 m surmonté d'une grille ou de barreaux non galbés en bois ou aspect bois ou en métal. L'enduit de ces murs devra être de même nature et de même tonalité que celui du bâtiment principal. En aucun cas la hauteur totale des clôtures ne devra excéder 2,00 m de hauteur depuis le niveau de l'axe de la rue.	Elles seront constituées soit : • soit par un mur continu d'une limite séparative à l'autre, • soit par un mur bahut ou socle de maçonnerie enduite. Ils seront d'une hauteur de 0,50 m à 1,50 m surmonté d'une grille ou de barreaux non galbés en bois ou aspect bois ou en métal. Tout autre système occultant plein, type filets verts ou canisses, est interdit. L'enduit de ces murs devra être de même nature et de même tonalité que celui du bâtiment principal. En aucun cas la hauteur totale des clôtures ne devra excéder 2,00 m de hauteur depuis le niveau de l'axe de la rue.

Les évolutions apportées à la liste des emplacements réservés

Extrait de la liste avant modification du PLU

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface approximative	Parcelle concernée
R4	Aménagement du carrefour entre la rue des Petits Champs et la rue Ambroise Paré	Commune de Charnay-les-Mâcon	340 m²	AM86

N°	Destination	Bénéficiaire	Largeur moyenne	Surface approximative	Parcelle concernée
V9	Elargissement du chemin des Tournons au chemin des Noisetiers	Commune de Charnay-les-Mâcon	5 m	2 100 m²	V32 / BV33 / BV52 / BV51 / BV50 / BV35

Extrait de la liste après modification du PLU

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface approximative	Parcelle concernée
~~R4~~	~~Aménagement du carrefour entre la rue des Petits Champs et la rue Ambroise Paré~~ *Emplacement réservé supprimé par la modification de droit commun n°2 approuvée le*	~~Commune de Charnay-les-Mâcon~~	~~340 m²~~	~~AM86~~
R12	Aménagement d'une voie pour relier la rue de la Bâtie à la RD17 *Emplacement réservé créé par la modification de droit commun n°2 approuvée le*	Commune de Charnay-les-Mâcon	26 m²	AS84

N°	Destination	Bénéficiaire	Largeur moyenne	Surface approximative	Parcelle concernée
V9	Elargissement du chemin des Tournons au chemin des Noisetiers *Emplacement réservé modifié par la modification de droit commun n°2 approuvée le*	Commune de Charnay-les-Mâcon	5 m	147 m²	BV35

Mise à jour du tableau des surfaces

Les changements apportés sont surlignés en jaune.

PLU avant modification	Zone	Superficie approximative
Zones Urbaines	UA	38,10
	UB	86,00
	UC	197,00
	UX	43,10
	Total zones U	**364,20**
Zones A Urbaniser	AU1	27,5
	AUE1	6,50
	AUL1	34,40
	AUX1	95,20
	AU2	32,50
	AUX2	5,30
	Total zones AU	**201,40**
Zones Agricoles	A	407,30
	As	69,00
	Total zones A	**476,30**
Zones Naturelles	N	185,10
	Nb	23,90
	Nj	4,60
	Ns	0,50
	Total zones N	**214,10**
TOTAL COMMUNE		**1256,00**
Espaces Boisés Classés		**42,10**

PLU après modification de droit commun n°2	Zone	Superficie approximative
Zones Urbaines	UA	38,10
	UB	86,00
	UC	196,00
	UX	43,10
	Total zones U	**363,20**
Zones A Urbaniser	AU1	27,5
	AUE1	6,50
	AUL1	34,40
	AUX1 *Dont AUX1a*	95,20 40,4
	AU2	32,50
	AUX2	5,30
	Total zones AU	**201,40**
Zones Agricoles	A	407,30
	As	69,80
	Total zones A	**477,10**
Zones Naturelles	N	185,30
	Nb	23,90
	Nj	4,60
	Ns	0,50
	Total zones N	**214,30**
TOTAL COMMUNE		**1256,00**
Espaces Boisés Classés		**42,10**