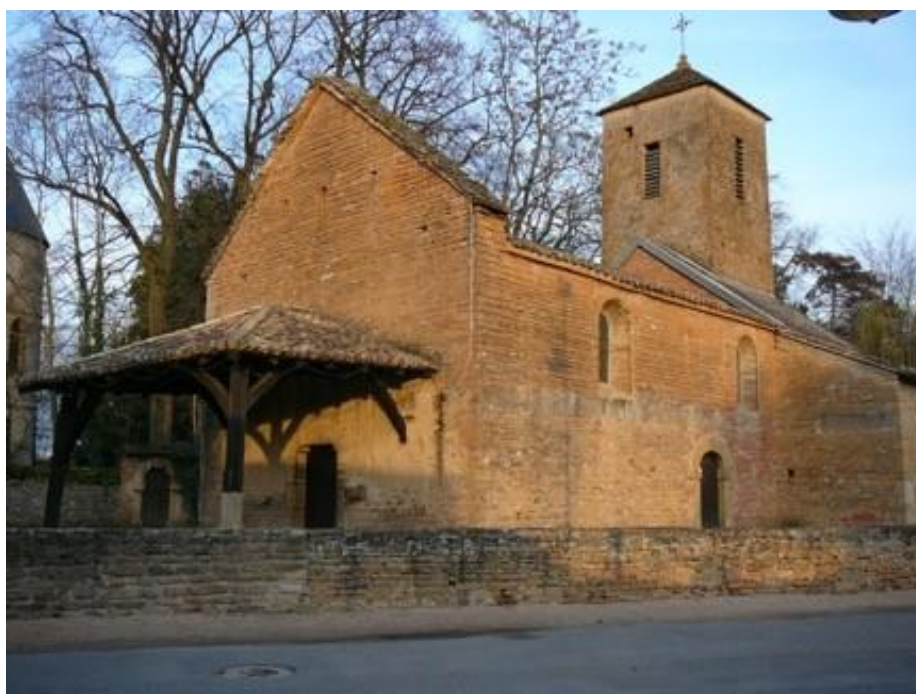


Commune de VARENNES-LÈS-MÂCON

DEPARTEMENT DE LA SAONE ET LOIRE

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



4 - RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire,	Révision prescrite le :	18 Septembre 2012
	Révision arrêtée le :	18 Juillet 2016
	Révision approuvée le :	13 mars 2020
	Modification n°1 approuvée le :	02 juin 2023

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
ZONE UA.....	7
ZONE UB.....	14
ZONE UX.....	21
ZONE UE.....	27
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	32
ZONE 1AU.....	33
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	39
ZONE A.....	40
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	47
ZONE N	48
TITRE VI - ANNEXES	55

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **VARENNES LÈS MACON**.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 210-1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

En ce qui concerne le patrimoine archéologique:

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'archéologie ;

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « (...) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présenté par les co-lotis (art L442-10).

- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le

fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

En ce qui concerne le sursis à statuer :

- L'article L 424-1 du code de l'urbanisme fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

En ce qui concerne le raccordement à un réseau d'assainissement collectif

- L'article L.133-1 du code de la santé public qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la communauté peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un permis de construire datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installation réglementaire d'assainissement non collectif.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. annexe 2 du règlement) ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- La zone **UA**, concernant le centre ancien du village et comportant une forte densité de construction avec des bâtiments de grande hauteur

Elle comprend un secteur **UAi** pour lequel s'applique le règlement du Plan de Prévention des Risques inondations de la Saône

- La zone **UB**, correspondant aux quartiers situés en périphérie du centre village, où la densité des constructions, de type pavillonnaire le plus souvent, est moindre

Elle comprend un secteur **UBi** pour lequel s'applique le règlement du Plan de Prévention des Risques inondations de la Saône

- La zone **UX**, correspondant à des quartiers du village qui comportent principalement des activités commerciales, artisanales ou industrielles

Elle comprend un secteur **UXi** pour lequel s'applique le règlement du Plan de Prévention des Risques inondations de la Saône

- La zone **UE**, correspondant aux secteurs d'équipements collectifs

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **1AU**, destinée à assurer à court ou moyen terme le développement de la commune sous forme de quartiers nouveau, principalement destinés à l'habitat

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- La zone **A** correspond aux espaces naturels de la commune qui sont à protéger en raison de la valeur agricole des terres.

Elle comprend un secteur **Ai** pour lequel s'applique le règlement du Plan de Prévention des Risques inondations de la Saône

5 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- La zone **N** désigne une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels ou de nuisances, et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend un secteur **Ni** pour lequel s'applique le règlement du Plan de Prévention des Risques inondations de la Saône

ARTICLE 4 - DEFINITIONS

1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2 - La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- **l'habitabilité** : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
- **Le potentiel du bâtiment** : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.

- la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

3 - Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

En cas de terrain en pente, la hauteur est définie par la différence d'altitude entre le niveau moyen du terrain naturel (résultant de la différence d'altitude entre les points hauts et bas du terrain naturel au droit d'implantation de la construction) et le faitage ou l'acrotère suivant les cas.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.1 du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue aux articles R421-27 et R421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.

Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une demande d'autorisation, à l'exception des travaux de ravalement.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Cette zone concerne le centre ancien du village qui comporte une forte densité de construction avec des bâtiments de hauteur relativement importante.

La fonction principale de la zone est l'habitat.

Cette zone comprend un secteur UA_i pour lequel s'applique le règlement du Plan de Prévention des Risques inondations de la Saône.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute occupation et utilisation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement et notamment les dépôts de matériel incompatibles avec la qualité du paysage urbain;
- les carrières;
- le stationnement des caravanes isolées
- les dépôts de véhicules
- les constructions à usage agricole.
- les dépôts de matériaux inertes
- les équipements d'infrastructure de grande hauteur (tours hertziennes, pylônes...)
- le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- les terrains de camping, de-caravanage et d'habitations légères de loisirs,

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Conformément à l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2017, dans les zones concernées par les nuisances sonores, les constructions nouvelles à usage d'habitation et les établissements d'enseignement doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996).

Les voiries concernées sont :

Varennes-lès-Mâcon	APRR	A406	Limite commune Mâcon	Autoroute A406	Tissu ouvert	2	250
Varennes-lès-Mâcon	APRR	A406	Limite commune Mâcon	Sortie 2	Tissu ouvert	2	250
Varennes-lès-Mâcon	APRR	A406	Sortie 2	Limite département de l'Ain	Tissu ouvert	2	250
Varennes-lès-Mâcon	APRR	A6	Limite commune Mâcon	Limite commune Vinzelles	Tissu ouvert	1	300
Varennes-lès-Mâcon	CD71	D169	Limite commune Mâcon	Limite commune Mâcon	Tissu ouvert	3	100
Varennes-lès-Mâcon	CD71	D906	Limite commune Mâcon	Limite commune Vinzellies	Tissu ouvert	3	100

Ainsi que les voies ferrées.

Ces zones sont représentées sur le plan de zonage.

Dans le secteur **UAi**, soumis au Plan de Prévention des Risques Inondations, les prescriptions du règlement du PPRI (en annexe du présent dossier de PLU) devront être respectées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée sauf impossibilité technique.

2 - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement

2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau.

2-2 - Eaux pluviales

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

3 - Electricité et téléphone :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Si possible, ils doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement, afin de conserver l'effet de rue,
- soit à une distance de l'alignement au moins égale 4 m.

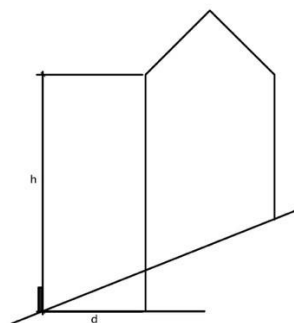
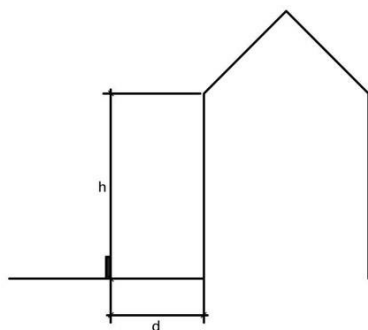
Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les annexes
- Les piscines

Par ailleurs, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 25 m de l'axe de la voie ferrée PARIS-LYON.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



⇒ $d > 3 \text{ mètres}$

⇒ $d > h/2$

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les bâtiments annexes dont la hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite séparative par rapport au terrain voisin ne dépasse pas 5 m.
- Les piscines

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, le demandeur ou l'auteur du projet devra s'assurer de la bonne intégration des techniques au sein de son projet.

Habitations et annexes

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes respecteront les principes suivants:

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers ... ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux,
- elles s'adapteront au terrain naturel et notamment, les talus artificiels sont interdits,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit

Toitures

La toiture du bâtiment principal sera à 2 pans, avec 1 pente comprise entre 30 et 45 %.

Les toitures à 1 seul pan sont admises uniquement pour les appentis et dépendances accolés au bâtiment principal.

Les extensions pourront se faire avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments existants.

Les bâtiments d'habitation collectifs pourront comporter un jeu de toitures à 2 pans avec des pentes différentes de celle indiquée au 1^{er} alinéa.

La toiture du bâtiment principal sera réalisée en tuile dont la teinte et la forme se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais.

Un autre matériau de couverture pourra être utilisé pour les bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal à l'exception de la tôle ondulée brute et du fibro-ciment de teinte naturelle.

En cas de panneaux solaires,

Façades

Sont interdits les enduits blancs et gris ciment.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit de pierre apparente, de pisé avec des joints de couleur ocre ou sable
- Soit en bardage bois. Le bardage présentera une teinte bois naturelle.
- Soit en bardage lisse non métallique
- Soit enduite d'une couleur se référant au nuancier communal consultable en annexe du règlement et en mairie

Matériaux

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction réalisée avec des matériaux de rebut.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et du fibro-ciment teinte naturelle.

Clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

En limite du domaine publique, les clôtures devront être constituées:

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite, l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal, d'une hauteur maximum de 2 m.
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m de haut surmonté d'un grillage ou d'une grille noyée dans une haie vive.
- Toutefois, sur le domaine public, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, desalubrité et de bonne ordonnance en usage.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées:

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite, l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal, d'une hauteur maximum de 1m70.
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m de haut surmonté d'un grillage ou d'une grille noyée dans une haie vive.

ARTICLE UA 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.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places publiques existantes à proximité seront utilisées.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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.

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement pourront être exigés.

ARTICLE UA 14 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit cependant justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

Chaque parcelle peut prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant le raccordement à la fibre optique.

ZONE UB

Cette zone correspond aux quartiers qui sont à la périphérie du centre du village, et où la densité des constructions, de type pavillonnaire le plus souvent, est moindre. La zone **UB** concerne également le secteur des Essarts.

Cette zone est destinée à recevoir de l'habitat. Elle peut accueillir des activités non nuisantes.

Cette zone comprend un secteur **UBi** pour lequel s'applique le règlement du Plan de Prévention des Risques inondations de la Saône.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute occupation et utilisation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement, et notamment les dépôts de matériels incompatibles avec la qualité du paysage urbain
- les carrières
- le stationnement de caravanes isolées soumis à autorisation (cf. annexe 3 du règlement) ;
- les constructions à usage agricole
- le stationnement des caravanes isolées
- les dépôts de matériaux inertes
- les équipements d'infrastructure de grande hauteur (tours hertziennes, pylônes...)
- le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2017, dans les zones concernées par les nuisances sonores, les constructions nouvelles à usage d'habitation et les établissements d'enseignement doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996).

Les voiries concernées sont :

Varennes-lès-Mâcon	APRR	A406	Limite commune Mâcon	Autoroute A406	Tissu ouvert	2	250
Varennes-lès-Mâcon	APRR	A406	Limite commune Mâcon	Sortie 2	Tissu ouvert	2	250
Varennes-lès-Mâcon	APRR	A406	Sortie 2	Limite département de l'Ain	Tissu ouvert	2	250
Varennes-lès-Mâcon	APRR	A6	Limite commune Mâcon	Limite commune Vinzelles	Tissu ouvert	1	300
Varennes-lès-Mâcon	CD71	D169	Limite commune Mâcon	Limite commune Mâcon	Tissu ouvert	3	100
Varennes-lès-Mâcon	CD71	D906	Limite commune Mâcon	Limite commune Vinzelles	Tissu ouvert	3	100

Ainsi que les voies ferrées.

Ces zones sont représentées sur le plan de zonage.

Dans le secteur **UBi**, soumis au Plan de Prévention des Risques Inondations, les prescriptions du règlement du PPRI (en annexe du présent dossier de PLU) devront être respectées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En particulier, les aménagements d'accès à la RD906 devront recevoir l'agrément du Conseil Général.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée sauf impossibilité technique.

2 - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement

2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau.

2-2 - Eaux pluviales

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

3 - Electricité et téléphone :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Si possible, ils doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement le long de la RD 906
- à une distance de l'alignement au moins égale 4 mètres dans les autres secteurs

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

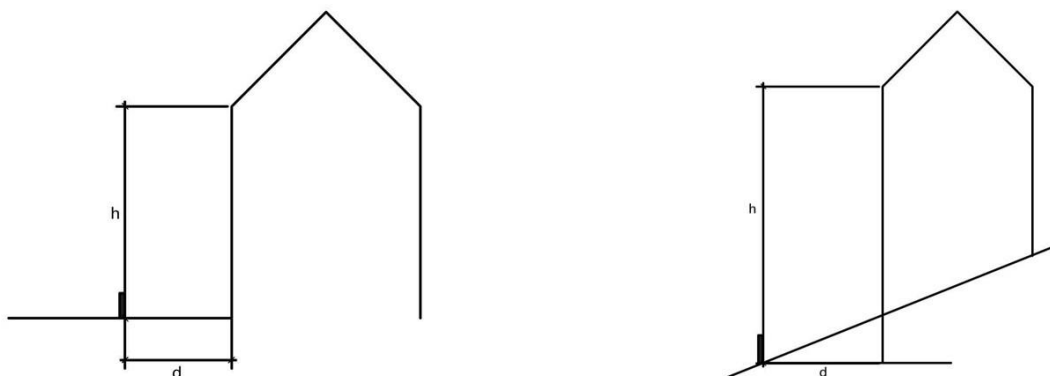
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les annexes
- Les piscines

Par ailleurs, aux abords de l'axe de la voie ferrée PARIS-LYON, l'implantation est la suivante :

- 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- 6 m pour les activités

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



$$\Rightarrow d > 3 \text{ mètres}$$

$$\Rightarrow d > h/2$$

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les bâtiments annexes dont la hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite séparative par rapport au terrain voisin ne dépasse pas 5 m.
- Les piscines

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

Non réglementée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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 le cas d'une construction d'un hôtel, il est autorisé une hauteur de 12 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, le demandeur ou l'auteur du projet devra s'assurer de la bonne intégration des techniques au sein de son projet.

Habitations et annexes

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes respecteront les principes suivants:

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers ... ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux,
- elles s'adapteront au terrain naturel et notamment, les talus artificiels sont interdits,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit

Toitures

La toiture du bâtiment principal sera à 2 pans, avec 1 pente comprise entre 30 et 45 %.

Les toitures à 1 seul pan sont admises uniquement pour les appentis et dépendances accolés au bâtiment principal.

Les extensions pourront se faire avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments existants.

Les bâtiments d'habitation collectifs pourront comporter un jeu de toitures à 2 pans avec des pentes différentes de celle indiquée au 1^{er} alinéa.

La toiture du bâtiment principal sera réalisée en tuile dont la teinte et la forme se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais.

Un autre matériau de couverture pourra être utilisé pour les bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal à l'exception de la tôle ondulée brute et du fibro-ciment de teinte naturelle.

Façades

Sont interdits les enduits blancs et gris ciment.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit de pierre apparente, de pisé avec des joints de couleur ocre ou sable
- Soit en bardage bois. Le bardage présentera une teinte bois naturelle.
- Soit en bardage lisse non métallique
- Soit enduite d'une couleur se référant au nuancier communal consultable en annexe du règlement et en mairie

Matériaux

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses,

agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction réalisée avec des matériaux de rebut.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et du fibro-ciment teinte naturelle.

Clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

En limite du domaine publique, les clôtures devront être constituées:

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite, l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal, d'une hauteur maximum de 2 m.
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m de haut surmonté d'un grillage ou d'une grille noyée dans une haie vive.
- Toutefois, sur le domaine public, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, desalubrité et de bonne ordonnance en usage.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées:

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite, l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal, d'une hauteur maximum de 1m70.
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m de haut surmonté d'un grillage ou d'une grille noyée dans une haie vive.

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.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places publiques existantes à proximité seront utilisées.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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.

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement pourront être exigés.

SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UB 14 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit cependant justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

Chaque parcelle peut prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant le raccordement à la fibre optique.

ZONE UX

Cette zone correspond à des quartiers du village qui comporte principalement des activités commerciales, artisanales ou industrielles.

Cette zone est destinée à recevoir exclusivement des bâtiments d'activité commerciale, artisanale ou industrielle.

Elle comprend un secteur UXa dans lequel l'hébergement hôtelier et la restauration peuvent être admis.

Elle comprend un secteur UXi pour lequel s'applique le règlement du Plan de Prévention des Risques inondations de la Saône.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités industrielles, artisanales, de commerces, d'entrepôts ou de bureaux et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, en secteur UXa, sont admis les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'hébergement hôtelier et à la restauration.

Toute occupation et utilisation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement,

Certaines constructions à usage d'habitation peuvent aussi être autorisées sous réserve des conditions énoncées à l'article 2.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutefois, certaines occupations et utilisations du sol sont admises sous certaines conditions :

- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants, ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles;
- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à un logement de personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.
- la reconstruction à l'identique après sinistre

Conformément à l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2017, dans les zones concernées par les nuisances sonores, les constructions nouvelles à usage d'habitation et les établissements d'enseignement doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996).

Les voies concernées sont :

Varennes-lès-Mâcon	APRR	A406	Limite commune Mâcon	Autoroute A406	Tissu ouvert	2	250
Varennes-lès-Mâcon	APRR	A406	Limite commune Mâcon	Sortie 2	Tissu ouvert	2	250
Varennes-lès-Mâcon	APRR	A406	Sortie 2	Limite département de l'Ain	Tissu ouvert	2	250
Varennes-lès-Mâcon	APRR	A6	Limite commune Mâcon	Limite commune Vinzelles	Tissu ouvert	1	300
Varennes-lès-Mâcon	CD71	D169	Limite commune Mâcon	Limite commune Mâcon	Tissu ouvert	3	100
Varennes-lès-Mâcon	CD71	D906	Limite commune Mâcon	Limite commune Vinzelles	Tissu ouvert	3	100

Ainsi que les voies ferrées.

Ces zones sont représentées sur le plan de zonage.

Dans le secteur **UXi**, soumis au Plan de Prévention des Risques Inondations, les prescriptions du règlement du PPRI (en annexe du présent dossier de PLU) devront être respectées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En particulier, les aménagements d'accès à la RD906 devront recevoir l'agrément du Conseil Général.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée sauf impossibilité technique.

2 - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau.

2-2 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité et téléphone :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Si possible, ils doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue. Dans le cas contraire, elles s'implanteront à une distance supérieure à 4 m de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'emprise publique au moins égale à :

- 10 m de la RD 906
- 6 m de la voie ferrée PARIS-LYON
- 15 m de la ligne T.G.V.
- 4 m dans les autres secteurs

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les hébergements hôteliers et de restauration pourront s'implanter, soit à l'alignement afin de conserver l'effet de « rue », soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureau

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

2 - Pour les autres constructions

Si la parcelle voisine est en zone UX, elles peuvent être implantées soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs, coupe-feu), soit à plus de 5 mètres de cette limite.

- Si la parcelle voisine n'est pas en zone UX, elles doivent être implantées à plus de 5 mètres de la limite séparative.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Non réglementée.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,70.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'activité ne doit pas excéder 12 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.

Pour les constructions à usage d'habitation, cette hauteur est limitée à 7 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc ...).

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Tous les bâtiments d'activités et nécessaires aux activités d'une même zone devront constituer un ensemble architectural homogène.

Elles respecteront les principes suivants :

- les constructions présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- l'aménagement du terrain devra être pris dans son ensemble. Le bâtiment devra faire corps avec les extérieurs.
- les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts, et clôtures seront traités avec le plus grand soin, tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.

- le bâtiment composé avec ses espaces extérieurs, utilisera des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, produits verriers, aluminium, bardage lisse non métallique, etc.)
- la couverture se raccordera avec soin aux bardages verticaux; elle sera de teinte brun clair.
- tous les autres bâtiments nécessaires aux activités de la zone (bâtiments annexes, logements de fonction) seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.
- les vitrages se raccorderont le plus simplement possible aux bardages.
- les enseignes seront accrochées de préférence à la façade et ne débordront pas de l'acrotère. Les enseignes sous forme de totem sont autorisées.

Toitures :

Seules sont autorisées les toitures terrasses et les toitures à faible pente.

Couleurs et matériaux :

Les bardages bois permettant une bonne intégration au paysage sont autorisés, L'emploi de la tôle ondulée galvanisée brute est interdit en toiture comme en façade,

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois,

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut,

Est interdit tout dépôts de matériaux inertes,

Les façades peuvent être enduites de couleurs se référant au nuancier communal consultable en annexe du règlement et en mairie.

Clôtures :

Les clôtures seront traitées avec soin. Elles seront réalisées au moyen d'un grillage à mailles verticales d'une hauteur maximum de :

- 2 m en limite séparative
- 1m50 en limite du domaine public

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, le demandeur ou l'auteur du projet devra s'assurer de la bonne intégration des techniques au sein de son projet.

ARTICLE UX 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.

Pour les habitations :

- 2 places par logement nouvellement créé

Pour les hôtels et les restaurants : 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les établissements de commerce de détail : une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher créée pour les commerces dont la surface de vente dépasse 100 m².

Pour les établissements de service et de bureau : une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher créée pour les établissements de service et de bureau dont la surface dépasse 150 m².

Pour les établissements à caractère artisanal et industriel : une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher créée pour les constructions dont la surface dépasse 100 m².

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISESCLASSES

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.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux.

SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UX 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit cependant justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

ARTICLE UX 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction, il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements de la commune de Varennes Les Mâcon. Cette zone est une zone constructible à vocation principale d'équipements collectifs.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements de loisirs, à des équipements socio-éducatifs, à des usages sanitaires et aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Conformément à l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2017, dans les zones concernées par les nuisances sonores, les constructions nouvelles à usage d'habitation et les établissements d'enseignement doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996).

Les voies concernées sont :

Varennes-lès-Mâcon	APRR	A406	Limite commune Mâcon	Autoroute A406	Tissu ouvert	2	250
Varennes-lès-Mâcon	APRR	A406	Limite commune Mâcon	Sortie 2	Tissu ouvert	2	250
Varennes-lès-Mâcon	APRR	A406	Sortie 2	Limite département de l'Ain	Tissu ouvert	2	250
Varennes-lès-Mâcon	APRR	A6	Limite commune Mâcon	Limite commune Vinzelles	Tissu ouvert	1	300
Varennes-lès-Mâcon	CD71	D169	Limite commune Mâcon	Limite commune Mâcon	Tissu ouvert	3	100
Varennes-lès-Mâcon	CD71	D906	Limite commune Mâcon	Limite commune Vinzelles	Tissu ouvert	3	100

Ainsi que les voies ferrées.

Ces zones sont représentées sur le plan de zonage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs, voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée sauf impossibilité technique.

2 - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau.

2-2 - Eaux pluviales

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

3 - Electricité et téléphone :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Si possible, ils doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue. Dans le cas contraire, elles s'implanteront à une distance supérieure à 2 m de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Non réglementée.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 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 UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Elles respecteront les principes suivants:

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,

- les annexes telles que garages, remises, celliers ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour les abris de jardin et pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

Pour les bâtiments à usage d'équipements collectifs, publics et d'infrastructure, il n'est pas fixé d'autres règles architecturales.

Toitures

La toiture des bâtiments principaux présentera une pente faible (40% maximum)

Les revêtements de toiture, hors partie en produit verrier, ne présenteront pas d'aspect brillant.

Façades

Les façades présenteront un aspect mat et non brillant,

Les façades peuvent être enduites de couleurs se référant au nuancier communal consultable en annexe du règlement et en mairie.

Matériaux et teintes

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut. Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et du fibro-ciment teinte naturelle.

Clôtures

Les clôtures seront traitées avec soin. Elles seront réalisées au moyen d'un grillage à mailles verticales d'une hauteur maximum de :

- 2 m en limite séparative
- 1m50 en limite du domaine public

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, le demandeur ou l'auteur du projet devra s'assurer de la bonne intégration des techniques au sein de son projet.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places publiques existantes à proximité seront utilisées.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux.

SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UE 14: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit cependant justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

ARTICLE UE 15: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

La zone **1AU** est destinée à assurer à court ou moyen terme le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux, principalement destinés à l'habitat.

Elle comporte des secteurs A et B devant s'aménager dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute occupation et utilisation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement, et notamment les dépôts de matériels incompatibles avec la qualité du paysage urbain
- les carrières
- le stationnement de caravanes isolées soumis à autorisation;
- les dépôts de véhicules
- les constructions à usage agricole
- le stationnement des caravanes isolées
- les dépôts de matériaux inertes
- les équipements d'infrastructure de grande hauteur (tours hertziennes, pylônes...)
- le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CERTAINES CONDITIONS

Conformément à l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2017, dans les zones concernées par les nuisances sonores, les constructions nouvelles à usage d'habitation et les établissements d'enseignement doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996).

Les voies concernées sont :

Varennes-lès-Mâcon	APRR	A406	Limite commune Mâcon	Autoroute A406	Tissu ouvert	2	250
Varennes-lès-Mâcon	APRR	A406	Limite commune Mâcon	Sortie 2	Tissu ouvert	2	250
Varennes-lès-Mâcon	APRR	A406	Sortie 2	Limite département de l'Ain	Tissu ouvert	2	250
Varennes-lès-Mâcon	APRR	A6	Limite commune Mâcon	Limite commune Vinzelles	Tissu ouvert	1	300
Varennes-lès-Mâcon	CD71	D169	Limite commune Mâcon	Limite commune Mâcon	Tissu ouvert	3	100
Varennes-lès-Mâcon	CD71	D906	Limite commune Mâcon	Limite commune Vinzelles	Tissu ouvert	3	100

Ainsi que les voies ferrées.

Ces zones sont représentées sur le plan de zonage.

De plus, les occupations et utilisation du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat :

- Les autres constructions et aménagements ne sont admis que si elles respectent les conditions ci-après :
 - o Elles doivent être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent document d'urbanisme (pièce 2b - orientations d'aménagement et de programmation).
 - o Il doit être garanti que les équipements d'infrastructures et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur,...) dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie, notamment la largeur des plates-formes, des chaussées et la valeur des rayons en plan doivent être déterminés en fonction de l'importance et de la nature du trafic susceptible d'être engendré par l'opération. Toutefois la largeur des plates-formes des voies ouvertes à la circulation automobile ne sera pas inférieure à 4 mètres.

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

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

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée sauf impossibilité technique.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Les constructions et ensembles de constructions groupées doivent être alimentées en eau potable par branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau.

2-2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m de la limite d'emprise des voies.

Toutefois dans les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes à l'opération (voies tertiaires ouvertes à la circulation automobile, chemins piétons, places et placettes aménagées à l'extrémité des voies en impasse).

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les annexes
- Les piscines

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

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

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les annexes
- Les piscines

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres mesurés à partir du sol existant 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 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, le demandeur ou l'auteur du projet devra s'assurer de la bonne intégration des techniques au sein de son projet.

Habitations et annexes

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes respecteront les principes suivants:

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers ... ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux,
- elles s'adapteront au terrain naturel et notamment, les talus artificiels sont interdits,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit

Toitures

La toiture du bâtiment principal sera à 2 pans, avec 1 pente comprise entre 30 et 45 %.

Les toitures à 1 seul pan sont admises uniquement pour les appentis et dépendances accolés au bâtiment principal.

Les extensions pourront se faire avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments existants.

Les bâtiments d'habitation collectifs pourront comporter un jeu de toitures à 2 pans avec des pentes différentes de celle indiquée au 1^{er} alinéa.

La toiture du bâtiment principal sera réalisée en tuile dont la teinte et la forme se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais.

Un autre matériau de couverture pourra être utilisé pour les bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal à l'exception de la tôle ondulée brute et du fibro-ciment de teinte naturelle.

Façades

Sont interdits les enduits blancs et gris ciment.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit de pierre apparente, de pisé avec des joints de couleur ocre ou sable
- Soit en bardage bois. Le bardage présentera une teinte bois naturelle.
- Soit en bardage lisse non métallique
- Soit enduite d'une couleur se référant au nuancier communal consultable en annexe du règlement et en mairie

Matériaux

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction réalisée avec des matériaux de rebut.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et du fibro-ciment teinte naturelle.

Clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

En limite du domaine public, les clôtures devront être constituées:

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite, l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal, d'une hauteur maximum de 2 m.
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m de haut surmonté d'un grillage ou d'une grille noyée dans une haie vive.
- Toutefois, sur le domaine public, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, d'entretien et de bonne ordonnance en usage.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées:

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite, l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal, d'une hauteur maximum de 1m70.
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m de haut surmonté d'un grillage ou d'une grille noyée dans une haie vive.

ARTICLE 1AU 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 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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.

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement pourront être exigés.

SECTION 3 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE 1AU 14 - OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit cependant justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

Chaque parcelle peut prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant le raccordement à la fibre optique.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE

ZONE A

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

La zone A comprend :

- Un secteur **Ai** pour lequel s'applique le règlement du Plan de Prévention des Risques inondations de la Saône.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CERTAINES CONDITIONS

En dehors de ce qui est nécessaire à l'exploitation agricole, sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après, **dés lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, dans l'unité foncière où elles sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :**

1- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants, non liées à une exploitation agricoles, n'est toutefois admise qu'aux conditions suivantes :

- **l'extension admise ne doit pas compromettre une activité agricole ou la qualité paysagère du site,**
- **la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure à 40 m²,**
la surface **de plancher** après travaux n'excède pas de plus de **30 % celle existante avant travaux,**

2- Les constructions annexes liées aux habitations existantes, non liées à une exploitation agricole, sont admises et devront être situées à proximité de l'habitation principale, et leur superficie sera inférieure à 40 m² de surface de plancher.

Les piscines ne sont pas concernées par cette limite de surface.

3 – Les exhaussements du sol, lorsqu'ils ne sont pas liés à l'activité autoroutière doivent respecter une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture le long de l'autoroute.

4 – Le bâtiment repéré sur le plan de zonage, et repris dans le cahier de **changement de destination joint au présent règlement, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, peut être aménagé pour une vocation d'habitation.**

De plus, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent

les conditions ci-après :

Conformément à l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2017, dans les zones concernées par les nuisances sonores, les constructions nouvelles à usage d'habitation et les établissements d'enseignement doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996).

Les voies concernées sont :

Varennes-lès-Mâcon	APRR	A406	Limite commune Mâcon	Autoroute A406	Tissu ouvert	2	250
Varennes-lès-Mâcon	APRR	A406	Limite commune Mâcon	Sortie 2	Tissu ouvert	2	250
Varennes-lès-Mâcon	APRR	A406	Sortie 2	Limite département de l'Ain	Tissu ouvert	2	250
Varennes-lès-Mâcon	APRR	A6	Limite commune Mâcon	Limite commune Vinzelles	Tissu ouvert	1	300
Varennes-lès-Mâcon	CD71	D169	Limite commune Mâcon	Limite commune Mâcon	Tissu ouvert	3	100
Varennes-lès-Mâcon	CD71	D906	Limite commune Mâcon	Limite commune Vinzelles	Tissu ouvert	3	100

Ainsi que les voies ferrées.

Ces zones sont représentées sur le plan de zonage.

Dans le secteur **Ni**, soumis au Plan de Prévention des Risques Inondations, les prescriptions du règlement du PPRI (en annexe du présent dossier de PLU) devront être respectées.

A proximité de l'autoroute, quel que soit la nature du projet, il est conseillé de se rapprocher du gestionnaire pour recueillir les préconisations concernant des risques sécuritaires éventuels.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée sauf impossibilité technique.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau.

2-2 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale 4 mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les annexes
- Les piscines

Par ailleurs, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 25 m de l'axe de la voie ferrée PARIS-LYON.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les annexes
- Les piscines

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments agricole ne doit pas dépasser 9 mètres mesurés à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

Concernant les autres constructions, cette hauteur est limitée à 7 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte à un caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, le demandeur ou l'auteur du projet devra s'assurer de la bonne intégration des techniques au sein de son projet.

Habitations et annexes

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes respecteront les principes suivants:

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers ... ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux,
- elles s'adapteront au terrain naturel et notamment, les talus artificiels sont interdits,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit

Bâtiments d'activités agricoles

Ils respecteront les principes suivants :

- L'aménagement du terrain devra être pris dans son ensemble, le bâtiment devra faire corps avec les extérieurs.
- Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts, et clôtures seront traités avec le plus grand soin, tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.
- Le bâtiment composé avec ses espaces extérieurs, utilisera soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, produits verriers, aluminium etc.)
- La couverture se raccordera avec soin aux bardages verticaux; sera de teinte brun clair.
- Les vitrages se raccorderont le plus rapidement possible aux bardages.

Implantation et volume :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène de 25 % minimum.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les toits à un seul pan peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes de faible importance.

Éléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les teintes d'enduits devront de référer au nuancier communal consultable en annexe du règlement et en mairie.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peinture de façade.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte comprise entre le rouge ou le gris.

Clôtures:

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

En limite du domaine publique, les clôtures devront être constituées:

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite, l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal, d'une hauteur maximum de 2 m.
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m de haut surmonté d'un grillage ou d'une grille noyée dans une haie vive.
- Toutefois, sur le domaine public, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, desalubrité et de bonne ordonnance en usage.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées:

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite, l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal, d'une hauteur maximum de 1m70.
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m de haut surmonté d'un grillage ou d'une grille noyée dans une haie vive.

ARTICLE A 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 A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux.

SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE A 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit cependant justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

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

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

La zone **N** zone comprend :

- Un secteur **Ni** pour lequel s'applique le règlement du Plan de Prévention des Risques inondations de la Saône.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CERTAINES CONDITIONS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, **dés lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, dans l'unité foncière où elles sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :**

1- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants, non liées à une exploitation agricoles, n'est toutefois admise qu'aux conditions suivantes :

- **l'extension admise ne doit pas compromettre une activité agricole ou la qualité paysagère du site,**
- **la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure à 40 m²,**
la surface **de plancher** après travaux n'excède pas de plus de **30 % celle existante avant travaux,**

2- Les constructions annexes liées aux habitations existantes, non liées à une exploitation agricole, sont admises et devront être située à proximité de l'habitation principale, et leur superficie sera inférieure à 40 m² de surface de plancher.

Les piscines ne sont pas concernées par cette limite de surface.

3- La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public, s'ils ne portent pas atteinte aux occupations et installations futures admises dans la zone.

4 - Les travaux et/ou constructions sur les infrastructures, s'ils ne portent pas atteinte aux occupations et installations futures admises dans la zone.

5 - Les abris pour animaux nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés hors secteur **Ni**, sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 m².

6 - Les exhaussements du sol, lorsqu'ils ne sont pas liés à l'activité autoroutière doivent respecter une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture le long de l'autoroute.

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

Conformément à l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2017, dans les zones concernées par les nuisances sonores, les constructions nouvelles à usage d'habitation et les établissements d'enseignement doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996).

Les voies concernées sont :

Varennés-lès-Mâcon	APRR	A406	Limite commune Mâcon	Autoroute A406	Tissu ouvert	2	250
Varennés-lès-Mâcon	APRR	A406	Limite commune Mâcon	Sortie 2	Tissu ouvert	2	250
Varennés-lès-Mâcon	APRR	A406	Sortie 2	Limite département de l'Ain	Tissu ouvert	2	250
Varennés-lès-Mâcon	APRR	A6	Limite commune Mâcon	Limite commune Vinzelles	Tissu ouvert	1	300
Varennés-lès-Mâcon	CD71	D169	Limite commune Mâcon	Limite commune Mâcon	Tissu ouvert	3	100
Varennés-lès-Mâcon	CD71	D906	Limite commune Mâcon	Limite commune Vinzelles	Tissu ouvert	3	100

Ainsi que les voies ferrées.

Ces zones sont représentées sur le plan de zonage.

Dans le secteur **Ni**, soumis au Plan de Prévention des Risques Inondations, les prescriptions du règlement du PPRI (en annexe du présent dossier de PLU) devront être respectées.

A proximité de l'autoroute, quel que soit la nature du projet, il est conseillé de se rapprocher du gestionnaire pour recueillir les préconisations concernant des risques sécuritaires éventuels.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit,

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée sauf impossibilité technique.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau.

2-2 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement le long de la RD 906

- à une distance de l'alignement au moins égale 4 mètres dans les autres secteurs

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les annexes
- Les piscines

Par ailleurs, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 25 m de l'axe de la voie ferrée PARIS-LYON.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les annexes
- Les piscines

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

Non réglementée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres mesurés à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, le demandeur ou l'auteur du projet devra s'assurer de la bonne intégration des techniques au sein de son projet.

Habitations et annexes

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes respecteront les principes suivants:

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers ... ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux,
- elles s'adapteront au terrain naturel et notamment, les talus artificiels sont interdits,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit

Toitures

La toiture du bâtiment principal sera à 2 pans, avec 1 pente comprise entre 30 et 45 %.

Les toitures à 1 seul pan sont admises uniquement pour les appentis et dépendances accolés au bâtiment principal.

Les extensions pourront se faire avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments existants.

Les bâtiments d'habitation collectifs pourront comporter un jeu de toitures à 2 pans avec des pentes différentes de celle indiquée au 1^{er} alinéa.

La toiture du bâtiment principal sera réalisée en tuile dont la teinte et la forme se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais.

Un autre matériau de couverture pourra être utilisé pour les bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal à l'exception de la tôle ondulée brute et du fibro-ciment de teinte naturelle.

Façades

Sont interdits les enduits blancs et gris ciment.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit de pierre apparente, de pisé avec des joints de couleur ocre ou sable
- Soit en bardage bois. Le bardage présentera une teinte bois naturelle.
- Soit en bardage lisse non métallique
- Soit enduite d'une couleur se référant au nuancier communal consultable en annexe du règlement et en mairie

Matériaux

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction réalisée avec des matériaux de rebut.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et du fibro-ciment teinte naturelle.

Clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

En limite du domaine public, les clôtures devront être constituées:

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite, l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal, d'une hauteur maximum de 2 m.
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m de haut surmonté d'un grillage ou d'une grille noyée dans une haie vive.
- Toutefois, sur le domaine public, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, d'entretien et de bonne ordonnance en usage.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées:

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite, l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal, d'une hauteur maximum de 1m70.
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m de haut surmonté d'un grillage ou d'une grille noyée dans une haie vive.

ARTICLE N 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 N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISE CLASSES

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère naturel des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux.

SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit cependant justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

TITRE VI - ANNEXES

Le nuancier communal





