

Commune de VAUGNERAY

1 place de la Mairie, BP n° 1, 69670 VAUGNERAY

Tel : 04.78.45.80.48 / Fax : 04.78.45.89.74

Email : mairie@vaugneray.com



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE NOUVELLE DE VAUGNERAY



4a. REGLEMENT ECRIT

Dates :

Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par DCM du 21/10/2013

Mises à jour n°1 à n°4 du PLU par Arrêtés de M le Maire du 09/12/2013

Révision allégée n°1 du PLU approuvée par DCM du 16/07/2018

Modification de droit commun n°1 approuvée par DCM du 16/07/2018

Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 21/10/2019

Mise à jour n°5 du PLU par Arrêté de M le Maire du 07/10/2020

Révision allégée n°2 approuvée par DCM du 19/02/2024

Modification de droit commun n°2 approuvée par DCM du 19/02/2024

Révision générale des 2 PLU de Vaugneray et Saint Laurent de Vaux prescrite par DCM du 19/02/2024

Dossier de révision générale arrêté par DCM du 16/06/2025

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOCUMENT POUR ARRET - 16/06/2025



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com

SOMMAIRE

LES PRESCRIPTIONS GENERALES	6
PG.1. Rappel législatif	6
<i>PG.1.1. Contexte.....</i>	<i>6</i>
<i>PG.1.2. Destinations et sous-destinations définies par le Code de l'Urbanisme.....</i>	<i>6</i>
<i>PG.1.3. Gestion du patrimoine</i>	<i>8</i>
<i>Sites inscrits et classés, Monuments historiques inscrits et classés</i>	<i>8</i>
<i>Prescriptions archéologiques</i>	<i>9</i>
<i>Article L151-19 du Code de l'Urbanisme :</i>	<i>10</i>
<i>PG.1.4. Les espaces boisés classés</i>	<i>10</i>
PG.2. Champ d'application	10
PG.3. Adaptations mineures et cas particuliers	12
<i>PG.3.1. Prise en compte des risques</i>	<i>12</i>
<i>PG.3.2. Prise en compte des bâtiments existants</i>	<i>12</i>
<i>PG.3.3. Les installations et ouvrages d'intérêt général</i>	<i>13</i>
<i>PG.3.4. Les dérogations</i>	<i>13</i>
PG.4. Contenu des documents graphiques du règlement	14
PG.5. Prescriptions et recommandations liées aux risques naturels	16
<i>PG.5.1. Le risque inondation</i>	<i>16</i>
<i>PG.5.2. Le risque sismique</i>	<i>16</i>
<i>PG.5.3. Le risque mouvement de terrain.....</i>	<i>16</i>
<i>PG.5.4. Le risque lié au retrait-gonflement des argiles</i>	<i>19</i>
<i>PG.5.5. Le risque lié au radon</i>	<i>20</i>
<i>PG.5.6. Le risque feu de forêt</i>	<i>21</i>
<i>PG.5.7. Le risque lié à l'ambrosie.....</i>	<i>22</i>
PG.6. Gestion des écoulements pluviaux.....	22
<i>PG.6.1. Les principes de gestion pour les projets</i>	<i>22</i>
<i>PG.6.2. La protection de la fonctionnalité des cours d'eau</i>	<i>23</i>
PG.7. Les conditions de desserte routière.....	24
<i>PG.7.1. Voirie de desserte</i>	<i>24</i>
<i>PG.7.2. Portail d'accès</i>	<i>25</i>
<i>PG.7.3. Accès aux routes départementales hors agglomérations</i>	<i>25</i>
PG.8. Les contraintes de stationnement.....	26
<i>PG.8.1. Obligations pour les stationnements deux roues</i>	<i>26</i>
<i>PG.8.2. Obligations pour les véhicules légers.....</i>	<i>28</i>
PG.9. La desserte par les réseaux.....	31
<i>PG.9.1. Le réseau hydraulique</i>	<i>31</i>
<i>PG.9.2. La prise en compte de la pollution nocturne</i>	<i>31</i>
<i>Intérêt de la démarche</i>	<i>31</i>



Les principes	32
Prescriptions sur la commune	32
PG.10 : Gestion des déchets ménagers	33
PG.11: Liste des pièces annexées au présent règlement écrit.....	33
REGLEMENTATION DES ZONES U	35
THEMATIQUE 1 : AFFECTATION ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	36
Article U1. Destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites	36
THEMATIQUE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	39
Article U2. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation.....	39
Article U3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	39
Article U4. Hauteur maximale des constructions.....	41
Article U5. Emprise au sol des constructions.....	42
Article U6. Les façades.....	43
Article U7. Les ouvertures	43
Article U8. Les éléments apposés au bâti	44
Article U9. Les toitures.....	45
Article U10. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux et paysagers recensés au titre de l'article L151-19 du CU.....	46
Article U11. Les clôtures.....	46
Article U12. Les aménagements extérieurs.....	48
Article U13. Stationnement.....	49
THEMATIQUE 3 : LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	49
Article U14. Caractéristiques de la voirie.....	49
Article U15. Eau potable, réseau hydraulique et défense incendie	49
Article U16. Assainissement des eaux usées.....	49
Article U17. Electricité, télécommunication et éclairage extérieur	50
REGLEMENTATION DES ZONES AU	51
THEMATIQUE 1 : AFFECTATION ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	51
Article AU1. Destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites.....	51
THEMATIQUE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	53
Article AU2. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation ...	53
Article AU3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	53
Article AU4. Hauteur maximale des constructions.....	54
Article AU5. Emprise au sol des constructions.....	55
Article AU6. Les façades.....	55
Article AU7. Les ouvertures.....	56
Article AU8. Les éléments apposés au bâti	56
Article AU9. Les toitures.....	57



Article AU10. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux et paysagers recensés au titre de l'article L151-19 du CU.....	58
Article AU11. Les clôtures.....	58
Article AU12. Les aménagements extérieurs.....	59
Article AU13. Stationnement.....	60
THEMATIQUE 3 : LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	60
Article AU14. Caractéristiques de la voirie.....	60
Article AU15. Eau potable, réseau hydraulique et défense incendie.....	61
Article AU16. Assainissement des eaux usées.....	61
Article AU17. Electricité, télécommunication et éclairage extérieur.....	61
REGLEMENTATION DE LA ZONE A	62
THEMATIQUE 1 : AFFECTATION ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	62
Article A1. Destinations, sous-destinations et types d'activités autorisées.....	62
Article A2. Destinations, sous-destinations et types d'activités interdites.....	64
THEMATIQUE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	64
Article A3. Implantation des constructions par rapport au domaine public.....	64
Article A4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	64
Article A5. Hauteur maximale des constructions.....	65
Article A6. Emprise au sol des constructions.....	66
Article A7. Les façades.....	66
Article A8. Les ouvertures.....	66
Article A9. Les éléments apposés au bâti.....	67
Article A10. Les toitures.....	67
Article A11. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du CU.....	68
Article A12. Les clôtures.....	68
Article A13. Les aménagements extérieurs.....	70
Article A14. Energies renouvelables et développement durable.....	71
Article A15. Stationnement.....	71
THEMATIQUE 3 : LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	71
Article A16. Caractéristiques de la voirie et portail d'accès.....	71
Article A17. Eau potable, réseau hydraulique et défense incendie.....	72
Article A18. Assainissement des eaux usées.....	72
Article A19. Gestion des eaux pluviales.....	73
Article A20. Electricité, télécommunication et éclairage extérieur.....	73
REGLEMENTATION DE LA ZONE N	74
THEMATIQUE 1 : AFFECTATION ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	74
Article N1. Destinations, sous-destinations et types d'activités autorisées.....	74
Article N2. Destinations, sous-destinations et types d'activités interdites.....	76

THEMATIQUE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	76
Article N3. Implantation des constructions par rapport au domaine public.....	76
Article N4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	76
Article N5. Hauteur maximale des constructions	77
Article N6. Emprise au sol des constructions.....	78
Article N7. Les façades.....	78
Article N8. Les ouvertures	78
Article N9. Les éléments apposés au bâti.....	79
Article N10. Les toitures.....	79
Article N11. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du CU.....	80
Article N12. Les clôtures.....	80
Article N13. Les aménagements extérieurs.....	82
Article N14. Energies renouvelables et développement durable	83
Article N15. Stationnement.....	83
THEMATIQUE 3 SUR LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX	83
Article N16. Caractéristiques de la voirie et portail d'accès	83
Article N17. Eau potable, réseau hydraulique et défense incendie.....	84
Article N18. Assainissement des eaux usées.....	84
Article N19. Gestion des eaux pluviales	85
Article N20. Electricité, télécommunication et éclairage extérieur	85
LES ANNEXES	86
Annexe n°1 : Eléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.....	86
Les éléments bâtis	86
Le petit patrimoine bâti.....	137
Cônes de vue patrimoniaux	150
Annexe n°2 : Les sites archéologiques (porter à connaissance de la Commune par l'Etat)	163
Annexe n°3 : Prescriptions et recommandations liées aux éléments patrimoniaux au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme	165
Les mares.....	165
Les vues paysagères.....	165
Les espaces paysagers.....	165
Le petit patrimoine.....	165
L'église.....	166
Bâtiments	166
Annexe n°4 : Eléments recensés au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme.....	169
Annexe 5 : Glossaire	170
Annexe 6 : Références et caractéristiques des tuiles.....	174
Annexe 7 : Nuancier en mairie	175



Annexe 8 : Prescriptions et recommandations en matière d'essences à planter.....	178
<i>Espèces végétales recommandées</i>	178
<i>Espèces déconseillées</i>	180
<i>Espèces interdites</i>	189



LES PRESCRIPTIONS GENERALES

PG.1. Rappel législatif

PG.1.1. Contexte

Conformément à l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3.

Comme précisé à l'article R.151-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L.151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L.151-9.

Conformément à l'article R.151-10 du Code de l'Urbanisme, le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1.

Comme précisé à l'article R.151-11 du Code de l'Urbanisme, les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément. Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

Conformément à l'article R.151-12 du Code de l'Urbanisme, les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable.

Conformément à l'article R.151-13 du Code de l'Urbanisme, les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6.

PG.1.2. Destinations et sous-destinations définies par le Code de l'Urbanisme

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences



	universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	Hôtel : Les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques : Les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les

	lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie : Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

PG.1.3. Gestion du patrimoine

Sites inscrits et classés, Monuments historiques inscrits et classés

Le territoire ne compte aucun sites inscrits ou classés. De même, il n'est pas concerné par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) ou protections antérieures (AVAP, ZPPAUP, ZPPAU, etc.).

Seuls les intérieurs de la Grand'Maison Valentin sont en partie inscrits au titre des monuments historiques par arrêté du 20 décembre 1990. Ils ne génèrent cependant pas de périmètres de protection de 500 m.

A l'inverse, en limites communales, Vaugneray est concerné par les abords de monuments historiques (servitudes AC1) de communes voisines :

- Périmètre de 500 m autour de la maison personnelle de Georges Adilon, à Brindas, inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 13/03/2019 ;
- Périmètre de 500 m autour de l'église de Châteauvieux, à Yzeron, inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 7 novembre 1979 ;
- Périmètre de 500 m autour de l'oppidum du Châtelard, à Courzieu, inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 19 septembre 1989.

Un monument historique est un immeuble ou un objet mobilier recevant un statut juridique particulier destiné à le protéger, du fait de son intérêt historique, artistique, architectural mais aussi technique ou scientifique. Le statut de « monument historique » est une reconnaissance par la Nation de la valeur patrimoniale d'un bien. Cette protection implique une responsabilité partagée entre les propriétaires et la collectivité nationale au regard de sa conservation et de sa transmission aux générations à venir.

Conformément à l'article R621-60 du Code du Patrimoine, lorsqu'il est envisagé de réaliser sur un immeuble inscrit des constructions ou travaux autres que, d'une part, des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires qui sont dispensés de toute formalité et, d'autre part, des constructions ou travaux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.621-27, la déclaration prévue au premier alinéa du même article est souscrite quatre mois au moins avant la date de leur réalisation.

Le permis de démolir est exigé dans le périmètre des monuments historiques.

Article L621-30 du Code du Patrimoine :



I. – Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.

La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

II. – La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci.

La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L. 631-1 et L. 631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords.

Article L621-32 du Code du Patrimoine :

Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords.

Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues à l'article L. 632-2 du présent code.

Article R621-96 du Code du Patrimoine :

L'autorisation prévue à l'article L. 621-32 pour les travaux situés en abords de monuments historiques non soumis à autorisation au titre du code de l'environnement ou du code de l'urbanisme est régie par la présente sous-section [articles R621-96-1 à R621-96-17].

Article R621-97 du Code du Patrimoine :

L'autorité administrative mentionnée aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 621-33 est le préfet de région. L'autorité administrative mentionnée aux troisième et quatrième alinéas de l'article L. 621-33 est le ministre chargé de la culture.

Prescriptions archéologiques

Conformément aux dispositions du code du Patrimoine, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le Préfet de Région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (livre V, art. L.523-12). Les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (livre V, art. R.523-8).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Occitanie,

service régional de l'Archéologie, et entraînera l'application du code du Patrimoine (livre V, titre III).

Article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Ces éléments sont listés en annexe 1 du règlement et les prescriptions en annexe 3. Pour rappel, ces éléments sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable. Leur démolition est interdite.

PG.1.4. Les espaces boisés classés

Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est précisé qu'un EBC n'interdit pas l'entretien du site. De fait, tout EBC reste soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage notamment.

PG.2. Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Vaugneray (69).

Les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Le territoire communal étant couvert par un plan local d'urbanisme (PLU), les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19, R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme ne sont plus applicables en application de l'art. R.111-1-1) du même code.

S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme les prescriptions et recommandations prises au titre de législations spécifiques. Et, en particulier sur la commune de Vaugneray, celles concernant :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et notamment les périmètres de protection des captages d'eau
- Les périmètres ou prescriptions listés aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme (cf. pour information les annexes du plan local d'urbanisme)
- L'archéologie préventive instaurée par la Loi validée le 17 janvier 2001 et les entités archéologiques recensées par la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Auvergne Rhône Alpes

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée adopté par arrêté du préfet coordonnateur de bassin
- Le Contrat de Rivière Yzeron
- Le Périmètre de Protection et de Mise en Valeur des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP) sur le secteur des Vallons du Lyonnais dont le périmètre a été approuvé par le Conseil Municipal de Vaugneray le 17/06/2013 et créé par délibération du Conseil Général en date du 14/02/2014
- Le risque inondation, notamment le long de l'Yzeron et du Dronau : La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de l'Yzeron approuvé le 22/10/2013
- Le risque feu de forêt, la partie ouest de la commune disposant de nombreux boisements
- Le risque lié au retrait-gonflement d'argiles aux lieudits Le Cumet et Le Martin / Verville avec dans les deux cas un aléa faible
- Le risque lié à la cavité souterraine abandonnée entre les lieudits La Milonière et le Soupât
- Le risque lié aux glissements de terrain (susceptibilités très faibles à nulles, faibles, moyennes et élevées)
- Le risque lié aux coulées de boues (susceptibilités faibles et moyennes)
- Le risque sismique sur l'ensemble du territoire avec une zone de sismicité faible (niveau 2)
- Le risque lié au transport de matières dangereuses par voie routière sur les RD 489, RD 30, RD 50 et RD 70
- Le risque allergique, lié notamment à l'ambroisie
- Le risque lié au radon, le département du Rhône étant jugé prioritaire (des mesures à l'intérieur des bâtiments ouverts sont obligatoires sur Vaugneray en application des articles L.1333-10 et R.1333-15 du Code de la Santé Publique)
- Intérieurs de la Grand'Maison Valentin en partie inscrits au titre des monuments historiques par arrêté du 20/12/1990 (pas de périmètres de protection de 500 m)
- Les périmètres de protection AC1 (500 m) autour de la maison personnelle de Georges Adilon (Brindas), de l'église de Châteauvieux (Yzeron) et de l'oppidum du Châtelard (Courzieu)
- Deux zones de saisine archéologique en lien avec la branche principale et une branche secondaire de l'aqueduc romain d'Yzeron qui menait les eaux jusqu'à Lyon et 50 entités archéologiques
- 3 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques, Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) : ZNIEFF de type 1 n°820031377 Vallons des environs de Vaugneray, ZNIEFF de type 2 n°820031390 Contreforts orientaux des Monts du Lyonnais et ZNIEFF de type 2 n°820031376 Ensemble fonctionnel formé par l'Yzeron et ses affluents
- Un Espace Naturel Sensible : Les Crêts boisés de l'Ouest lyonnais (ENS n°19 - 4 289 hectares)
- Plusieurs périmètres d'application des Plans Nationaux d'Actions : Le busard cendré (zone de reproduction) ; Le busard Saint-Martin (zone de reproduction) ; Le milan royal (zones de reproduction) ; Le pie-grièche écorcheur (zone de reproduction) ; Le crapaud sonneur à ventre jaune (présence) ; Les chiroptères
- Les éléments de la trame verte et bleue



PG.3. Adaptations mineures et cas particuliers

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, ainsi que dans les cas listés ci-après.

PG.3.1. Prise en compte des risques

Les dispositifs de protection contre les risques naturels, sous réserve du respect des normes en vigueur, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

PG.3.2. Prise en compte des bâtiments existants

Pour un immeuble bâti existant et régulièrement édifié, qui ne serait pas conforme aux prescriptions du présent règlement au regard de son gabarit ou son implantation, la demande d'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet de mettre en conformité l'implantation ou le gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Font exception au précédent alinéa les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme dans le but de conserver les volumes d'intérêt patrimonial.

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolì, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (ce qui n'est pas le cas sur le territoire concernant le PLU).

Conformément à l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Conformément à l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Conformément à l'article L152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en



Conseil d'Etat, déroger aux règles des PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

L'article L152-5 du Code de l'Urbanisme n'est pas applicable :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

PG.3.3. Les installations et ouvrages d'intérêt général

En toutes zones, les équipements publics ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes relais, réseaux liés à la fibre numérique, bornes à incendie, transformateur électrique, bacs à ordures, etc.) peuvent déroger aux prescriptions propres à chaque zone (hauteurs, retraits, etc.) si les caractéristiques techniques le nécessitent et sous réserve d'une bonne intégration au site.

PG.3.4. Les dérogations

Les dérogations au regard du décret n°2016-802 :

Le décret n°2016-802 du 15 juin 2016, facilitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire, vise à faciliter l'atteinte de l'objectif gouvernemental de rénovation lourde de 500 000 logements (dont 120 000 sociaux) par an à partir de 2017.

L'article 1er du décret définit les possibilités de dérogations au plan local d'urbanisme accordées au titre de l'article L.152-5 du code de l'urbanisme. A ce titre, le décret introduit cinq nouveaux articles relatifs aux dérogations aux plans locaux d'urbanisme (article R.152-4 à R.152-9) ainsi qu'un article relatif aux pièces complémentaires exigibles pour certaines demandes de permis de construire (article R. 431-31-2).

Les dérogations prévues par le décret faciliteront l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, tout en permettant de s'assurer que ces projets seront réalisés en respectant la qualité architecturale et le bâti environnant.

Le dispositif ne porte que sur des dérogations au PLU ; il est sans effet sur la nécessité pour le pétitionnaire :



- D'obtenir des autorisations d'occupation temporaire dès lors qu'il y aura empiètement sur le domaine public (à négocier gestionnaire par gestionnaire, le PLU peut l'avoir prévu),
- D'obtenir l'accord contractuel du voisin en cas d'empiètement sur une parcelle privée voisine,
- De respecter la réglementation thermique en vigueur lors de la réalisation du projet de construction initial,
- De respecter les autres législations spécifiques (règle d'accessibilité, de sécurité, etc.).

Le décret permet aux bâtiments de dépasser l'enveloppe volumétrique autorisée par les règles du PLU en vigueur dans une limite de 30 cm. Un bâtiment dépassant déjà les règles de hauteur ou d'emprise au sol du PLU pourra bénéficier de ces dérogations uniquement si le dépassement complémentaire s'inscrit dans une enveloppe maximale de 30 cm au-delà des règles de volumétrie autorisées par le PLU.

L'article R. 152-5 du code de l'urbanisme prévoit que les demandes de dérogations mettant en œuvre une isolation thermique en façade ou toiture ne pourront être valablement examinées que si elles portent sur une construction existante depuis plus de deux ans.

Les dérogations pour les personnes à mobilité réduite :

Les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à un bâtiment et à ses aménagements associés (logement, commerce, toiture accessible, terrasse, etc.) peuvent déroger à certaines règles du PLU concernant l'emprise au sol et l'implantation s'il est démontré que les règles en vigueur bloquent lesdits travaux et sans que ces travaux génèrent une gêne excessive pour les riverains ou entravent le domaine public.

PG.4. Contenu des documents graphiques du règlement

Les documents graphiques du règlement délimitent, sur le territoire communal couvert par le présent PLU, des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N).

Les zones urbaines (U) concernent l'ensemble des secteurs déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cinq zones urbaines et dix secteurs sont différenciés :

- Zone UA qui concerne les quartiers denses et anciens de l'agglomération (notamment le Bourg) où l'habitat collectif, les services, les équipements collectifs et les commerces sont autorisés. Sont différenciés :
 - Secteur UAh1 correspondant aux hameaux de la Maletière et de Maison Blanche où les hauteurs sont moindres qu'en zone UA
 - Secteur UAh2 correspondant au hameau de Saint Laurent de Vaux où les hauteurs sont moindres qu'en zone UA et dans lequel des changements de destination sont possibles pour du commerce
- Zone UB dévolue aux services et équipements publics et/ou collectifs
- Zone UC à vocation principale d'habitat sous forme collective (centralité urbaine). Se distingue :
 - Secteur UCh sur La Maletière où la hauteur est limitée
- Zone UD à une vocation principale d'habitat. Se distinguent :



- Secteur UDa au Vallier – Grandes Terres où les densités sont moins élevées qu'en agglomération
- Secteur UDb Secteur UDb en centre bourg où les densités autorisées sont plus importantes
- Secteur UD en assainissement autonome aux lieudits Recrêt et Pierre Ronde
- Zone UE correspondant aux zones d'activités économiques existantes. Se différencient :
 - Secteur UEa sur Maison Blanche où toute industrie et toute activité émettant des nuisances pour les habitations alentours sont interdites (vocation de parc tertiaire et de service essentiellement)
 - Secteur UEc sur les Aiguillons propre au circuit Marietton
 - Secteur UEh à vocation hôtelière
 - Secteur UEs en assainissement autonome au lieudit Les Aiguillons (le long de la RD 30)

Les zones à urbaniser (AU) regroupent l'ensemble des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires. Quatre zones sont différenciées :

- Zone à urbaniser réglementée AUA au lieudit La Maletière à vocation de logements
- Zone à urbaniser réglementée AUB au lieudit Babillon à vocation de logements
- Zone à urbaniser réglementée AUC au village de Saint Laurent de Vaux à vocation de logements
- Zone à urbaniser réglementée AUE aux lieudits Les Aiguillons et Les Deux Vallées à destination d'activités artisanales et industrielles

S'ajoutent des zones à urbaniser stricte 2AU à vocation de logements et 2AUB à vocation d'équipements collectifs (une modification ou une révision du PLU est nécessaire avant ouverture à l'urbanisation).

Les zones agricoles (A) concernent les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle s'étend sur une grande partie du territoire.

Les zones naturelles et forestières (N) regroupent les secteurs de la commune à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels (intérêt écologique notamment), de la qualité des sites et des paysages ou de l'existence d'une exploitation forestière. Au sein de cette zone, il a été distingué :

- Secteur naturel Ne lié à des activités existantes
- Secteur naturel NI où l'activité de loisir est autorisée (camping existant)
- Secteur naturel Np dédié à des aménagements publics légers sur Saint Laurent de Vaux
- Secteur naturel Nr lié à la ripisylve des cours d'eau Yzeron et Dronau (secteur inondable pour partie)
- Secteur naturel Nt à vocation touristique (bâti existant) sur le col de Malval

Sur les plans figurent également :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme



- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (article L.141-11 du Code de l'Urbanisme)
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Dans les zones U et AU, les éléments de paysage rendus inconstructibles pour maintenir des cônes de vue, des espaces jardinés, etc. au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Dans les zones agricoles et naturelles, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination conformément à l'article L.151-11-2° dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les zones où un aléa inondation est recensé par le PPRI de l'Yzeron approuvé le 22/10/2013
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue
- Trois secteurs de diversité commerciale

PG.5. Prescriptions et recommandations liées aux risques naturels

PG.5.1. Le risque inondation

La commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Yzeron approuvé par arrêté préfectoral du 22/10/2013. La carte de zonage du PPRNi comprend des zones rouge, rouge extension, bleue, verte HGM et blanche.

Le PPRI, son zonage et son règlement sont annexés au PLU. Il convient de s'y référer en sus des dispositions du présent règlement écrit.

PG.5.2. Le risque sismique

Le décret n°2010-1255 du 22/10/2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français classe la commune de Vaugneray en zone d'aléa sismicité faible.

Le Porter à Connaissance de l'Etat est annexé au PLU. Il convient de s'y référer. Plus d'informations sont également disponibles sur le site www.planseisme.fr.

PG.5.3. Le risque mouvement de terrain

Par courrier en date du 7 janvier 2013, M le Préfet a porté à la connaissance de la Commune la cartographie de la susceptibilité aux mouvements de terrain dans le département du Rhône.

Le document qui faisait jusqu'à présent référence en matière de connaissance sur les mouvements de terrain, dans le département du Rhône, reposait sur une cartographie des instabilités et d'aptitude à l'aménagement à l'échelle du 1/50000e, réalisée par le Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement (CETE) de Lyon en 1989 et complétée partiellement en 2009.



La nouvelle cartographie de susceptibilité aux mouvements de terrain a été confiée au Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) et prend en compte séparément trois types de phénomènes : glissements de terrain, coulées de boue et chutes de blocs.

Cette cartographie couvre les 237 communes du département se situant en dehors de la Communauté Urbaine de Lyon (sauf Givors et Lissieu concernées par l'étude CETE de 1989).

Il s'agit d'une cartographie générale dont l'échelle de validité est le 1/25000^e. Elle permet d'orienter les actions locales : études de constructibilité, études d'aléa à plus grande échelle, etc. Il ne s'agit en aucun cas d'une cartographie d'aléa intégrable dans un document d'urbanisme à une échelle plus précise que le 1/25000^e.

La cartographie de la susceptibilité aux mouvements de terrain est la superposition de trois cartographies :

- La cartographie de susceptibilité aux glissements de terrain, avec quatre niveaux (très faible à nul, faible, moyen et fort)
- La cartographie des zones susceptibles d'être exposées aux coulées de boue avec trois niveaux (très faible à nul, faible et moyen)
- La cartographie des zones susceptibles d'être concernées par des phénomènes de chutes de blocs

Pour chaque phénomène et en fonction du niveau de susceptibilité, un mémorandum des phénomènes éventuellement attendus et de la conduite à tenir en termes de prévention a été établi.

Susceptibilité aux glissements de terrain	Très faible à nulle	Faible	Moyenne	Forte
Phénomènes attendus	A priori, aucun	Glissements rares, de faible ampleur	Glissements possibles, toutes intensités	Contraintes topographiques fortes, terrain a priori peu favorable à la construction
Etude de constructibilité	A priori, sans objet	Eventuelle selon l'existence d'indices d'instabilité ou de projets de terrassements importants	Recommandée dans tous les cas de figure	Indispensable

Susceptibilité aux glissements de terrain	Très faible à nulle	Faible	Moyenne
Phénomènes attendus	A priori, aucun sauf crues hyper-concentrées (hors étude)	Coulées de boues rares et/ou de faible intensité	Coulées de boues possibles de moyenne intensité
Etude de risques avec définition de parades	A priori, sans objet	Eventuelle selon l'existence d'indices préalables ou de phénomènes passés	Recommandée

Susceptibilité aux chutes de	Zone non exposée aux	Zone exposée aux chutes
-------------------------------------	-----------------------------	--------------------------------



bloc	chutes de blocs	de blocs
Phénomènes attendus	A priori, aucun	Chutes de blocs possibles
Etude de risques avec définition de parades	A priori, sans objet, sauf zone de départ identifiée	Recommandée

Les principes de prise en compte des risques mouvements de terrain dans les espaces ouverts à l'urbanisation sont de deux ordres.

Dans les zones pour lesquelles des études d'aléas de mouvements de terrain ont été réalisées à une échelle plus précise, la prise en compte du risque devra respecter les conclusions de ces études en matière de constructibilité.

Dans les autres zones, la prise en compte du risque mouvements de terrain devra respecter les principes suivants, selon les zones cartographiées par l'étude du BRGM :

Très faible à nulle	Faible	Moyenne	Forte
Aucune exigence (sauf connaissance de phénomènes passés qui conduit à suivre les modalités définies pour les zones de niveau faible à moyen)	1/ Etablissement d'un diagnostic de terrain par expert technique ou un bureau d'études spécialisé pour vérifier l'existence d'indices d'instabilité (niches d'arrachement bourrelets, bossellement ou autres irrégularités de la surface des sols, zone d'accumulation anormale d'eau, sources, fissurations anormales du bâti, etc.) 2/ Au vu du diagnostic, conclusion par un expert technique ou un bureau d'études spécialisé sur l'opportunité de réaliser une étude d'aléas et de constructibilité en précisant le cahier des charges et le périmètre d'étude		1/ Etude obligatoire par un expert technique ou un bureau d'études spécialisé 2/ Ouverture à l'urbanisation conditionnée par les conclusions de cette étude
	3/ Si l'étude pré-citée n'est pas jugée nécessaire : Aucune exigence	3/ Si l'étude pré-citée est jugée nécessaire : Ouverture à l'urbanisation conditionnée par les conclusions de cette étude	

Zones de susceptibilité aux glissements de terrain

Très faible à nulle	Faible	Moyenne
Aucune exigence (sauf connaissance de phénomènes passés qui conduit à suivre les modalités définies pour les zones de niveau faible à moyen)	1/ Etablissement d'un diagnostic de terrain par expert technique ou un bureau d'études spécialisé pour vérifier l'existence d'indices préalables aux coulées de boue 2/ Au vu du diagnostic et dans le cas de phénomènes passés, conclusion par un expert technique ou un bureau d'études spécialisé sur l'opportunité de réaliser une étude de risques avec définition de parades en précisant le cahier des charges et le périmètre d'étude	
	3/ Si l'étude pré-citée n'est pas jugée nécessaire : Aucune exigence	3/ Si l'étude pré-citée est jugée nécessaire : Ouverture à l'urbanisation conditionnée par les conclusions de cette étude

Zones de susceptibilité aux coulées de boue



Zone non exposée aux chutes de blocs	Zone exposée aux chutes de blocs	
Aucune exigence (sauf connaissance de zones de départ qui conduit à suivre les modalités définies pour les zones exposées au chutes de blocs)	1/ Etablissement d'un diagnostic de terrain par expert technique ou un bureau d'études spécialisé pour vérifier l'existence de zones de départ potentielles 2/ Au vu du diagnostic et dans le cas de zones de départ identifiées, conclusion par un expert technique ou un bureau d'études spécialisé sur l'opportunité de réaliser une étude de risques avec définition de parades en précisant le cahier des charges et le périmètre d'étude	
	3/ Si l'étude pré-citée n'est pas jugée nécessaire : Aucune exigence	3/ Si l'étude pré-citée est jugée nécessaire : Ouverture à l'urbanisation conditionnée par les conclusions de cette étude

Zones de susceptibilité aux coulées de boue

PG.5.4. Le risque lié au retrait-gonflement des argiles

La partie nord du territoire est concernée par le risque lié au retrait-gonflement des argiles (aléas faibles et modérés).

La loi ELAN du 23/11/2018 (article 68) impose au vendeur, en cas de vente d'un terrain non bâti constructible, de fournir à l'acheteur une étude géotechnique préalable sur les secteurs en aléa moyen et fort du risque mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Une seconde étude géotechnique de conception, prenant en compte l'implantation et les caractéristiques de la future construction devra être fournie par le maître d'ouvrage. Ces dispositions sont inscrites dans le Code de la Construction et de l'Habitation (art L.112-21 à L.112-24 et R.112-6 à R.112-8) et décrites dans l'Arrêté du 22/07/2020.

Les cartes départementales d'aléa retrait-gonflement élaborées par le BRGM peuvent contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question. Cependant, pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre (voir rubrique Liens pour obtenir les coordonnées de bureaux d'études géotechniques).

L'élaboration du cahier des charges détaillé de l'étude de sol préalable à une construction sur terrain argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement reste du ressort du géotechnicien qui l'adaptera pour tenir compte des spécificités du terrain de construction (géologie, topographie, hydrogéologie, végétation, etc.) et de la nature du projet envisagé.

Dans tous les cas, y compris en aléa faible, il est recommandé de réaliser une étude à la parcelle par un bureau spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions adaptées.

Même dans les secteurs d'aléa nul, peuvent se trouver localement des zones argileuses d'extension limitée, notamment dues à l'altération localisée des calcaires ou à des lentilles argileuses non cartographiées, et susceptibles de provoquer des sinistres.

En l'absence d'une série d'études géotechniques, il est recommandé d'appliquer les dispositions préventives prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement. Leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Des informations complémentaires sont disponibles sur le site www.georisques.gouv.fr

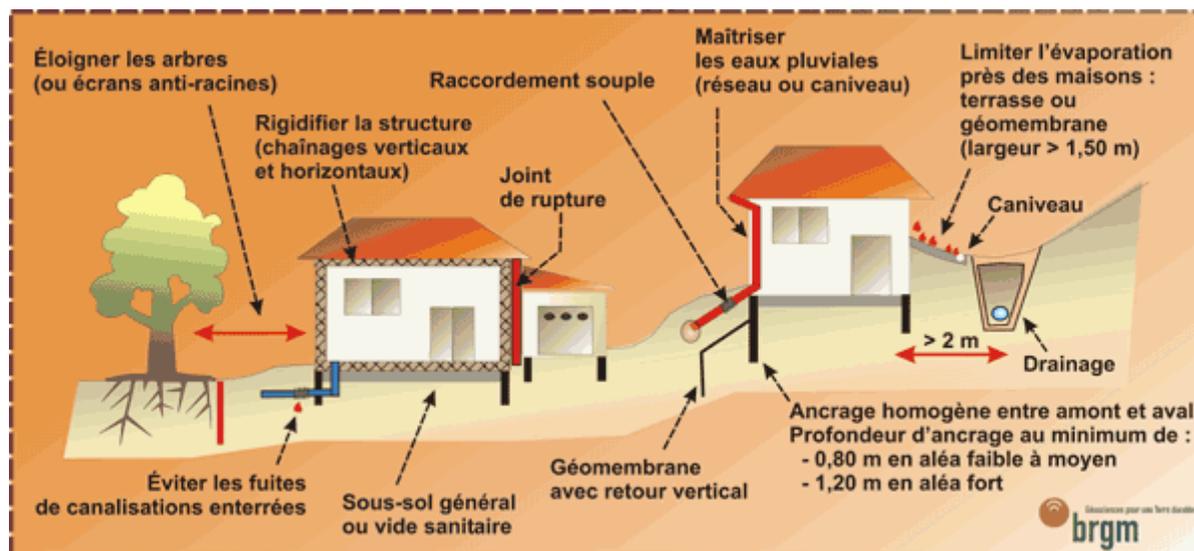


Schéma de synthèse des dispositions préventives

Des informations pour les maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre et artisans relatives à la construction en zone de retrait et gonflement des argiles sont téléchargeables sur le site de l'Agence Qualité Construction suivant : www.qualiteconstruction.com

Sur géorisque, l'onglet « mesures préventives pour la construction » comporte plusieurs fiches au format pdf (http://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites/default/files/dppr_secheresse_v5tbd.pdf). Ces fiches ont trait aux éléments suivants :

- Adaptation des fondations
- Rigidification de la structure du bâtiment
- Réalisation d'une ceinture étanche autour du bâtiment
- Eloignement de la végétation du bâti
- Création d'un écran anti-racines
- Raccordement des réseaux d'eau au réseau collectif
- Etanchéification des canalisations enterrées
- Limiter les conséquences d'une source de chaleur en sous-sol
- Désolidariser les différents éléments de structure
- Réalisation d'un système de drainage

PG.5.5. Le risque lié au radon

La commune est concernée par les risques liés au radon. Le radon est un gaz naturel radioactif produit par certains sols granitiques qui peut diffuser et s'accumuler à l'intérieur des bâtiments. Des recommandations au travers de l'arrêté du 22 juillet 2004 relatif aux modalités de gestion du risque lié au radon dans les lieux ouverts au public sont établies.

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).

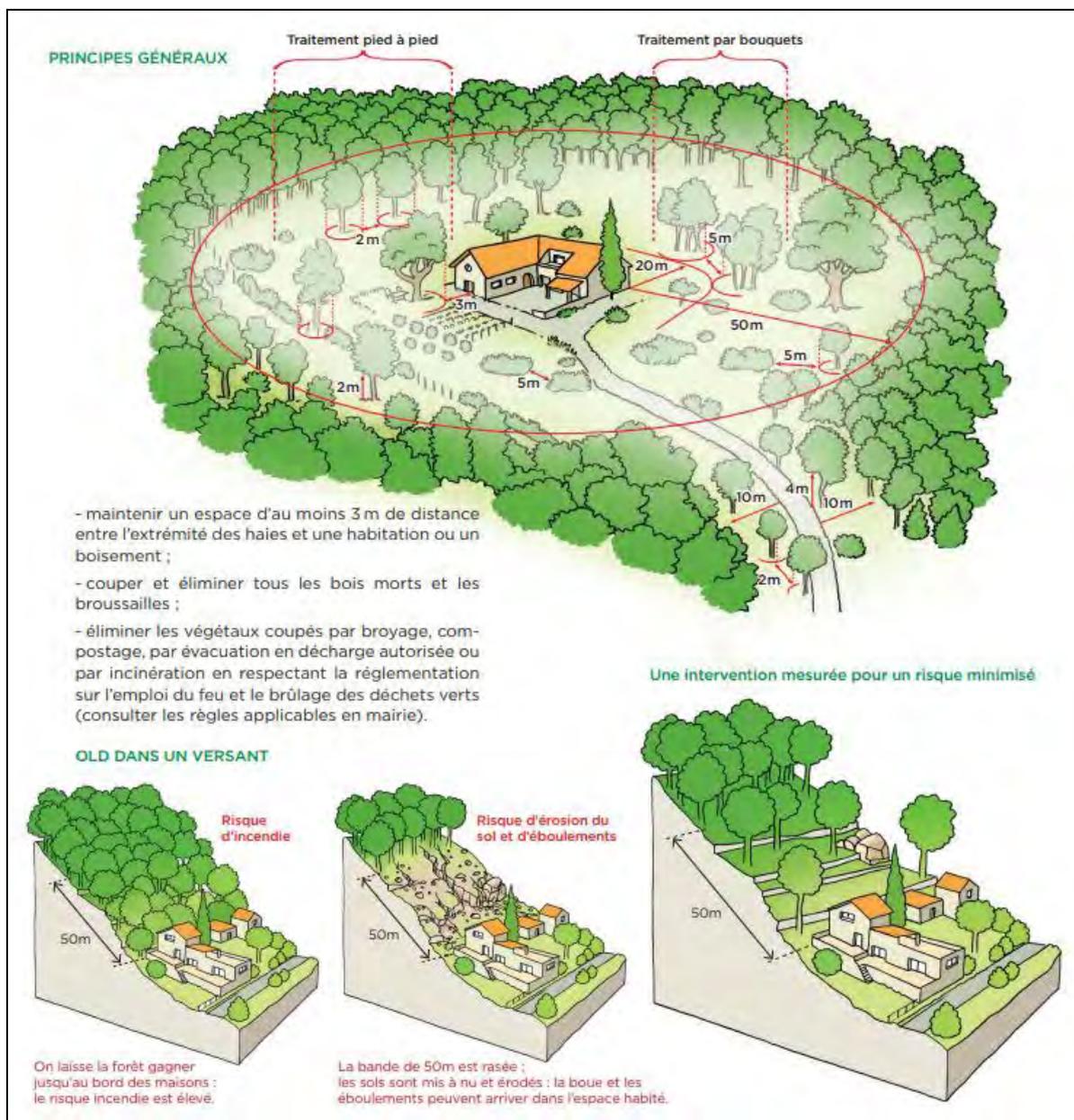
L'arrêté du 27 juin 2018 classe la commune en zone orange (à potentiel radon de catégorie 3). Il convient de se référer aux annexes du PLU concernant le risque lié au radon.

PG.5.6. Le risque feu de forêt

Il n'y a pas d'aléas feu de forêt recensés sur le territoire. Cependant, le couvert forestier doit faire l'objet de surveillances constantes et des mesures de débroussaillage régulièrement appliquées.

L'arrêté préfectoral du 15 mai 1985 a eu pour objet la réglementation de certains boisements sur Vaugneray. Pour la mise en application de l'arrêté préfectoral de réglementation des boisements et pour l'instruction de toute demande de boisement dans le périmètre concerné, il convient de consulter les services du Département en application de l'article 27 du décret 2006-394 du 30 mars 2006.

Pour information, le croquis suivant rappelle la bonne application des Obligations Légales de Débroussaillage. Bien que le territoire de Vaugneray ne soit pas soumis à ces OLD, il est recommandé de les appliquer à proximité d'un couvert forestier.



Rappel sur la bonne application des Obligations Légales de Débroussaillage

PG.5.7. Le risque lié à l'ambrosie

Le pollen de l'ambrosie provoque chez de nombreuses personnes des réactions allergiques : 6 à 12 % de la population est sensible à l'ambrosie. Il suffit de 5 grains de pollen par mètre cube d'air pour que les symptômes apparaissent.

Il n'existe au niveau national et européen aucun texte législatif ou réglementaire spécifique sur la lutte contre l'ambrosie. Le statut de cette plante sauvage non cultivée et non protégée relève de textes généraux issus des Codes de la santé publique (CSP), des collectivités territoriales (CGCT) et de l'environnement (CDE).

L'organisation de la lutte contre sa prolifération relève ainsi pour l'essentiel de procédures réglementaires et contractuelles mises en œuvre au niveau local à l'initiative des élus locaux (Régions, Départements, Communes). Sa régulation, enjeux de santé publique, participe à l'évidence d'une politique de proximité et de prévention impliquant une large concertation. L'efficacité des actions préventives et curatives dépend en effet directement de la mobilisation et de la coopération d'une multitude d'acteurs publics et privés aussi bien au plan individuel que collectif.

PG.6. Gestion des écoulements pluviaux

PG.6.1. Les principes de gestion pour les projets

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, Zones d'Aménagement Concerté et ensembles d'habitations doivent être obligatoirement de type séparatif. Le rejet des eaux pluviales vers les réseaux d'assainissement des eaux usées est interdit.

Le rejet des eaux pluviales doit être régulé et adapté au milieu récepteur. La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle. Si un collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé après consultation du gestionnaire de ce réseau (la Commune).

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc.) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération.

En cas d'infiltration, les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Une étude spécifique est nécessaire.

Les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux.

En cas de rejet vers un collecteur d'eaux pluviales, la commune devra être consultée pour préciser les conditions de rejet au milieu récepteur.

Il convient de prendre en compte les éléments suivants :

- Le rejet des eaux pluviales doit être régulé et adapté au milieu récepteur.
- Toute nouvelle imperméabilisation occasionnée par des opérations d'aménagement ou de construction ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle ou du tènement (prescription valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'évènement d'occurrence 100 ans).
- La rétention indispensable sur le tènement de l'opération d'aménagement ou de construction doit être proportionnelle à la surface de terrain rendue imperméable (surface de toiture, terrasses, voiries et autres espaces rendus imperméables). Il



est demandé un volume de rétention de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée.

- Le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur le tènement constaté avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.
- Le trop plein du bassin de rétention sera évacué à débit régulé (5l/s maximum) selon les situations présentes dans un réseau d'eaux pluviales séparatif, un fossé ou une infiltration dans le sol. En cas de rejet dans un fossé ou un réseau pluvial situé en bordure de route départementale, le débit de fuite sera alors fixé à 2l/s maximum.
- Le rejet des eaux de ruissellement pluvial liées à des opérations d'aménagement ou de construction dans un réseau d'assainissement unitaire, un réseau d'eaux usées séparatif ou sur la voirie est interdit.

Les projets soumis à autorisation ou déclaration en application de la nomenclature annexée à l'article R214-1 du code de l'environnement seront soumis individuellement aux dispositions ci-dessus.

Pour tous les autres projets, y compris ceux pour lesquels le rejet se fait dans un réseau existant, entraînant une imperméabilisation nouvelle supérieure à 100 m², les débits seront écrêtés au débit naturel avant aménagement. Le dispositif d'écrêtement sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution jusqu'à une pluie d'occurrence 100 ans.

Pour des raisons techniques, si le débit sortant calculé à l'aide de la valeur énoncée précédemment, s'établit à moins de 5l/s pour une opération, il pourra être amené à 5l/s (sauf en cas de rejet dans un fossé ou un réseau pluvial situé en bordure de route départementale, le débit de fuite sera alors fixé à 2l/s maximum).

Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, etc.), cette obligation pourra être remplie par un traitement collectif des eaux pluviales sans dispositif spécifique à la parcelle, ou par la mise en œuvre d'une solution combinée.

PG.6.2. La protection de la fonctionnalité des cours d'eau

Toute construction, installation, tout ouvrage, remblai ou épis dans un axe naturel d'écoulement des eaux est interdit, sauf nécessité d'intervention clairement établie par des impératifs de sécurité ou salubrité publique.

Afin de préserver la fonctionnalité écologique de la lisière des cours d'eau, vallons ou vallats, une bande non aménageable de 10 mètres d'épaisseur depuis le haut de chaque berge d'un cours d'eau, vallon ou vallat est imposée à toute construction, clôture, installation ou éclairage.

Dérogations à cette mesure :

- Clôtures temporaires pour pâturage,
- Installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessitant la proximité de l'eau (exemple un pompage pour arrosage agricole),
- L'éclairage public s'il est nécessaire pour la sécurité des personnes et s'il est discret, chapeauté et dirigé vers le bas (avec extinction ou réduction d'intensité la nuit).

Nota bene : les cultures et le pâturage sont admis dans cette zone, car l'objectif est de la maintenir ouverte, sans obstacles ni gêne, pour les besoins de la chasse et/ou du transit d'oiseaux et de chiroptères.

PG.7. Les conditions de desserte routière

PG.7.1. Voirie de desserte

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- Le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les caractéristiques des voies doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, aux nécessités d'intervention des services publics ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

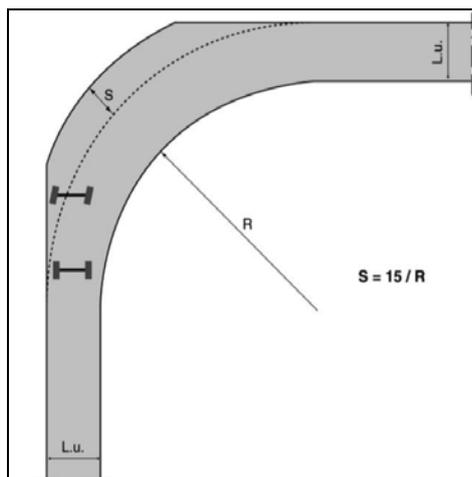
Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale doit obtenir l'autorisation du gestionnaire de la voirie.

La desserte des bâtiments, quelle que soit leur destination, doit répondre au minimum à l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif aux bâtiments d'habitation et à l'arrêté du 25 juin 1980 relatif aux établissements recevant du public (ERP).

La voie engins répond aux caractéristiques suivantes, quel que soit le sens de la circulation, suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

- Largeur minimale de 3 m pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12 m, et de 6 m, pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12 m.
- Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons (avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,30 m au minimum)
- Poinçonnement : 80N/cm²
- Virages : Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ; Sur largeur S = 15/R, nécessaire dans les virages de rayon R < 50m



- Hauteur : libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre (3,50 mètres),
- Pente : inférieure à 15 %

Pour les habitations, la voie présentant ces caractéristiques devra être située à moins de 150 m de la construction.

En zones industrielles et d'activités, la largeur des voies de circulation est portée à 6 m (bandes réservées au stationnement exclues) et doit disposer d'une aire de retournement de 20 m pour les voies sans issue.

Ces règles peuvent être aggravées en fonction de la nature de la construction (ERP, ICPE, etc.), de sa localisation ou d'autres réglementations plus sévères (plan de prévention des risques incendie feux de forêt, plan de prévention des risques technologiques, etc.).

PG.7.2. Portail d'accès

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier. De fait, il devra disposer son portail en recul de 4 m minimum de la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation.

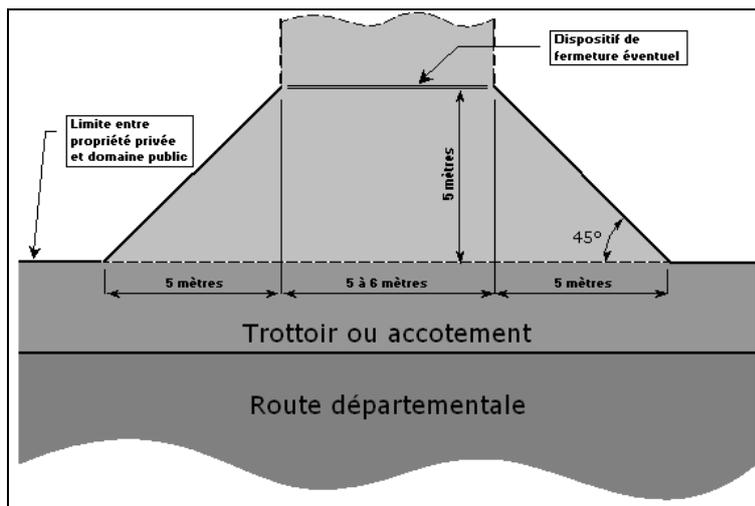
En limite de propriété, seuls sont admis les portails motorisés si la voie de desserte permet le dépassement du véhicule temporairement à l'arrêt. Dans les voies en sens unique ou trop étroites, le recul à 4 m du portail est imposé.

PG.7.3. Accès aux routes départementales hors agglomérations

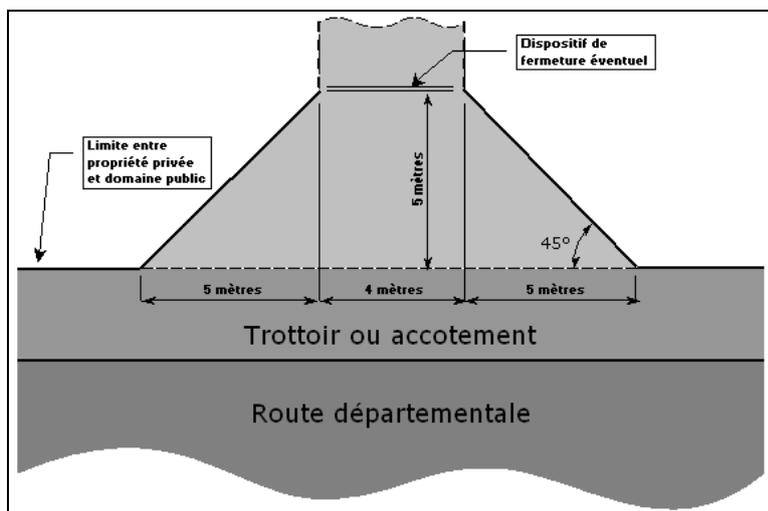
Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour un accès collectif : L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement (voir schéma).



Pour un accès individuel : La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement (voir schéma).



De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

PG.8. Les contraintes de stationnement

PG.8.1. Obligations pour les stationnements deux roues

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos mentionnées aux articles R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation disposent d'un minimum de deux emplacements.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos, mentionné à l'article R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation, est fixé dans le tableau ci-après.

Pour les ensembles d'habitation et les bâtiments mentionnés aux articles R. 113-13 et R. 113-14 du même code, ce nombre minimal inclut le nombre d'emplacements existants

avant l'entrée en vigueur du présent arrêté, y compris ceux situés en parties privatives. Pour les copropriétaires mentionnés au II de l'article R. 113-14, le nombre minimal d'emplacements :

- est nul, lorsque le nombre minimal fixé pour le bâtiment en application du I de l'article R. 113-14 est atteint ;
- correspond à 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire. Il peut être réduit afin que le nombre minimal fixé pour le bâtiment en application du I de l'article R. 113-14 ne soit pas dépassé.

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l' article L. 752-3 du code du commerce , ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis



			simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l' article L. 752-3 du code du commerce , ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

PG.8.2. Obligations pour les véhicules légers

1. Les normes exigées pour les véhicules légers type voitures sont :

Sous-destination	Obligations
Exploitation agricole ou forestière	Le stationnement doit répondre aux besoins de l'activité (salariés et visiteurs)
Logement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat collectif : Deux places de stationnement ou de garage par logement, plus une place par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée. Il sera prévu en plus une place de stationnement banalisé pour 3 logements. Immeubles collectifs comportant plus de 12 logements : une aire de stationnement par logement doit être localisée en sous-sol. La moitié des stationnements projetés doit être réalisée en extérieur. Pour tout collectif, en cas de stationnements souterrains, les places ne doivent pas être boxées (aucun box ne sera considéré comme une place de stationnement). ▪ Habitat en maison individuelle : deux places de stationnement minimum réalisées sur l'assiette foncière de construction. Pour les lotissements ou groupes d'habitation, il sera prévu en plus une place de stationnement banalisé pour 3 logements. La moitié des stationnements projetés doit être réalisée en extérieur. ▪ Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, en application des dispositions de l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> ○ Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ; ○ L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Résidences communautaires : une place de stationnement pour deux logements ou deux chambres créées. ▪ Etablissements gérontologiques : une place de stationnement pour deux logements ou deux chambres créées.
Artisanat et commerce de détail	Au moins deux places de stationnement (jusqu'à 30 m ² de surface de plancher) puis une place de stationnement par tranche de 15 m ² de surface de plancher supplémentaire. Déroge à cette règle les activités situées dans le secteur de développement de diversité commerciale (article R151-37-4° du Code de l'Urbanisme)
Restauration	1 place de stationnement par tranche de 10 m ² de surface de plancher créée recevant du public pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 50 m ² et une place de stationnement par tranche de 20 m ² de surface de plancher pour une surface de plancher créée supérieure à 150 m ²
Commerce de gros	Le stationnement doit répondre aux besoins de l'activité (salariés et visiteurs)
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au moins deux places de stationnement (jusqu'à 30 m ² de surface de plancher) puis une place de stationnement par tranche de 15 m ² de surface de plancher supplémentaire. Déroge à cette règle les activités situées dans le secteur de développement de diversité commerciale (article R151-37-4° du Code de l'Urbanisme)
Cinéma	Le stationnement doit répondre aux besoins de l'activité (salariés et visiteurs)
Hôtel	Une place de stationnement ou de garage pour deux chambres d'hôtel et une place de stationnement pour deux employés. Une aire de bus devra être prévue. Pour les établissements de plus de 50 chambres, au moins la moitié des places de stationnement devront être prévues en souterrain.
Autres hébergements touristiques	Une place de stationnement ou de garage pour deux chambres d'hôtel et une place de stationnement pour deux employés. Une aire de bus devra être prévue. Pour les établissements de plus de 50 chambres, au moins la moitié des places de stationnement devront être prévues en souterrain.
Equipements collectifs et services publics	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etablissements d'enseignement : il est exigé pour les écoles du premier degré, une aire par classe et une aire par emploi administratif ; pour les lycées, collèges et autres établissements d'enseignement secondaire, une aire pour 20 élèves. ▪ Salles de réunion, de spectacle et autres établissements recevant du public : il est exigé 1 place de stationnement pour 5 personnes pouvant être accueillies. ▪ Etablissements de loisirs et de sport : la règle figurant à l'alinéa ci-dessus pourra éventuellement être abaissée en fonction du caractère de l'équipement ainsi que de sa localisation par rapport aux autres possibilités de stationnement (stationnement mutualisé).
Industrie	Une place de stationnement ou de garage par tranche de 25 m ² de surface de plancher.
Entrepôt	Le stationnement doit répondre aux besoins de l'activité (salariés et visiteurs)
Bureau	Au moins deux places de stationnement (jusqu'à 30 m ² de surface de plancher) puis une place de stationnement par tranche de 15 m ² de surface de plancher supplémentaire. Déroge à cette règle les activités situées dans le secteur de développement de diversité commerciale (article R151-37-4° du Code de l'Urbanisme)
Centre de congrès et d'exposition	Le stationnement doit répondre aux besoins de l'activité (salariés et visiteurs)
Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place de stationnement par tranche de 10 m ² de surface de plancher créée recevant du public pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 50 m ² et une place de stationnement par tranche de 20 m ² de surface de plancher pour une

surface de plancher créée supérieure à 150 m ²

Pour rappel :

- Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.

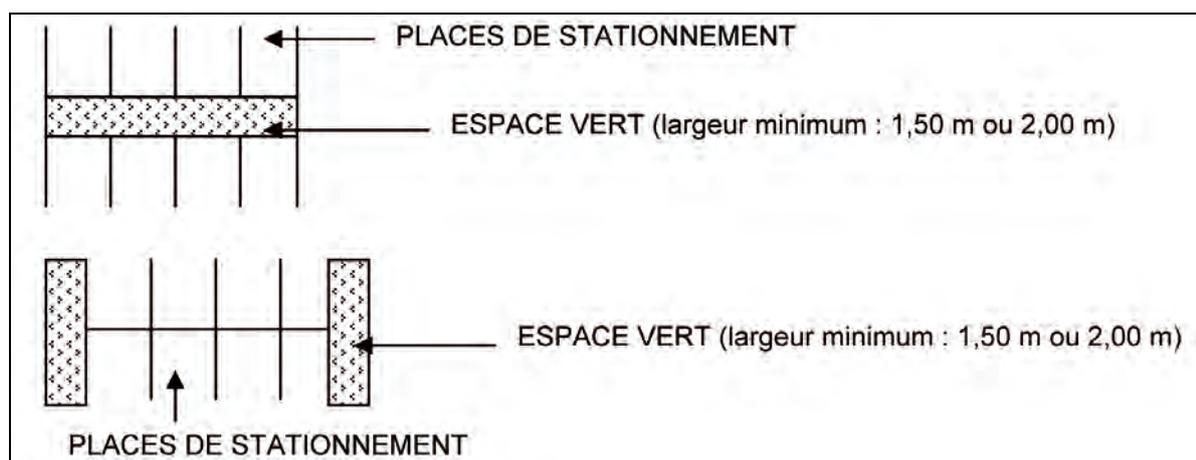
2. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même. Toutefois, comme précisé à l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme :

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

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

3. Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.



Croquis de principe

PG.9. La desserte par les réseaux

PG.9.1. Le réseau hydraulique

La défense des bâtiments face au risque d'incendie nécessite une quantité d'eau permettant aux services de secours de lutter efficacement. Cette quantité est définie en fonction du type de construction et des risques liés à l'activité du site, conformément au document technique D9 établi en septembre 2001 (INESC, FFSA, CNPP).

La défense incendie devra répondre aux textes réglementaires suivants :

- La circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951 relative à l'alimentation en eau potable et de lutte contre l'incendie
- La circulaire interministérielle du 20 février 1957 relative à la protection contre l'incendie des communes rurales
- La circulaire interministérielle du 9 août 1967 du Ministère de l'Agriculture

En zone urbaine, la défense incendie doit être assurée par l'implantation de poteaux incendie normalisés, incongelables, piqués sur une canalisation de 100 mm minimum et débitant au moins 60 m³/h sous une pression minimum de 1 bar, pendant deux heures consécutives. La distance entre chaque hydrant sera au maximum de 200 m. L'installation sera conforme aux normes NFS 61-213 et 62-200.

En milieu rural, lorsque le réseau communal est insuffisant et que le risque à défendre est faible, il y a lieu d'utiliser, après aménagement, soit des points d'eau naturels (cours d'eau, canaux, mares, étangs, etc.), soit des réserves artificielles (réserves, citernes, etc.). Avant de se prononcer sur leur utilisation, il importe de s'assurer que :

- Le point d'eau sera en toute saison en mesure de fournir en deux heures les 120 m³ nécessaires ;
- Il sera au maximum situé à 400 m des risques à défendre ;
- La hauteur d'aspiration ne sera pas, dans les conditions les plus défavorables, supérieure à 6 m ;
- Le point d'eau sera accessible à l'engin pompe en tout temps.

Cependant, les études des projets de zones industrielles ou d'établissements présentant des risques particuliers au stade du permis de construire peuvent déboucher localement sur une aggravation des débits nécessaires à la défense contre l'incendie (application du document technique D 9 relatif au dimensionnement des besoins en eau).

PG.9.2. La prise en compte de la pollution nocturne

Intérêt de la démarche

La lumière artificielle nocturne a des conséquences non seulement sur l'observation du ciel étoilé mais aussi sur les écosystèmes : rupture de l'alternance jour-nuit essentielle à la vie, modification du système proie-prédateur, perturbation des cycles de reproduction, perturbation des migrations, etc.

Ces impacts négatifs sur les espèces sont déjà bien connus et documentés. En revanche, l'impact spécifique sur le déplacement des espèces reste peu connu. Quelques études permettent néanmoins d'identifier des conséquences possibles d'un excès d'éclairage nocturne artificiel (modification des déplacements, isolement, collisions, etc.).

La pollution lumineuse constitue une « barrière » dans le sens où elle crée un morcellement de la composante « nuit » (« mitage » du noir par la lumière). Par ailleurs, dans la mesure où les points lumineux s'additionnent, la lumière émise peut au final être appréhendée comme une infrastructure, immatérielle, source de fragmentation.



Les principes

- Eclairer si nécessaire :

Avant toute démarche, il convient de se positionner sur l'utilité et l'efficacité même des sources lumineuses. Celles en trop grand nombre seront supprimées. Diffuser la quantité de lumière suffisante en adaptant le type et la puissance de l'ampoule permet souvent des économies d'énergie.

- Eclairer quand c'est nécessaire :

L'installation d'horloges astronomiques permet d'optimiser les heures d'éclairage et d'extinction en fonction des heures réelles de coucher et de lever du soleil. Cette sobriété lumineuse peut s'accompagner d'une extinction totale ou partielle en milieu de nuit.

- Eclairer où c'est nécessaire :

L'orientation du flux lumineux doit être soignée afin de n'éclairer que la surface utile. En minimisant les déperditions lumineuses, les nuisances comme l'éblouissement ou l'éclairage inutile des milieux environnants sont mieux contrôlées. Cela passe par la définition des besoins et le choix du matériel adapté.

La mise en place d'une horloge astronomique pour une extinction en deuxième partie de nuit permet jusqu'à 45% d'économie d'énergie.

- Utiliser le matériel adéquat :

La hauteur et l'espacement des candélabres doivent être choisis en fonction des besoins réels de la voie à éclairer et du type de lampe utilisé. Un linéaire de lampes peut constituer une barrière pour la vie nocturne tout autant que des candélabres trop espacés peuvent créer des alternances de zones d'ombre dangereuses pour la circulation.

Pour information, une lampe apparente induit une énergie utile de 65% et une énergie perdue de 35%. Au contraire, une lampe encastrée génère une énergie utile de 92% pour seulement 8% d'énergie perdue.

- Raisonner durablement :

A l'image d'autres technologies ou produits de consommation, les lampes résultent d'un cycle de vie complet : fabrication, utilisation, recyclage. Cet aspect est aussi à prendre en compte en choisissant des lampes ayant aussi l'impact global le plus faible.

Prescriptions sur la commune

Pour les éclairages extérieurs privés, il s'agit de répondre au besoin propre à la parcelle (accès jusqu'à l'habitation notamment). La lumière ne doit donc pas être diffusée vers le ciel ou les voisins mais vers le bas. Au-delà d'économies certaines, il s'agit de ne pas impacter le vol des chauves-souris, de nuire au confort des voisins ou d'augmenter la pollution lumineuse.

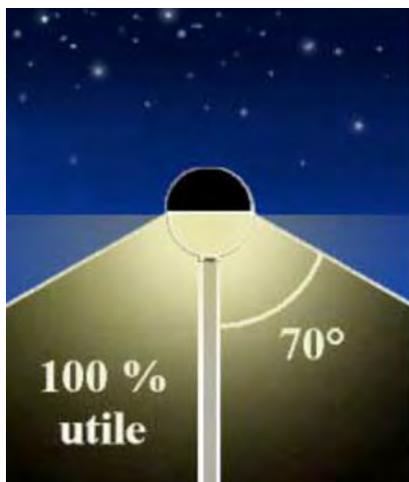
Il est par ailleurs recommandé de limiter la puissance des lampes aux stricts besoins, d'utiliser des lampes à économie d'énergie et de limiter la durée d'éclairage.

Dans le respect d'une approche de gestion durable de l'éclairage (lutte contre la pollution nocturne, économies d'énergies), il est recommandé les pratiques suivantes visant à limiter la pollution lumineuse :

- Caractéristiques des luminaires :
 - Faisceau d'éclairage dirigé du haut vers le bas afin d'éviter l'éclairage du ciel (le luminaire devra être positionné de manière à produire un cône d'éclairage de 20° minimum par rapport à l'horizontal, cf. illustration ci-après)
 - Lampes : favoriser les lampes dont la température de couleur est inférieure à 2 700° K.



- Eviter l'usage de bornes solaires, celles-ci perturbant la microfaune locale (insectes notamment).
- Privilégier l'usage de lampes avec détecteur de mouvement, qui optimise la durée d'éclairage utile.



Faisceau d'éclairage

PG.10 : Gestion des déchets ménagers

Tout projet sur la commune doit respecter l'Arrêté municipal 117/2015 du 13 mars 2015 concernant la réglementation de la collecte des ordures ménagères sur la Commune de Vaugneray.

Cet arrêté est en cours d'actualisation. Il convient de se référer au règlement en vigueur sur le territoire de Vaugneray et de s'y conformer.

PG.11: Liste des pièces annexées au présent règlement écrit

Les annexes du présent règlement sont :

- Annexe 1 : Liste des éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Annexe 2 : Sites archéologiques (portés à la connaissance de la Commune par l'Etat)
- Annexe 3 : Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Annexe 4 : Liste des éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme (changement de destination possible)
- Annexe 5 : Glossaire
- Annexe 6 : Références et caractéristiques des tuiles
- Annexe 7 : Nuancier en mairie
- Annexe 8 : Prescriptions et recommandations en matière d'essences à planter
- Annexe 9 : Guide « Construire en zone agricole - Ce qu'il faut savoir »
- Annexe 10 : Guide « Permis de (bien) planter »

- Annexe 11 : Guide sur les destinations et sous-destinations



REGLEMENTATION DES ZONES U

*Dans le corps de texte, l'utilisation d'astérisques * renvoie à une définition du glossaire (annexe 7 du présent règlement écrit).*

Les zones urbaines (U) concernent l'ensemble des secteurs déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cinq zones urbaines et dix secteurs sont différenciés :

- Zone UA qui concerne les quartiers denses et anciens de l'agglomération (notamment le Bourg) où l'habitat collectif, les services, les équipements collectifs et les commerces sont autorisés. Sont différenciés :
 - Secteur UAh1 correspondant aux hameaux de la Maletière et de Maison Blanche où les hauteurs sont moindres qu'en zone UA
 - Secteur UAh2 correspondant au hameau de Saint Laurent de Vaux où les hauteurs sont moindres qu'en zone UA et dans lequel des changements de destination sont possibles pour du commerce
- Zone UB dévolue aux services et équipements publics et/ou collectifs
- Zone UC à vocation principale d'habitat sous forme collective (centralité urbaine). S'y distingue :
 - Secteur UCh sur La Maletière où la hauteur est limitée
- Zone UD à une vocation principale d'habitat. Se distinguent :
 - Secteur UDa au Vallier – Grandes Terres où les densités sont moins élevées qu'en agglomération
 - Secteur UDb en centre bourg où les densités autorisées sont plus importantes
 - Secteur UDd en assainissement autonome aux lieudits Recrêt et Pierre Ronde
- Zone UE correspondant aux zones d'activités économiques existantes. Se différencient :
 - Secteur UEa sur Maison Blanche où toute industrie et toute activité émettant des nuisances pour les habitations alentours sont interdites (vocation de parc tertiaire et de service essentiellement)
 - Secteur UEc sur les Aiguillons propre au circuit Marietton
 - Secteur UEh à vocation hôtelière
 - Secteur UEs en assainissement autonome au lieudit Les Aiguillons (le long de la RD 30)

Une partie des zones est concernée par un ou plusieurs risques naturels. Il convient de se référer au règlement graphique, aux prescriptions générales du règlement écrit et aux annexes du PLU pour les parcelles concernées.

THEMATIQUE 1 : AFFECTATION ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article U1. Destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites

Le tableau ci-après précise les destinations autorisées, les autorisées sous conditions et celles interdites.

Destination et sous-destination (nouvelle)	UA	UAh1	UAh2	UB	UC, UCh	UD	UDa	UDb	UDs	UE	UEa	UEc	UEh	UEs
Exploitation agricole et forestière	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i
Habitation (Logement et hébergement)	ac ¹	ac ¹	ac ¹	ac ²	ac ³	ac ³	ac ³	ac ³	ac ³	ac ¹	ac ⁴	ac ⁴	ac ⁵	ac ⁴
Artisanat et commerce de détail	ac ⁶	ac ⁷	ac ⁶	i	ac ⁸	i	i	ac ⁸	i	ac ⁹	ac ⁹	i	i	ac ⁹
Restauration	ac ¹⁰	ac ¹⁰	ac ¹⁰	i	ac ¹⁰	i	i	i	i	i	i	i	i	i
Commerce de gros	i	i	i	i	i	i	i	i	i	a	i	i	i	a
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	i	i	a
Hôtel	a	a	a	i	a	i	i	i	i	i	i	i	a	i
Autres hébergements touristiques	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i
Cinéma	a	a	a	a	a	i	i	i	i	i	i	i	i	i
Équipements d'intérêt collectif et services publics	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a
Industrie	i	i	i	i	i	i	i	i	i	a	ac ¹¹	ac ¹²	i	a
Entrepôt	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i
Bureau	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	ac ¹²	i	a
Centre de congrès et d'exposition	i	i	i	a	a	i	i	i	i	i	i	i	i	i
Cuisine dédiée à la vente en ligne	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i

(1) : Les habitations sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Dans le cadre de projets de création de 2 logements ou plus, au moins 50% des logements sont affectés à des catégories de logements sociaux financés et conventionnés par l'Etat au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité du nombre entier supérieur).
- Dans le cadre de projets de création de 300 m² ou plus de surface de plancher destinée à de l'habitation, au moins 50% des logements sont affectés à des catégories de logements sociaux financés et conventionnés par l'Etat au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et

de l'habitation (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité du nombre entier supérieur).

- Dans le cadre d'une opération de lotissement soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager de 2 lots et plus, au moins 50% des logements sont affectés à des catégories de logements sociaux financés et conventionnés par l'Etat au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité du nombre entier supérieur). Pour les opérations de lotissement, soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager, concernant la création d'un lot à bâtir sur un terrain, issu d'une parcelle ayant déjà fait l'objet d'une précédente division foncière autorisée après la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU (soit le 21/10/2019) et ne possédant pas de logements sociaux, la construction nouvelle sera obligatoirement un logement social financé par un prêt aidé de l'Etat. *Se référer au glossaire en annexe du règlement et aux exemples donnés en cas de subdivision de lots.*
- Aucune habitation nouvelle, extension d'habitation ou annexe d'habitation n'est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'un local à vocation économique (restauration, artisanat et commerce de détail, bureau, activité de services) situé en rez-de-chaussée dans le périmètre de développement de diversité commerciale (article R151-37-4° du Code de l'Urbanisme)

Les annexes (garage, abris de jardin, etc.) sont autorisées si elles sont liées à une habitation sur l'emprise foncière et dans la limite de 35 m² de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes non contiguës à l'habitation.

(2) : Un logement est autorisé s'il est nécessaire au gardiennage et au fonctionnement des services (logements de fonction). Les hébergements de type maisons de retraite, résidences autonomie, centres d'hébergement d'urgence, centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA), etc. sont autorisés.

(3) : Les habitations sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Dans le cadre de projets de création de 2 logements ou plus, au moins 50% des logements sont affectés à des catégories de logements sociaux financés et conventionnés par l'Etat au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité du nombre entier supérieur).
- Dans le cadre de projets de création de 300 m² ou plus de surface de plancher destinée à de l'habitation, au moins 50% des logements sont affectés à des catégories de logements sociaux financés et conventionnés par l'Etat au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité du nombre entier supérieur).
- Dans le cadre d'une opération de lotissement soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager de 2 lots et plus, au moins 50% des logements sont affectés à des catégories de logements sociaux financés et conventionnés par l'Etat au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité du nombre entier supérieur). Pour les opérations de lotissement, soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager, concernant la création d'un lot à bâtir sur un terrain, issu d'une parcelle ayant déjà fait l'objet d'une précédente division foncière autorisée après la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU (soit le 21/10/2019) et ne possédant pas de logements sociaux, la construction nouvelle sera obligatoirement un logement social financé par un prêt aidé de l'Etat. *Se référer au glossaire en annexe du règlement et aux exemples donnés en cas de subdivision de lots.*
- Aucune habitation nouvelle, extension d'habitation ou annexe d'habitation n'est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'un local à vocation économique (restauration, artisanat et commerce de détail, bureau, activité de services) situé en rez-de-chaussée dans le périmètre de développement de diversité commerciale (article R151-37-4° du Code de l'Urbanisme)

(4) : Sont seules autorisées les extensions de logements existants, dans la limite d'une extension unique à compter de l'approbation de la modification n°2 du PLU (19/02/2024), pour une surface de plancher maximum de 20 m² et sous réserve que ces logements aient fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme lors de leur construction ou de leur aménagement.

(5) : Un logement est autorisé s'il est nécessaire au gardiennage et au fonctionnement des services (logements de fonction) et s'il ne dépasse pas 80 m² de surface de plancher

(6) : Dans la limite de 300 m² et sans nuisances excessives, notamment sonores et olfactives, pour les logements alentours

(7) : Uniquement dans le cadre d'une extension d'un commerce existant à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 300 m² et sans nuisances excessives, notamment sonores et olfactives, pour les logements alentours

(8) : L'artisanat et le commerce de détail est autorisé dans les conditions suivantes :

- En dehors du secteur de développement de diversité commerciale (article R151-37-4° du Code de l'Urbanisme) : Uniquement au sein ou en extension d'un bâtiment existant à date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² de surface de plancher, sans nuisances sonores ou olfactives pour les habitations alentours et avec deux aires minimum de stationnement
- Dans le secteur de développement de diversité commerciale (article R151-37-4° du Code de l'Urbanisme) : Dans la limite de 300 m² et sans nuisances excessives, notamment sonores et olfactives, pour les logements alentours

(9) : L'artisanat et le commerce de détail est autorisé s'il est lié et nécessaire à l'activité principale du site (bureaux, services, etc.), dans la limite de 100 m² maximum de surface de plancher et en continuité ou au sein du bâtiment d'activité principale

(10) : Restauration autorisée uniquement au sein du secteur de développement de diversité commerciale (article R151-37-4° du Code de l'Urbanisme), dans la limite de 300 m² et sans nuisances excessives, notamment sonores et olfactives, pour les logements alentours

(11) : Sans nuisances excessives, notamment sonores et olfactives, pour les logements alentours

(12) : Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment existant légalement édifié à date d'approbation du PLU

En complément du tableau ci-avant, les prescriptions suivantes s'imposent :

- Dans les secteurs de diversité commerciale (article R151-37-4° du Code de l'Urbanisme) :
 - Les locaux existants à la date d'approbation du PLU situés en rez-de-chaussée et à destination d'artisanat et le commerce de détail ne peuvent changer de destination
 - Les locaux existants à la date d'approbation du PLU situés en rez-de-chaussée et à destination de bureau, de restauration ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne peuvent changer de destination pour devenir un logement, un hébergement ou autre hébergement touristique (ainsi que leurs dépendances / annexes). Pour exemple, un restaurant ne peut être transformé en garage ou en nouveau logement.
- En toute zone et en tout secteur sont interdits : Les aires d'accueil des gens du voyage, les carrières et gravières, les dépôts sauvages de toute nature, l'aménagement de nouveaux terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles, le stationnement des caravanes isolées, les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés
- Toute construction est interdite dans les espaces de paysage rendus inconstructibles pour maintenir des cônes de vue, des espaces jardinés, etc. au titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme délimités sur le règlement graphique sauf exceptions prévues en annexe du présent règlement

THEMATIQUE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Article U2. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Les retraits sont calculés depuis l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation (il faut donc tenir compte d'un emplacement réservé lorsqu'il existe) jusqu'au nu de la façade (balcon y compris).

Retrait par rapport au domaine public ou voie ouverte à la circulation	UA, UAh1 et UAh2	UB	UC, UCh	UD	UDa	UDb	UDs	UE, UEa, UEc, UEh et UEs
Alignement des voies ou dans le prolongement du nu des façades existantes	X							
Alignement des voies ou retrait minimal de 2 m						X		
Alignement de la RD 50 ou retrait de 4 m minimum ; 4 m minimum pour les autres voies		X	X					
Retrait de 4 m minimum (porté à 5 m minimum des routes départementales hors agglomération)				X			X	X
Retrait de 5 m minimum					X			

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas d'adaptation ou réfection de constructions existantes.

A l'intérieur de ces marges de recul, sont admis :

- Les ouvrages de soutènement ;
- Les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément et les escaliers (accolés ou non à la construction comme entre deux restanques par exemple) ;
- Les dispositifs accolés à la façade qui sont ajourés ou couverts d'une toile et qui ne peuvent être fermés (ni mur, ni toiture) : store, treille, etc. ;
- Un auvent ou une marquise au-dessus de la porte d'entrée principale sans que la profondeur de l'équipement puisse dépasser 1 m.

Article U3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les retraits sont à calculer depuis la limite parcellaire jusqu'à la façade du bâtiment (balcon y compris).



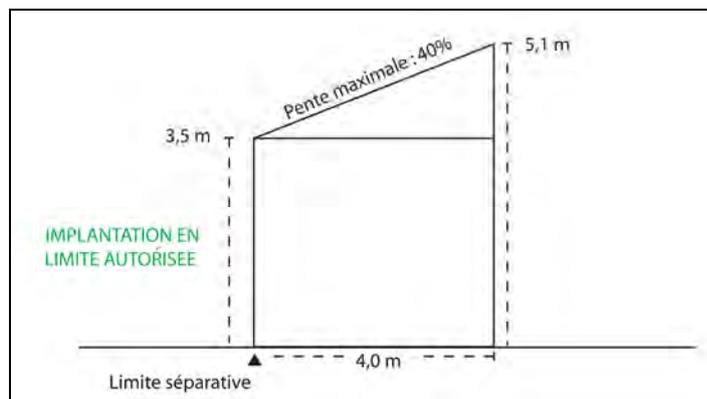
Retrait par rapport aux limites parcellaires	UA, UAh1 et UAh2	UB	UC, UCh	UD	UDa	UDb	UDs	UE, UEa, UEc, UEh et UEs
En limite séparative pour conserver l'effet de rue ou à une distance au moins égale à 4 m (2 m pour une piscine)	X							
Au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (h/2) avec un minimum de 4 m (2 m pour une piscine)		X	X		X		X	
4 m minimum ou en limite séparative en cas de continuité bâtie								X
Minimum de 4 m (2 m pour une piscine) ou 2 m pour les programmes comportant 100% de logements sociaux				X				
2 m minimum ou en limite séparative en cas de continuité bâtie (cas de villas jumelées)						X		

Sont autorisés à l'intérieur de la marge de recul :

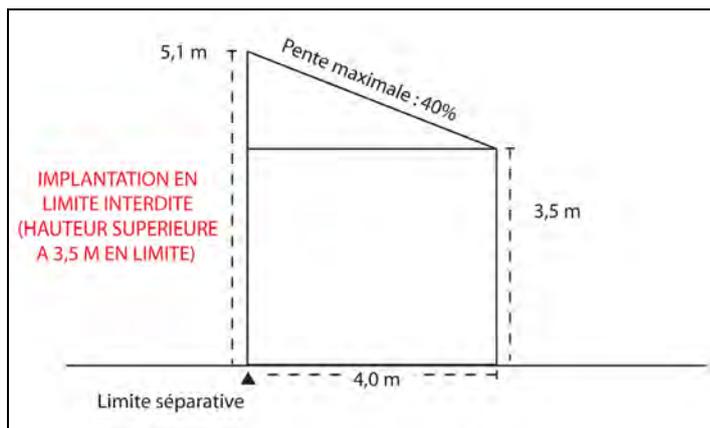
- Les ouvrages de soutènement ;
- Les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément et les escaliers (accolés ou non à la construction comme entre deux restanques par exemple) ;
- Les dispositifs accolés à la façade qui sont ajourés ou couverts d'une toile et qui ne peuvent être fermés (ni mur, ni toiture) : store, treille, etc. – Ces dispositifs ne peuvent se trouver à moins de 2 m de la limite séparative ;
- Un auvent ou une marquise au-dessus d'une porte sans que la profondeur de l'équipement puisse dépasser 1 m et se trouver à moins de 2 m de la limite séparative.

En toutes zones :

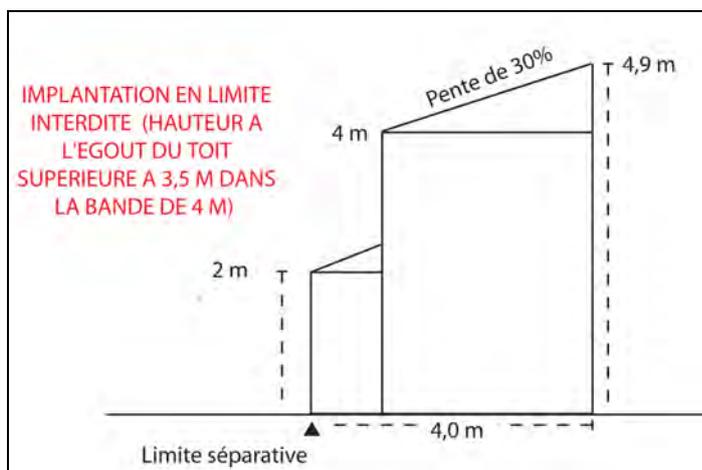
Tout bâtiment peut s'implanter en limite séparative si sa hauteur absolue est inférieure à 3,5 m au droit de la dite limite, si la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,5 m sur une distance de 4 m et si la hauteur au faitage ne dépasse pas 5,1 m sur une distance de 4 m (cf. croquis ci-après). Dans le cas d'implantation mitoyenne, aucun débord de toit n'est possible en limite séparative (nécessité de mettre en œuvre une gouttière rampante ou nantaise pour récupérer l'eau pluviale).



Cas autorisé en limite séparative



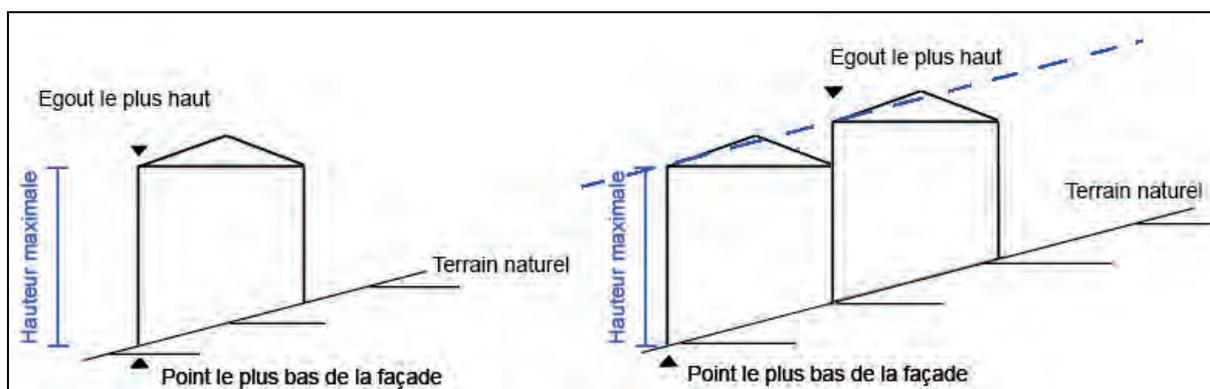
Cas non autorisé en limite séparative



Cas non autorisé en limite séparative

Article U4. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du volume construit à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



Conditions de mesures de la hauteur en cas de pente

Hauteur maximale	UA	UAh1 et UAh2	UB et UC	UCh	UD, UDa et UDs	UDb	UE, UEa, UEc et UEs	UEh
3,5 m. La hauteur du bâtiment peut atteindre 7 m sur une surface correspondant à la moitié de l'emprise au sol autorisée					X			
7 m sauf dispositions différentes dans une orientation d'aménagement		X				X		X
10 m sauf dispositions différentes dans une orientation d'aménagement	X		X					
10 m sans que la hauteur totale (au faitage) des constructions ne puisse dépasser la cote 443 m NGF				X				
12 m							X	

Toutefois, des hauteurs plus élevées peuvent être autorisées en zones UA, UAh1, UAh2 et UB en cas d'extension de bâtiments existants ou de continuité bâtie (sans pouvoir dépasser la hauteur du bâti existant).

Article U5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments est une emprise maximale. Elle ne peut être dépassée.

L'emprise des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysagers, de pleine terre) est une emprise minimale qui ne peut être réduite (cf. article U12). Les accès, terrasses, places de stationnement, piscines, etc. (toute autre surface aménagée) ne sont pas considérés comme des espaces laissés libres, paysagers. Il importe de tenir compte dès la conception du projet des extensions ou aménagements futurs souhaités au regard de la superficie minimale des espaces de pleine terre.

Zones et secteurs	Emprise au sol maximale des constructions (non compris les piscines)
UA, UAh1, UAh2, UB, UE, UEa, UEc et UEs	Non réglementé
UC et UCh	50% auquel s'ajoute une emprise au sol maximale de 35 m ² pour l'ensemble des annexes non contiguës à l'habitation
UDb	50% auquel s'ajoute une emprise au sol maximale de 35 m ² pour l'ensemble des annexes de l'habitation
UD	20% auquel s'ajoute une emprise au sol maximale de 35 m ² pour l'ensemble des annexes non contiguës à l'habitation 30% dans le cas de programmes avec 100% de logements sociaux auquel s'ajoute une emprise au sol maximale de 35 m ² pour l'ensemble des annexes de l'habitation
UDs	20% auquel s'ajoute une emprise au sol maximale de 35 m ² pour l'ensemble des annexes de l'habitation
UDa	16% auquel s'ajoute une emprise au sol maximale de 35 m ² pour l'ensemble des annexes de l'habitation
UEh	14%



Article U6. Les façades

En toutes zones :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et leurs aménagements extérieurs doivent respecter les prescriptions et recommandations de la Charte Paysagère du Syndicat de l'Ouest Lyonnais.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. La couleur devra correspondre aux teintes proposées dans le nuancier à disposition en mairie.

Sont interdits : les enduits décoratifs, les matériaux miroirs, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus ainsi que décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

En zones UC, UCh, UD, UDa, UDb et UDs :

La longueur des façades sans décrochement est limitée à 20 mètres.

En zones UE, UEa, UEc et UEs :

Distinguer, dans les choix architecturaux, les façades dites « nobles » (entrée principale, accès du public) et les façades « service » (accès techniques, notamment des poids lourds). Inscrire obligatoirement des baies sur les façades « nobles ».

Traiter et matérialiser spécifiquement les couronnements et les soubassements sur toutes les façades.

Réaliser les revêtements de façades dans les matériaux suivants employés seuls ou en combinaisons : Bardage bois ; Panneaux de revêtements composites ; Bardage métallique lisse ; Béton brut lasuré et calepiné, de finition lisse ; Béton désactivé et calepiné ; Verre (non réfléchissant).

Les ornements, décors et menuiseries seront exclusivement issus de ces matériaux : bois, métal, béton, verre.

Est proscrit tout autre matériau apparent en façade. Sont également interdits : Les balcons ; Les plaquages de pierre ou de brique et tout autre matériau d'imitation ou fausses colonnes ; L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (sauf béton mis en œuvre comme indiqué ci-dessus), les matériaux réfléchissants et lumineux.

Rechercher parmi les teintes présentes dans l'environnement paysager une harmonie de couleurs homogènes à partir d'un ou deux tons.

Ne pas multiplier les teintes lues en façade (y compris les menuiseries) pour préserver l'harmonie générale du bâtiment. Teinter les menuiseries en harmonie et dans une même tonalité que la ou les couleurs du bâtiment.

Proscrire les matériaux réfléchissants et lumineux, et les couleurs vives ou agressives.

Article U7. Les ouvertures

En zones UA, UA1, UA2, UB, UC, UCh, UDa, UDb et UDs :

Les baies et les ouvertures seront alignées horizontalement et axées verticalement.



Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes.

Les baies vitrées, vérandas, auvents translucides et volets roulants peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec l'environnement direct et la façade qu'ils servent. Les coffrets des volets roulants devront être obligatoirement logés à l'intérieur ou intégrés dans le tableau de la maçonnerie (dans ce dernier cas, le coffret peut alors être dissimulés par un bandeau d'ornement ajouré, lambrequin, en bois ou en métal). La pose des volets roulants en applique (ou en saillie) sur la façade n'est pas autorisée.

En zones UA, UAh1 et UAh2 :

Dans le cas de bâtiments existant, composer les ouvertures nouvelles en tenant compte de la composition de l'ensemble de la façade et de l'existant (rythme, proportions, etc.). Poser les menuiseries en retrait par rapport à l'extérieur de la façade.

Les encadrements des ouvertures seront conformes aux typologies existantes dans le centre bourg.

Dans le cas d'encadrements maçonnés, il faut respecter les dispositions existantes. Les volets battants persiennés existants doivent être préservés et entretenus.

Les volets battants en bois existants devront être maintenus. Ils seront restaurés et peints (teintes en harmonie avec la palette des teintes traditionnellement utilisées dans le centre bourg ou les hameaux de la Maletière, Maison Blanche et Saint Laurent de Vaux).

Les menuiseries doivent s'inspirer des modèles traditionnels, en cohérence avec les menuiseries d'origine extérieures comme intérieures (partition, profil, proportion des éléments, épaisseurs et section des éléments, etc.).

Il est recommandé de mettre en œuvre pour les fenêtres des menuiseries en bois à peindre à 2 vantaux ouvrant à la française, à 3 ou 4 carreaux par vantail de proportion verticale.

Il convient de préserver et restaurer à l'identique tous portails et portes anciennes présentant un intérêt patrimonial. Il est recommandé de réaliser les garde-corps de forme simple.

En zones UC, UCh, UD, UDa, UDb et UDs :

Il est recommandé de mettre en œuvre les portes en bois plein, en PVC ou en aluminium, à lames larges verticales, à panneaux, en suivant la courbure du linteau et en excluant tout vitrage ou hublot. Elles doivent être plus hautes que larges.

En zones UE, UEa, UEc et UEs :

Respecter un alignement horizontal et/ou vertical des baies autant que possible. Privilégier une composition et un ordonnancement horizontal des baies.

Disposer les ouvertures accessibles aux engins ou poids lourds sur les façades « service » et en aucun cas en façade(s) noble(s).

Article U8. Les éléments apposés au bâti

En toutes zones :

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades.

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

En zones UA et UAh :

Les treilles et les pergolas, structures légères en fer forgé ou en ferronnerie, rattachées de la façade doivent être en harmonie et en cohérence avec la composition et l'organisation de la façade.

En zones UB, UC, UCh, UD, UDa, UDb et UDs :

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à la toiture (les éléments en façade sont interdits).

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques ou encore les sorties de chaudière en façade, doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques.

En zones UE, UEa, UEc et UEs :

Positionner les équipements tels qu'évacuations, panneaux solaires, réservoirs, climatiseurs, paraboles et autres récepteurs hertziens de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Teinter les équipements dans un ton identique à celui des façades ou se fondant dans l'environnement.

Les décors de façade seront sobres.

Les matériaux brillants sont interdits.

Article U9. Les toitures

En zones UA, UAh1, UAh2, UB, UC, UCh, UD, UDa, UDb et UDs :

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume, dans le sens convexe, leur pente comprise entre 30 et 40% avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne. Il est recommandé de maintenir les toitures vernissées et en ardoise lorsqu'elles existent.

Par ailleurs, tout élément particulier référencé au titre de l'article L.151-19 ou au L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme doit maintenir la typologie de couverture existante (quatre pentes, mono pente, etc.) comme précisé à l'annexe 2 du présent règlement.

Les toitures et les faitages des toits doivent être parallèles aux courbes de niveaux ou dans le même sens que les toitures des bâtiments existants.

Les toitures terrasses sont strictement interdites en zones UA, UAh1 et UAh2. Pour les autres zones, les toitures terrasses sont interdites pour le corps principal du bâtiment (volume présentant la façade la plus longue et la superficie la plus importante) et pour le bâtiment ayant la hauteur la plus importante de la construction. Les ailes secondaires du bâtiment peuvent recevoir une toiture terrasse à condition que la superficie des toitures terrasse du projet ne soit pas supérieure à celle des toitures traditionnelles évoquées précédemment (70% maximum de la surface de toiture du bâtiment principal) et que

leur hauteur (acrotère inclus) ne dépasse pas celle de l'égout de la toiture du bâtiment principal.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes d'une couleur conforme à l'une de celles déposées en Mairie (rouge terre cuite ou rouge flammée noire). Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles. Il convient de se référer aux exemples de tuiles fournis en annexe du présent règlement.

Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 cm en façade principale et de 10 à 40 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade. Il peut être dérogé à cette règle en cas d'isolation thermique extérieure sur les bâtiments existant à la date d'approbation du PLU.

Il est possible de disposer jusqu'à deux fenêtres de toit par pan de toiture, dans la limite d'une surface vitrée totale inférieure ou égale à 2% de la surface du pan de toit concerné et à condition que la largeur d'une fenêtre soit toujours inférieure à sa hauteur.

Les souches de cheminées doivent être conçues de manière simple, sans ornementation superflue.

Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif dérogent aux prescriptions liées aux toitures et couvertures. Il en va de même pour les éléments techniques (transformateurs électriques, etc.).

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

En zones UE, UEa, UEc, UEh et UEs :

Réaliser des toitures simples, de type toiture terrasse ou toiture à un ou plusieurs pan(s).

Sont interdits les couvertures de couleur blanche ou très claires (impact important dans le paysage local).

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

En toutes zones :

Dérogent aux prescriptions liées aux toitures et couvertures :

- Les éléments annexes type cabanons de jardin ou autres si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m² et si leur hauteur est inférieure ou égale à 3 m.
- Les abris de voitures non clos et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 m.

Article U10. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux et paysagers recensés au titre de l'article L151-19 du CU

Se référer aux annexes 1 à 3 du présent règlement écrit.

Article U11. Les clôtures

1. Clôtures mitoyennes avec le domaine public (hors zones et secteurs UE)

Les clôtures seront aussi discrètes que possible.

Sont proscrits :



- Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie à l'intérieur de la parcelle concernée)
- Le PVC
- Les murs de toute hauteur, ajourés ou non, à l'exception des murs-bahuts et portails décrits-ci-après

Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit.

Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (risque inondation notamment).

Il est autorisé un portail par projet pour permettre l'accès aux véhicules légers. Ce portail aura les dimensions maximales suivantes : 4,00 m de largeur sur 1,60 m de hauteur. Ne sont autorisés que les portails coulissants (sauf impossibilité technique).

En continu du portail décrit ci-dessus, un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 1,60 m de hauteur pourra se développer jusqu'à 2 m de part et d'autre du portail. Il est recommandé de décroître la hauteur du mur en s'éloignant du portail pour éviter une trop grande différence de hauteur entre le mur et le muret-clôture.

2. Les clôtures mitoyennes avec le domaine privé (hors zones et secteurs UE)

Il est possible de réaliser :

- Un mur bahut (hauteur maximale de 0,60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m
- Un dispositif à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m
- Une haie végétale sur une hauteur maximale de 2,00 m

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Il peut être dérogé aux dispositions précédemment précisées pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

3. En zone UE et secteurs UEa, UEc, UEh et UEs

Limiter les clôtures au strict nécessaire, entre deux limites de lots ou entre limite de lot et domaine public. Elles ne sont pas obligatoires et peuvent avantageusement être remplacées par un traitement paysager (végétal et/ou minéral) adapté.

Traiter si possible les espaces libres entre les façades d'accueil et le domaine public sous la forme d'espaces paysagers non clôturés.

Les clôtures à l'intérieur du lot sont interdites.

Les clôtures pourront être composées de :

- Un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 1,60 m de hauteur, se développant sur 5 m de longueur et poursuivi au-delà par un grillage simple galvanisé doublé obligatoirement d'une haie végétale. L'enseigne de

l'établissement devra être fixée contre ce mur (et non au-dessus) et éclairée par des spots discrets.

- Un portail en continu du mur décrit ci-dessus. Il aura les dimensions maximales suivantes : 4,00 m de largeur sur 1,60 m de hauteur (une largeur supérieure peut être admise si l'activité le justifie). Ne sont pas autorisés les portails ouvrant sur l'espace public.
- Une haie plantée (cf. liste des espèces en annexe des présentes).
- Un grillage simple galvanisé de 1,00 m de hauteur reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0,60 m

Sont proscrits :

- L'usage de panneaux bois, panneaux acier, PVC, aluminium, béton préfabriqué, aggloméré de ciment brut, claustra, clôtures décoratives.
- Les clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteille, tuiles, etc.).
- Les teintes claires, blanches et vives.

Article U12. Les aménagements extérieurs

Surfaces non imperméabilisées :

Les surfaces de pleine terre, non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet correspondent à une emprise minimale qui ne peut être réduite. Les accès voitures et places de stationnement, même non imperméabilisés (dalles en evergreen ou autres), ne peuvent être comptabilisés dans les surfaces de pleine terre.

L'emprise des accès, terrasses, piscines, places de stationnement, etc. ne peut justifier la réduction de l'emprise au sol des espaces de pleine terre. Ces aménagements peuvent au besoin réduire l'emprise au sol maximale des bâtiments.

Emprise au sol des espaces libres	UA, UAh1 et UAh2	UB	UC, UCh	UD	UDa	UDb	UDs	UE	UEa	UEc	UEh	UEs
Emprise au sol minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre)	NR	NR	20%	40%	50%	20%	40%	30%	30%	30%	30%	30%

NR : Non réglementé

Aménagements divers :

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux.

Tout dépôt dévalorisant ou impactant le site et visible depuis le domaine public est interdit (dépôt de matériaux, de terre, etc.).

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés.

Sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour quatre emplacements.

Les affouillements :



Les affouillements ou exhaussements du sol à conditions d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone (aménagement d'espace public, habitation, etc.) et de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants.

Les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10%.

Les essences locales (autochtones) à privilégier :

En toute zone et tout secteur, les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales listées en annexe 6 du présent règlement.

Article U13. Stationnement

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

THEMATIQUE 3 : LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article U14. Caractéristiques de la voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol doit être conforme aux prescriptions générales du règlement écrit.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Pour tout projet de construction entraînant la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales, il convient de consulter les services du Département en vertu de l'article R.423-53 du Code de l'Urbanisme.

Article U15. Eau potable, réseau hydraulique et défense incendie

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Concernant la gestion des eaux pluviales, se référer aux dispositions générales du règlement écrit.

Article U16. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement à l'exception des secteurs UDs, UEc et UEs où l'assainissement autonome est autorisé en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau collectif.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les eaux des piscines privées peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux. Elles ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement collectif (y compris les eaux de lavage des filtres qui sont chargés en matière organique). Elles ne peuvent être rejetées sur le domaine public.

Se conformer aux prescriptions définies dans les prescriptions générales du présent règlement écrit.

Article U17. Electricité, télécommunication et éclairage extérieur

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain. Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

Pour les éclairages extérieurs privés, se référer aux dispositions générales.

REGLEMENTATION DES ZONES AU

Les zones à urbaniser (AU) regroupent l'ensemble des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires. Quatre zones sont différenciées :

- Zone à urbaniser réglementée AUA au lieudit La Maletière à vocation de logements
- Zone à urbaniser réglementée AUB au lieudit Babillon à vocation de logements
- Zone à urbaniser réglementée AUC au village de Saint Laurent de Vaux à vocation de logements
- Zone à urbaniser réglementée AUE aux lieudits Les Aiguillons et Les Deux Vallées à destination d'activités artisanales et industrielles

S'ajoutent des zones à urbaniser stricte 2AU à vocation de logements et 2AUB à vocation d'équipements collectifs (une modification ou une révision du PLU est nécessaire avant ouverture à l'urbanisation).

THEMATIQUE 1 : AFFECTATION ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article AU1. Destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites

Pour rappel, les zones à urbaniser sont soumises à des orientations d'aménagement sectorielles qu'il convient de prendre en compte (cf. pièce n°3 du PLU). Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites sont listées ci-après.

Destination et sous-destination (nouvelle)	AUA	AUB	AUC	AUE	2AU	2AUB
Exploitation agricole et forestière	i	i	i	i	i	i
Habitation (Logement et hébergement)	ac ¹	ac ¹	ac ¹	i	i	i
Artisanat et commerce de détail	i	i	i	ac ²	i	i
Restauration	i	i	i	i	i	i
Commerce de gros	i	i	i	a	i	i
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	i	i	i	i	i	i
Hôtel	i	i	i	i	i	i
Autres hébergements touristiques	i	i	i	i	i	i
Cinéma	i	i	i	i	i	i
Équipements d'intérêt collectif et services publics	a	a	a	a	i	i
Industrie	i	i	i	a	i	i
Entrepôt	i	i	i	i	i	i
Bureau	i	i	i	a	i	i
Centre de congrès et d'exposition	i	i	i	i	i	i

Cuisine dédiée à la vente en ligne	i	i	i	i	i	
------------------------------------	---	---	---	---	---	--

i	Interdit	ac	Autorisé sous conditions	a	Autorisé
---	----------	----	--------------------------	---	----------

(1) : *Sauf contraintes supplémentaires dans les OAP, les logements sont autorisés si :*

- *Dans le cadre de projets de création de 2 logements ou plus, au moins 50% des logements sont affectés à des catégories de logements sociaux financés et conventionnés par l'Etat au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité du nombre entier supérieur).*
- *Dans le cadre de projets de création de 300 m² ou plus de surface de plancher destinée à de l'habitation, au moins 50% des logements sont affectés à des catégories de logements sociaux financés et conventionnés par l'Etat au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité du nombre entier supérieur).*
- *Dans le cadre d'une opération de lotissement soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager de 2 lots et plus, au moins 50% des logements sont affectés à des catégories de logements sociaux financés et conventionnés par l'Etat au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité du nombre entier supérieur). Pour les opérations de lotissement, soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager, concernant la création d'un lot à bâtir sur un terrain, issu d'une parcelle ayant déjà fait l'objet d'une précédente division foncière autorisée après la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU (soit le 21/10/2019) et ne possédant pas de logements sociaux, la construction nouvelle sera obligatoirement un logement social financé par un prêt aidé de l'Etat.*

(2) : *Les constructions neuves à usage d'artisanat et de commerces de détails sont autorisées à condition que la partie dédiée à l'accueil de clientèle et au show-room soit une destination accessoire liée à l'activité en place et limitée à 200 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher totale de la construction.*

En complément du tableau ci-avant, les prescriptions suivantes s'imposent :

- En toute zone et en tout secteur sont interdits : Les aires d'accueil des gens du voyage, les carrières et gravières, les dépôts sauvages de toute nature, l'aménagement de nouveaux terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles, le stationnement des caravanes isolées, les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés
- Toute construction est interdite dans les espaces de paysage rendus inconstructibles pour maintenir des cônes de vue, des espaces jardinés, etc. au titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme délimités sur le règlement graphique sauf exceptions prévues en annexe du présent règlement

THEMATIQUE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Article AU2. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation

En zones AUA, AUB et AUC :

Pour les projets de logements collectifs : Toute construction doit être implantée à l'alignement ou à 4 mètres au minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour les projets de logements individuels groupés : Toute construction doit être implantée à l'alignement ou à 2 mètres au minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

A l'intérieur de ces marges de recul, sont admis :

- Les ouvrages de soutènement ;
- Les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément et les escaliers (accolés ou non à la construction comme entre deux restanques par exemple) ;
- Les dispositifs accolés à la façade qui sont ajourés ou couverts d'une toile et qui ne peuvent être fermés (ni mur, ni toiture) : store, treille, etc. ;
- Un auvent ou une marquise au-dessus de la porte d'entrée principale sans que la profondeur de l'équipement puisse dépasser 1 m.

En zone AUE :

Toute construction doit être implantée à 4 mètres au minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique situées en limite de zone.

Le retrait par rapport aux voies ouvertes à la circulation n'est pas réglementé pour les voies de desserte internes à la zone.

Article AU3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les retraits sont à calculer depuis la limite parcellaire jusqu'à la façade du bâtiment (balcon y compris).

En zones AUA, AUB et AUC, sauf règles différentes imposées dans les orientations d'aménagement et de programmation :

- Pour les projets de logements collectifs : La distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($h/2$) avec un minimum de 4 m.
- Pour les projets de logements individuels groupés : Les constructions peuvent se situer en limite séparative en cas de continuité bâtie (cas de villas jumelées). Dans les autres cas, la distance doit être au moins égale à 2 m.

Sont autorisés à l'intérieur de la marge de recul :

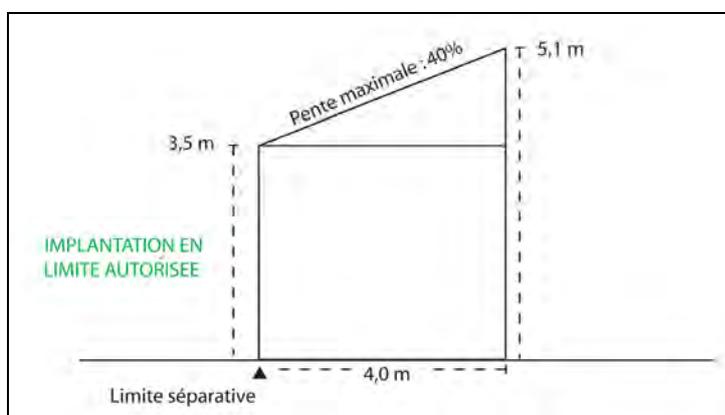
- Les ouvrages de soutènement ;
- Les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément et les escaliers (accolés ou non à la construction comme entre deux restanques par exemple) ;



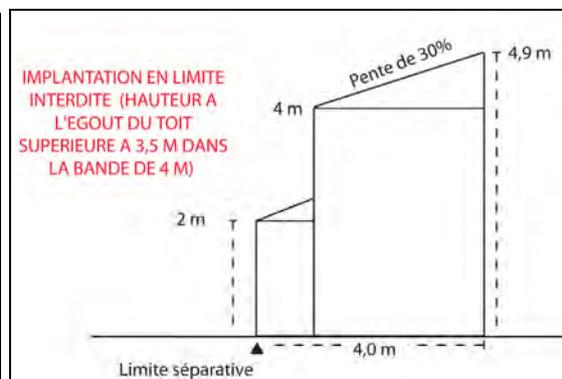
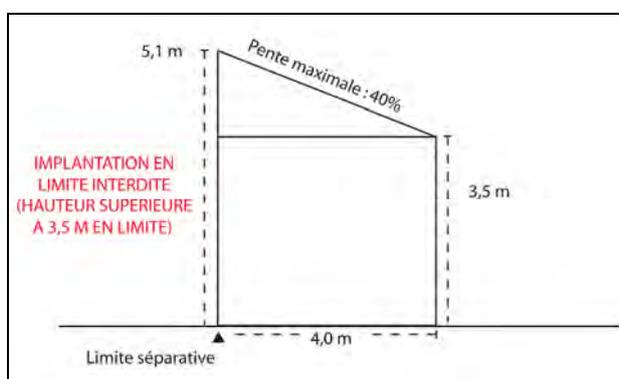
- Les dispositifs accolés à la façade qui sont ajourés ou couverts d'une toile et qui ne peuvent être fermés (ni mur, ni toiture) : store, treille, etc. – Ces dispositifs ne peuvent se trouver à moins de 2 m de la limite séparative ;
- Un auvent ou une marquise au-dessus d'une porte sans que la profondeur de l'équipement puisse dépasser 1 m et se trouver à moins de 2 m de la limite séparative.

Pour tout projet :

Tout bâtiment peut s'implanter en limite séparative si sa hauteur absolue est inférieure à 3,5 m au droit de la dite limite, si la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,5 m sur une distance de 4 m et si la hauteur au faitage ne dépasse pas 5,1 m sur une distance de 4 m (cf. croquis ci-après). Dans le cas d'implantation mitoyenne, aucun débord de toit n'est possible en limite séparative (nécessité de mettre en œuvre une gouttière rampante ou nantaise pour récupérer l'eau pluviale).



Cas autorisé en limite séparative



Cas non autorisé en limite séparative

Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance au moins égale à 2 m de la limite séparative.

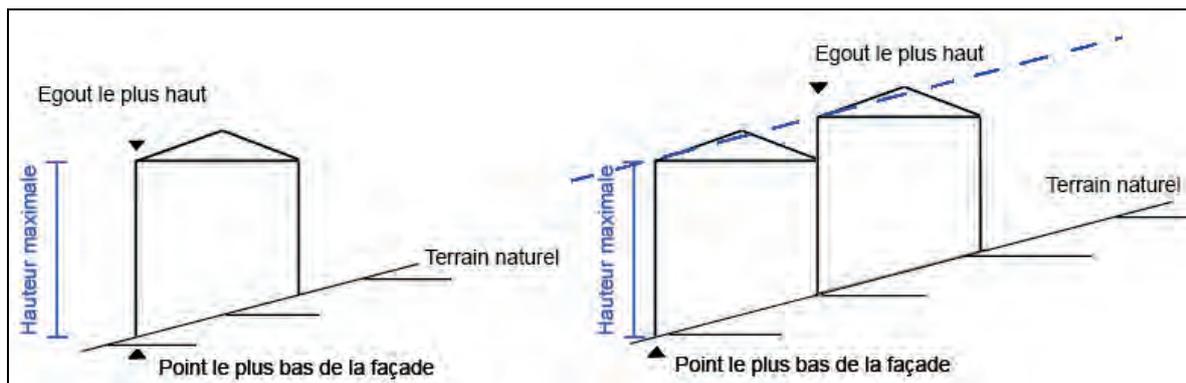
En zone AUE :

Les constructions peuvent se situer en limite séparative dans le cas d'une continuité bâtie ou à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain d'au moins 4 mètres.

Article AU4. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du volume construit à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.





Conditions de mesures de la hauteur en cas de pente

Conformément aux orientations d'aménagement et de programmation, en zones AUA, AUB et AUC :

Pour les projets de logements collectifs : La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 10 m à l'égout du toit (rez-de-chaussée + 2 niveaux).

- Pour les projets de logements individuels groupés : La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 m à l'égout du toit (rez-de-chaussée + 1 niveau).
- Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les toitures, ouvrages techniques indispensables et cheminées.

En zone AUE :

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 12 m à l'égout du toit, acrotère compris. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les toitures, ouvrages techniques indispensables et cheminées.

Article AU5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments est une emprise maximale. Elle ne peut être dépassée.

En zones AUA, AUB et AUC :

L'emprise au sol totale des constructions (y compris annexes) ne peut dépasser 50% de l'emprise du terrain à bâtir.

En zone AUE :

Non réglementée.

Article AU6. Les façades

En toutes zones AU réglementées :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et leurs aménagements extérieurs doivent respecter les prescriptions et recommandations de la Charte Paysagère du Syndicat de l'Ouest Lyonnais.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. La couleur devra correspondre aux teintes proposées dans le nuancier à disposition en mairie.

Sont interdits : les enduits décoratifs, les matériaux miroirs, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus ainsi que décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

En zones AUA, AUB, AUC et AUD :

La longueur des façades sans décrochement est limitée à 20 mètres.

En zone AUE :

Distinguer, dans les choix architecturaux, les façades dites « nobles » (entrée principale, accès du public) et les façades « service » (accès techniques, notamment des poids lourds). Inscrire obligatoirement des baies sur les façades « nobles ».

Est proscrit tout autre matériau apparent en façade.

Sont également interdits : Les plaquages de pierre ou de brique et tout autre matériau d'imitation ou fausses colonnes ; L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (sauf béton mis en œuvre comme indiqué ci-dessus), les matériaux réfléchissants et lumineux.

Rechercher parmi les teintes présentes dans l'environnement paysager une harmonie de couleurs homogènes à partir d'un ou deux tons.

Ne pas multiplier les teintes lues en façade (y compris les menuiseries) pour préserver l'harmonie générale du bâtiment. Teinter les menuiseries en harmonie et/ou dans une même tonalité que la ou les couleurs du bâtiment.

Proscrire les matériaux réfléchissants et lumineux, et les couleurs vives ou agressives.

Article AU7. Les ouvertures

En zones AUA, AUB, AUC et AUD :

Les baies et les ouvertures seront alignées horizontalement et axées verticalement.

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes.

Les baies vitrées, vérandas, auvents translucides et volets roulants peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec l'environnement direct et la façade qu'ils servent.

Il est recommandé de mettre en œuvre les portes en bois plein, en PVC ou en aluminium, à lames larges verticales, à panneaux, en suivant la courbure du linteau et en excluant tout vitrage ou hublot. Elles doivent être plus hautes que larges.

Article AU8. Les éléments apposés au bâti

En toutes zones AU réglementées :

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades.

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie, de la charpente métallique ou autre sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnement des ouvertures et de la façade.

En zones AUA, AUB et AUC :

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à la toiture (les éléments en façade sont interdits).

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques ou encore les sorties de chaudière en façade, doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques.

En zone AUE :

Positionner les équipements tels qu'évacuations, panneaux solaires, réservoirs, climatiseurs, paraboles et autres récepteurs hertziens de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Teinter les équipements dans un ton identique à celui des façades ou se fondant dans l'environnement.

Les décors de façade seront sobres.

Les matériaux brillants sont interdits.

Article AU9. Les toitures

En zones AUA, AUB et AUC :

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume, dans le sens convexe, leur pente comprise entre 30 et 40% avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures et les faitages des toits doivent être parallèles aux courbes de niveaux ou dans le même sens que les toitures des bâtiments existants.

Les toitures terrasses sont interdites pour le corps principal du bâtiment (volume présentant la façade la plus longue et la superficie la plus importante) et pour le bâtiment ayant la hauteur la plus importante de la construction. Les ailes secondaires du bâtiment peuvent recevoir une toiture terrasse à condition que la superficie des toitures terrasse du projet ne soit pas supérieure à celle des toitures traditionnelles évoquées précédemment (70% maximum de la surface de toiture du bâtiment principal) et que leur hauteur (acrotère inclus) ne dépasse pas celle de l'égout de la toiture du bâtiment principal.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes d'une couleur conforme à l'une de celles déposées en Mairie (rouge terre cuite ou rouge flammée noire). Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles. Il convient de se référer aux exemples de tuiles fournis en annexe du présent règlement.

Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 cm en façade principale et de 10 à 40 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade. Il peut être dérogé à cette règle en cas d'isolation thermique extérieure sur les bâtiments existant à la date d'approbation du PLU.

Il est possible de disposer jusqu'à deux fenêtres de toit par pan de toiture, dans la limite d'une surface vitrée totale inférieure ou égale à 2% de la surface du pan de toit concerné et à condition que la largeur d'une fenêtre soit toujours inférieure à sa hauteur.

Les souches de cheminées doivent être conçues de manière simple, sans ornementation superflue.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

- Les éléments annexes type cabanons de jardin ou autres si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m² et si leur hauteur est inférieure ou égale à 3 m.
- Les abris de voitures non clos et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 m.

En zone AUE :

Réaliser des toitures simples, de type toiture terrasse ou toiture à un ou plusieurs pan(s).

Sont interdits les couvertures de couleur blanche ou très claires (impact important dans le paysage local).

Les éléments destinés à capter l'énergie solaire doivent être intégrés à l'architecture des constructions. Ils seront intégrés dans la pente de la toiture, disposés sur un plan parallèle à cette dernière ou bien entièrement dissimulés par un acrotère.

Article AU10. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux et paysagers recensés au titre de l'article L151-19 du CU

Se référer aux annexes 1 à 3 du présent règlement écrit.

Article AU11. Les clôtures

1. Clôtures mitoyennes avec le domaine public (en zones AUA, AUB et AUC)

Les clôtures seront aussi discrètes que possible.

Sont proscrits :

- Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie à l'intérieur de la parcelle concernée)
- Le PVC
- Les murs de toute hauteur, ajourés ou non, à l'exception des murs-bahuts et portails décrits-ci-après

Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit.

Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (risque inondation notamment).

Il est autorisé un portail par projet pour permettre l'accès aux véhicules légers. Ce portail aura les dimensions maximales suivantes : 4,00 m de largeur sur 1,60 m de hauteur. Ne sont autorisés que les portails coulissants (sauf impossibilité technique).

En continu du portail décrit ci-dessus, un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 1,60 m de hauteur pourra se développer jusqu'à 2 m de part et d'autre du portail. Il est recommandé de décroître la hauteur du mur en s'éloignant du portail pour éviter une trop grande différence de hauteur entre le mur et le muret-clôture.

2. Les clôtures mitoyennes avec le domaine privé (en zones AUA, AUB et AUC)

Il est possible de réaliser :

- Un mur bahut (hauteur maximale de 0,60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m
- Un dispositif à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m
- Une haie végétale sur une hauteur maximale de 2,00 m

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Il peut être dérogé aux dispositions précédemment précisées pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

3. En zone AUE

Limiter les clôtures au strict nécessaire, entre deux limites de lots ou entre limite de lot et domaine public. Elles ne sont pas obligatoires et peuvent avantageusement être remplacées par un traitement paysager (végétal et/ou minéral) adapté.

Traiter si possible les espaces libres entre les façades d'accueil et le domaine public sous la forme d'espaces paysagers non clôturés.

Les clôtures à l'intérieur du lot sont interdites.

Les clôtures pourront être composées de :

- Un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 1,60 m de hauteur, se développant sur 5 m de longueur maximum et poursuivi au-delà par un grillage doublé obligatoirement d'une haie végétale. L'enseigne de l'établissement devra être fixée contre ce mur (et non au-dessus).
- Un portail en continu du mur décrit ci-dessus. Il aura une hauteur maximale de 1,60 m de hauteur. Ne sont pas autorisés les portails ouvrant sur l'espace public.
- Une haie plantée (cf. liste des espèces recommandées en annexe).
- Un grillage reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0,60 m

Sont proscrits :

- L'usage de panneaux bois, panneaux acier, PVC, aluminium, béton préfabriqué, aggloméré de ciment brut, claustra, clôtures décoratives.
- Les clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteille, tuiles, etc.).
- Les teintes claires, blanches et vives.

Article AU12. Les aménagements extérieurs

Surfaces non imperméabilisées :

Les surfaces de pleine terre, non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet correspondent à une emprise minimale qui ne peut être réduite. Les accès voitures et

places de stationnement, même non imperméabilisés (dalles en evergreen ou autres), ne peuvent être comptabilisés dans les surfaces de pleine terre.

L'emprise des accès, terrasses, piscines, places de stationnement, etc. ne peut justifier la réduction de l'emprise au sol des espaces de pleine terre. Ces aménagements peuvent au besoin réduire l'emprise au sol maximale des bâtiments.

Emprise au sol des espaces libres	AUA	AUB	AUC	AUE	2AU	2AUB
Emprise au sol minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre)	30%	30%	30%	30% ⁽¹⁾	NR	NR

NR : Non réglementé

(1) : Emprise à définir par lot ou à l'échelle de la zone AUE dans le cas d'un aménagement d'ensemble définissant des espaces laissés libres non imperméabilisés

Aménagements divers :

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux.

Tout dépôt dévalorisant ou impactant le site et visible depuis le domaine public est interdit (dépôt de matériaux, de terre, etc.).

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés.

Sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour quatre emplacements.

Les affouillements :

Les affouillements ou exhaussements du sol à conditions d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone (aménagement d'espace public, habitation, etc.) et de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants.

Les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10%.

Les essences locales (autochtones) à privilégier :

En toute zone et tout secteur, les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales listées en annexe 6 du présent règlement.

Article AU13. Stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement écrit.

THEMATIQUE 3 : LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article AU14. Caractéristiques de la voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux

besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol doit être conforme aux prescriptions générales du règlement écrit.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Pour tout projet de construction entraînant la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales, il convient de consulter les services du Département en vertu de l'article R.423-53 du Code de l'Urbanisme.

Article AU15. Eau potable, réseau hydraulique et défense incendie

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Concernant la gestion des eaux pluviales, se référer aux dispositions générales du règlement écrit.

Article AU16. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les eaux des piscines privées peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux. Elles ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement collectif (y compris les eaux de lavage des filtres qui sont chargés en matière organique). Elles ne peuvent être rejetées sur le domaine public.

Se conformer aux prescriptions définies dans les prescriptions générales du présent règlement écrit.

Article AU17. Electricité, télécommunication et éclairage extérieur

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain. Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

Pour les éclairages extérieurs privés, se référer aux dispositions générales.

REGLEMENTATION DE LA ZONE A

Les astérisques * renvoient à une définition du glossaire (cf. annexe 5 du règlement).

Les zones agricoles " A " concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone est partiellement concernée par des zones inondables (PPRI Yzeron approuvé le 22/10/2013) et des risques mouvements de terrain, sismique ou encore de retrait-gonflement des argiles. Il importe de se référer au règlement graphique correspondant, au chapitre PG.5. « Prescriptions et recommandations liées aux risques naturels » du présent règlement, aux servitudes d'utilité publique (pièce 5a3) et aux porters à connaissances liés aux risques (pièces 5d et suivantes).

THEMATIQUE 1 : AFFECTATION ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article A1. Destinations, sous-destinations et types d'activités autorisées

Sont autorisées en zone A :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole et/ou forestière (pour information et afin de faciliter l'interprétation de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole », on pourra se référer au guide « Construire en zone agricole – ce qu'il faut savoir » en annexe du présent règlement), le projet pouvant être déposé par un exploitant agricole, une organisation professionnelle agricole (GAEC, EARL, SCEA, GFA, etc.), une CUMA (Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole), etc.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions et installations nécessaires à la commercialisation des produits agricoles sont limitées à une emprise au sol de 60 m² maximum. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à la commercialisation des produits agricoles soit limitée à une emprise au sol de 60 m² maximum. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- Les exploitations forestières
- Les habitations nouvelles si :



- Elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Elles se trouvent à proximité immédiate d'un bâtiment d'exploitation ;
- Elles ne se trouvent pas en zone de risque interdisant de nouveaux logements ;
- La surface de plancher (existant + extension) ne dépasse pas 180 m².
- Les extensions d'habitations légalement édifiées* dans les conditions suivantes :
 - L'extension ne compromet pas l'activité agricole ou forestière, et la qualité paysagère du site ;
 - L'extension doit se faire au sein ou en continuité d'un bâti existant à la date d'approbation du PLU d'au moins 60 m² de surface de plancher ;
 - L'extension ne doit pas permettre la création d'un nouveau logement ;
 - La surface de plancher totale (existant + projet) à destination d'habitation ne doit pas dépasser 180 m² pour l'ensemble du bâti sauf contraintes plus restrictives en zones de risque ;
 - Les réseaux et installations sanitaires doivent avoir une capacité suffisante pour répondre aux besoins liés au projet.
- Les annexes* si :
 - Elles sont liées à une habitation existante à la date d'approbation du PLU sur l'emprise foncière ;
 - Dans la limite de 35 m² d'emprise au sol maximum pour l'ensemble des annexes* (existant + projet) sauf contraintes plus restrictives en zones de risque ;
 - Au moins un des points de l'annexe se situe dans un rayon de 10 m autour du bâtiment principal au sens architectural ;
 - Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière, et la qualité paysagère du site.
- Une seule piscine si :
 - Elle est liée à une habitation existante à la date d'approbation du PLU sur l'emprise foncière (il n'est pas possible d'avoir plus d'une piscine par habitation) ;
 - Au moins un des points de la piscine se situe dans un rayon de 10 m autour du bâtiment principal au sens architectural ;
 - L'emprise du bassin ne dépasse pas 35 m² au sol ;
 - Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière, et la qualité paysagère du site.
- Les affouillements et exhaussements de sol* qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux à condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.
- Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, aire de stationnement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans la zone et les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt



collectif dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la vocation agricole ou forestière du site.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Article A2. Destinations, sous-destinations et types d'activités interdites

Sauf exceptions visées à l'article précédent, tout nouvel aménagement, installation et construction est interdit. Sont entre autres interdits : Les aménagements touristiques non liés à une activité agricole, les aires d'accueil des gens du voyage, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, le dépôt de véhicules et de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation*, les parcs photovoltaïques et éoliens, les carrières et gravières, etc.

THEMATIQUE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Article A3. Implantation des constructions par rapport au domaine public

Toute construction doit respecter un retrait minimum de :

- 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies communales ou des voies privées ouvertes à la circulation publique
- 15 m par rapport à l'axe de la chaussée des routes départementales

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Un auvent ou une marquise au-dessus de la porte d'entrée principale sans que la profondeur de l'équipement puisse dépasser 1 m.
- Des aménagements ne constituant pas des constructions (terrasses de moins de 20 cm d'épaisseur, accès, etc.)

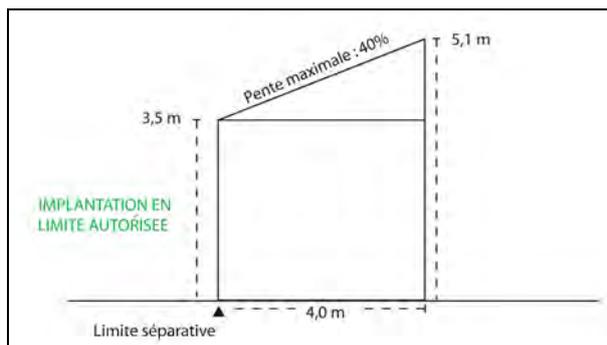
Article A4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 5 mètres).

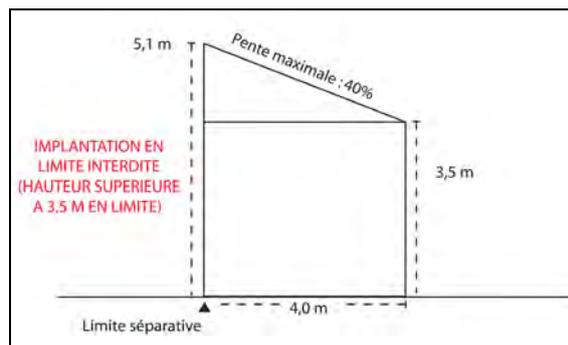
Si la limite séparative est constituée d'un axe drainant ou d'un ruisseau existant, la distance d'implantation doit être de 10 m.

Tout bâtiment peut s'implanter en limite séparative si sa hauteur absolue est inférieure à 3,5 m au droit de la dite limite, si la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,5 m sur une distance de 4 m et si la hauteur au faîtage ne dépasse pas 5,1 m sur une distance de 4 m (cf. croquis ci-après).

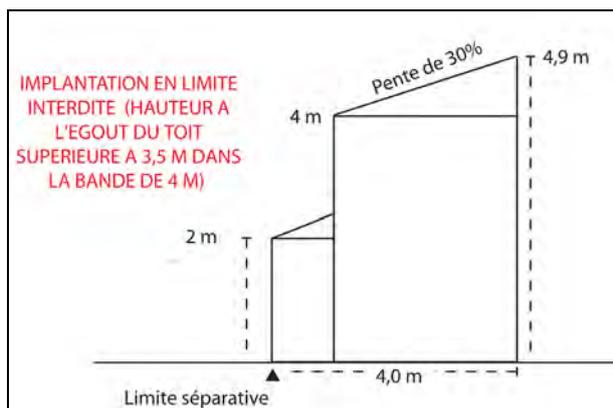




Cas autorisé en limite séparative



Cas non autorisé en limite séparative

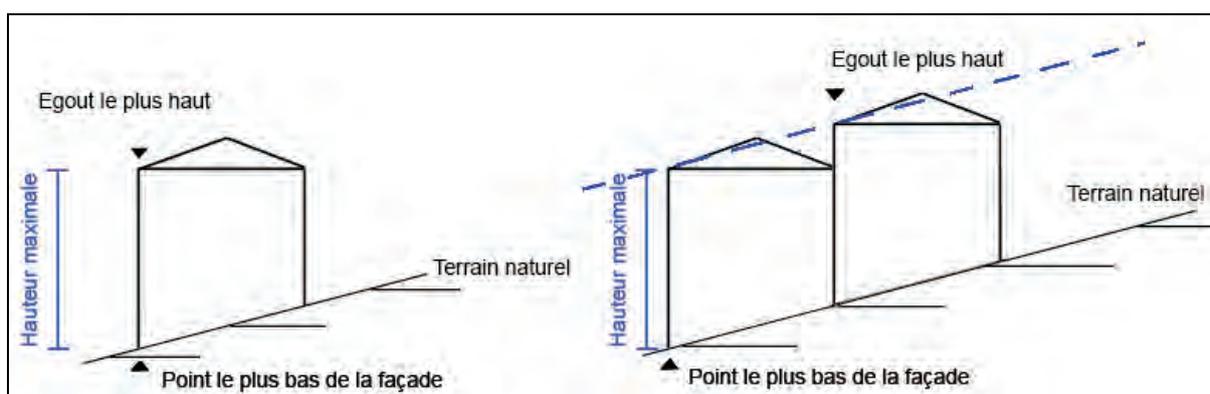


Cas non autorisé en limite séparative

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.

Article A5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du volume construit à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



Conditions de mesures de la hauteur en cas de pente

La hauteur des constructions ainsi calculée est limitée à : 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation (rez-de-chaussée + 1 niveau) ; 10 mètres pour les constructions destinées à un autre usage. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les toitures, ouvrages techniques indispensables et cheminées.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises dans le cas d'adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes. La hauteur maximale admise est alors celle du faitage initial.

Article A6. Emprise au sol des constructions

Non réglementé sauf pour les points suivants :

- L'ensemble des annexes (existant + projet) liées à une habitation sur une emprise foncière ne peut dépasser 35 m² d'emprise au sol.
- L'emprise du bassin d'une piscine ne peut pas dépasser 35 m² au sol.

Article A7. Les façades

Les constructions et leurs aménagements extérieurs doivent respecter les prescriptions et recommandations de la Charte Paysagère du Syndicat de l'Ouest Lyonnais.

Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole peuvent déroger aux règles du présent article en cas de nécessité technique ou fonctionnelle justifiée par la spécificité de l'activité agricole.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art. Les imitations de matériaux (telles que faux pans de bois, fausses briques, placages de pierre, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée avec la palette des teintes naturellement présentes dans l'environnement.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. La couleur devra correspondre aux teintes proposées dans le nuancier à disposition en mairie.

Sont interdits : les enduits décoratifs, les matériaux miroirs, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus ainsi que décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

Article A8. Les ouvertures

Pour tout logement, les ouvertures doivent être assez étroites (sauf portes de hangars) pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et nettement plus hautes que larges.

Les baies et les ouvertures seront alignées horizontalement et axées verticalement.

Les baies vitrées, vérandas, auvents translucides et volets roulants peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec l'environnement direct et la façade qu'ils servent. Les coffrets des volets roulants devront être obligatoirement logés à l'intérieur ou intégrés dans le tableau de la maçonnerie (dans ce dernier cas, le coffret peut alors être dissimulés par un bandeau d'ornement ajouré, lambrequin, en bois ou en métal). La pose des volets roulants en applique (ou en saillie) sur la façade n'est pas autorisée.

Article A9. Les éléments apposés au bâti

Intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade. Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teinté dans un ton identique à celui des façades.

Les enseignes en façade et les enseignes lumineuses sont proscrites. Seule une plaque professionnelle peut être apposée ou appliquée en façade.

Les treilles et les pergolas, rattachées de la façade doivent être en harmonie et en cohérence avec la composition et l'organisation de la façade. Elles seront en structures légères en fer forgé, en ferronnerie ou bien en bois.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à la toiture (les éléments en façade sont interdits).

Article A10. Les toitures

Les toitures doivent avoir deux pans, leur pente comprise entre 30 et 40 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Sont interdits les couvertures de couleur blanche ou très claires (impact important dans le paysage local), à l'exception des serres d'exploitation.

Les échancrures, ouvertures en toiture et les loggias sont interdites. Il est possible de disposer jusqu'à deux fenêtres de toit par pan de toiture, dans la limite d'une surface vitrée totale inférieure ou égale à 2% de la surface du pan de toit concerné et à condition que la largeur d'une fenêtre soit toujours inférieure à sa hauteur.

Les toitures terrasses sont interdites pour le corps principal du bâtiment (volume présentant la façade la plus longue et la superficie la plus importante) et pour le bâtiment ayant la hauteur la plus importante de la construction. Les ailes secondaires du bâtiment peuvent recevoir une toiture terrasse à condition que la superficie des toitures terrasse du projet ne soit pas supérieure à celle des toitures traditionnelles évoquées précédemment (70% maximum de la surface de toiture du bâtiment principal) et que leur hauteur (acrotère inclus) ne dépasse pas celle de l'égout de la toiture du bâtiment principal.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes d'une couleur conforme à l'une de celles déposées en Mairie (rouge terre cuite ou rouge flammée noire). Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles. Il convient de se référer aux exemples de tuiles fournis en annexe du présent règlement.

Les toitures doivent avoir un débord minimum de 40 cm en façade principale et de 10 cm minimum en pignon.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

Par ailleurs, tout élément particulier référencé au titre de l'article L.151-19 ou au L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme doit maintenir la typologie de couverture existante (quatre pentes, mono pente, etc.) comme précisé à l'annexe 2 du présent règlement.



En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne. Il est recommandé de maintenir les toitures vernissées et en ardoise lorsqu'elles existent.

Dérogent aux prescriptions liées aux toitures et couvertures :

- Les éléments annexes type cabanons de jardin ou autres si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m² et si leur hauteur est inférieure ou égale à 3 m.
- Les abris de voitures non clos et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 m.
- Les bâtiments techniques agricoles qui doivent cependant avoir une couleur avoisinant le rouge terre cuite ou rouge flammée noire

Article A11. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du CU

Se référer aux annexes 1 et 3 du règlement écrit.

Article A12. Les clôtures

Les clôtures sont à éviter (sauf usage agricole).

Pour rappel :

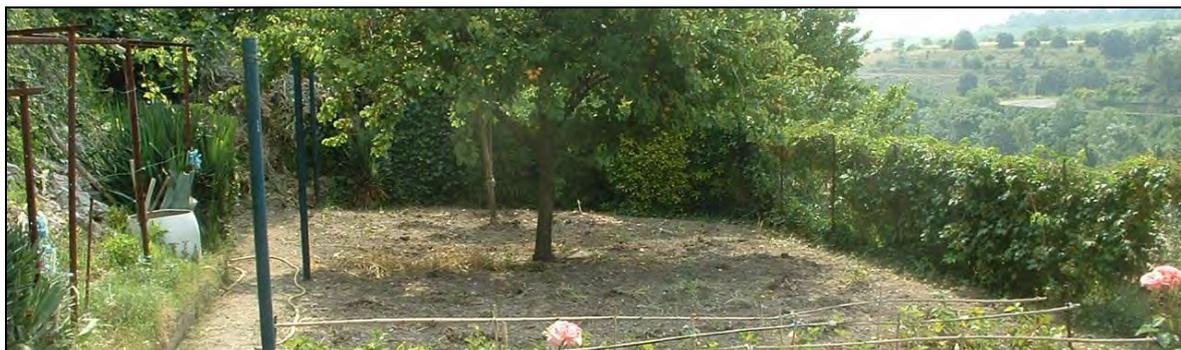
- Les clôtures ne doivent en aucun cas bloquer la libre circulation des eaux de pluie (et créer notamment une rétention d'eau en amont des clôtures).
- Dans le secteur soumis à l'aléa inondation figurant au document graphique, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements.
- A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.
- Les clôtures doivent être pensées en harmonie avec les façades de la construction et les aménagements extérieurs.
- Par leur aspect et leur disposition, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures devront être implantées en dehors de l'emprise de la voie et à 2 mètres minimum de son axe.

A l'exception de ceux nécessités par l'exploitation agricole et à l'exception des emprises foncières présentant une habitation ou une activité économique, les murs bahuts sont proscrits.

Les clôtures seront aussi discrètes que possible. Les murs bahuts (lorsqu'ils sont autorisés) ne peuvent excéder 0,60 m de hauteur. La clôture sera composée d'une haie, d'un grillage ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage. L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètre de hauteur tout compris (clôture, portail, piliers, etc.).

Les clôtures et portails, quand ils existent, doivent être de forme simple. Les clôtures peuvent être constituées, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, d'une haie vive d'essences variées doublée ou non d'un grillage côté intérieur de la propriété.



Clôture simple autorisée et conseillée (haie vive doublée côté intérieur par un grillage)

Il est recommandé de préserver tout mur de clôture ou de soutènement traditionnel en pierre et de restituer / restaurer ces murs suivant les techniques traditionnelles. Dans ce cas, le mur de clôture ne peut dépasser 1,20 m de hauteur et il n'est pas possible de le surmonter d'un système de clairevoie ou autre. Il est possible de le doubler d'une haie végétale dont la hauteur ne peut dépasser 1,60 m.



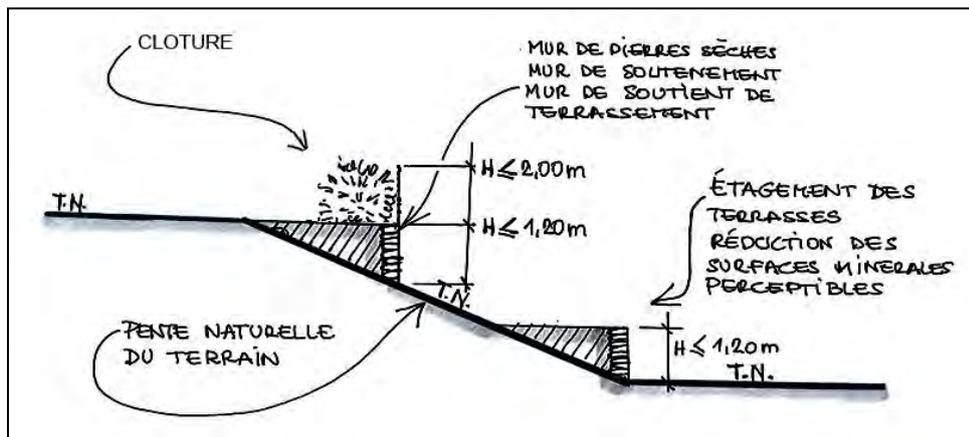
Exemples de murets de qualité

Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

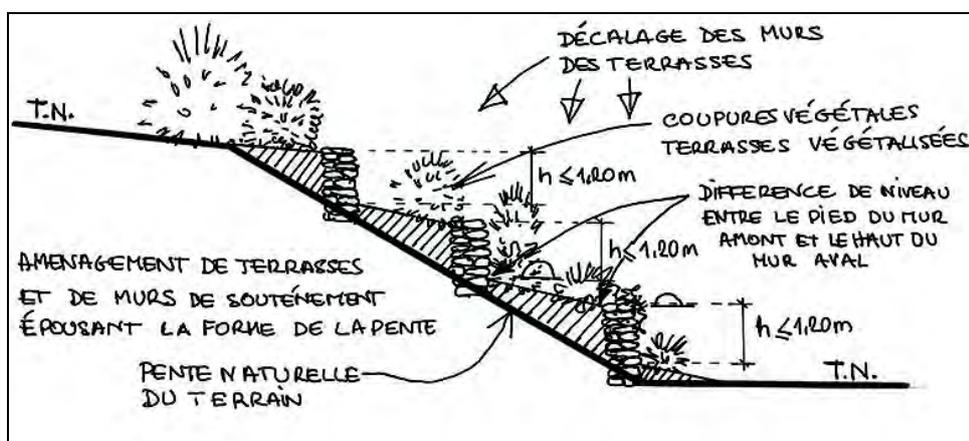
Lorsque la limite séparative avec le domaine public et la clôture sont concernés par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment).



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture

Article A13. Les aménagements extérieurs

Aménagements divers

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Sont exclus les grandes surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes, les matériaux industriels préfabriqués au caractère trop urbain (pavés, dalles, bordures et bordurettes béton).

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.

Il est recommandé d'enterrer les réseaux divers et d'enterrer, dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments tout ouvrage lié à ces réseaux (transformateurs, distributions diverses).

Il est recommandé d'intégrer les coffrets techniques et autres compteurs à la construction (immeuble ou clôture) et masqués par un portillon de bois ou métallique.

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles et éléments de climatisation s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

Des dispositions autres que celles énoncées dans le présent article pourront être adoptées dans le cadre de réutilisation d'éléments anciens d'intérêt patrimonial.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres tige.

Hormis dans le cas de défrichements nécessaires à l'exploitation agricole, les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes. Dans la mesure du possible, la conservation de haies est toujours souhaitable.

La plantation d'arbres de haute tige et/ou d'écrans de verdure pourra être demandée afin d'assurer une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage. L'implantation d'un bâtiment pourra s'accompagner par la plantation de bosquet, arbre signal à proximité du bâti, sujet isolé marquant le chemin d'accès, plantations d'alignement en bordure des allées d'accès.

Les essences locales (autochtones) à privilégier

La cicatrisation et la tenue des remblais sans soutènements seront assurées par des plantations.

Lors de plantations, des essences traditionnelles locales seront privilégiées (cf. annexe 6 du règlement écrit).

Article A14. Energies renouvelables et développement durable

Les projets devront privilégier les options dites du développement durable, en particulier les bâtiments à faible besoin en apports énergétiques. Les choix permettant une production d'énergie renouvelable et son exploitation, directe et par revente, seront à favoriser.

A ce titre, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture sont autorisés.

L'installation de panneaux solaires au sol est autorisée s'ils répondent aux besoins spécifiques de l'habitation ou de l'activité du site, si la pose sur une toiture n'a pas été rendue possible pour des raisons techniques ou patrimoniales, si au moins un des points de l'installation se situe dans un rayon de 10 m autour de l'habitation ou activité existante et si la surface au sol de l'installation ne dépasse pas 50 m².

Article A15. Stationnement

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

THEMATIQUE 3 : LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A16. Caractéristiques de la voirie et portail d'accès

Caractéristiques de la voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.



Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol doit être conforme à l'annexe 4 du présent règlement écrit. Cette annexe 4 précise les caractéristiques des voies de desserte internes et le recul du portail d'accès imposés sur le territoire.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie. De fait, pour tout projet de construction entraînant la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales, il convient de consulter les services du Département en vertu de l'article R.423-53 du Code de l'Urbanisme. L'annexe 11 du présent règlement précise les caractéristiques des accès sur les routes départementales hors agglomération.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Portail d'accès :

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier ou du site. De fait, il devra disposer son portail en recul de 5 m minimum de la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation.

Article A17. Eau potable, réseau hydraulique et défense incendie

Toute construction ou installation peut être desservie par le réseau collectif de distribution d'eau potable ou, en l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif, alimentée par captage, forage ou puits particulier ou tout autre ouvrage répondant aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le réseau collectif doit assurer une défense incendie suffisante.

Article A18. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation de type logement, artisanat ou encore hébergement touristique, requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif, l'assainissement non collectif est admis. Les constructions à usage agricole peuvent également être desservies au moyen d'un système d'assainissement autonome.

Toute construction ou installation doit être desservie au moyen d'un système d'assainissement autonome adapté, conformément aux prescriptions et recommandations du Schéma Directeur Intercommunal d'Assainissement du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Haute Vallée de l'Yzeron.

En zone d'assainissement autonome, la superficie minimale du terrain doit être suffisante pour permettre un assainissement efficace des eaux usées. Il est obligatoire de se rapprocher du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Haute Vallée de l'Yzeron.

En cas de système d'assainissement autonome récent (micro-station, etc.), ce dernier devra être implanté à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites de propriété et 5 m par rapport aux constructions.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Se conformer aux prescriptions définies à l'article 6 des prescriptions générales du présent règlement écrit.

Article A19. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs ou, en leur absence, vers les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement.

Les eaux des piscines privées peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux.

Article A20. Electricité, télécommunication et éclairage extérieur

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Pour les éclairages extérieurs privés, se référer aux dispositions générales.

REGLEMENTATION DE LA ZONE N

Les astérisques * renvoient à une définition du glossaire (cf. annexe 5 du règlement).

Les zones naturelles et forestières (N) regroupent les secteurs de la commune à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels (intérêt écologique notamment), de la qualité des sites et des paysages ou de l'existence d'une exploitation forestière. Au sein de cette zone, il a été distingué :

- Secteur naturel Ne lié à des activités existantes
- Secteur naturel Ni où l'activité de loisir est autorisée (camping existant)
- Secteur naturel Np dédié à des aménagements publics légers sur Saint Laurent de Vaux
- Secteur naturel Nr lié à la ripisylve des cours d'eau Yzeron et Dronau (secteur inondable pour partie)
- Secteur naturel Nt à vocation touristique (bâti existant) sur le col de Malval

La zone est partiellement concernée par des zones inondables (PPRI Yzeron approuvé le 22/10/2013) et des risques mouvements de terrain, sismique ou encore de retrait-gonflement des argiles. Il importe de se référer au règlement graphique correspondant, au chapitre PG.5. « Prescriptions et recommandations liées aux risques naturels » du présent règlement, aux servitudes d'utilité publique (pièce 5a3) et aux porters à connaissances liés aux risques (pièces 5d et suivantes).

THEMATIQUE 1 : AFFECTATION ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article N1. Destinations, sous-destinations et types d'activités autorisées

En zone N sont autorisés :

- Les exploitations forestières
- Les bâtiments techniques à usage agricole s'ils sont nécessaires à une exploitation (notamment d'élevage) et leur localisation dûment justifiée au regard de sa fonction
- Les extensions d'habitations légalement édifiées* dans les conditions suivantes :
 - L'extension ne compromet pas l'activité agricole ou forestière, et la qualité paysagère du site ;
 - L'extension doit se faire au sein ou en continuité d'un bâti existant à la date d'approbation du PLU d'au moins 60 m² de surface de plancher ;
 - L'extension ne doit pas permettre la création d'un nouveau logement ;
 - La surface de plancher totale (existant + projet) à destination d'habitation ne doit pas dépasser 180 m² pour l'ensemble du bâti sauf contraintes plus restrictives en zones de risque ;
 - Les réseaux et installations sanitaires doivent avoir une capacité suffisante pour répondre aux besoins liés au projet.
- Les annexes* si :



- Elles sont liées à une habitation existante à la date d'approbation du PLU sur l'emprise foncière ;
 - Dans la limite de 35 m² d'emprise au sol maximum pour l'ensemble des annexes* (existant + projet) sauf contraintes plus restrictives en zones de risque ;
 - Au moins un des points de l'annexe se situe dans un rayon de 10 m autour du bâtiment principal au sens architectural ;
 - Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière, et la qualité paysagère du site.
- Une seule piscine si :
 - Elle est liée à une habitation existante à la date d'approbation du PLU sur l'emprise foncière (il n'est pas possible d'avoir plus d'une piscine par habitation) ;
 - Au moins un des points de la piscine se situe dans un rayon de 10 m autour du bâtiment principal au sens architectural ;
 - L'emprise du bassin ne dépasse pas 35 m² au sol ;
 - Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière, et la qualité paysagère du site.
 - Les affouillements et exhaussements de sol* qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux à condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.
 - Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, aire de stationnement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans la zone et les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la vocation agricole ou forestière du site.
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Sont par ailleurs autorisés sous conditions :

- En secteur Ne :
 - Les industries, entrepôts et bureaux au sein des bâtiments existants légalement édifiés à la date d'approbation du PLU et dans le cadre de leur extension si cette dernière ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol existante
 - Les aménagements liés aux activités économiques présentes sur le site (stockage, stationnement, etc.) sans création de surface de plancher
- En secteur Nl, le stationnement temporaire ou permanent de caravanes définies à l'article R111-37 du Code de l'Urbanisme, de résidences mobiles de loisir définies à l'article R.111-33 du Code de l'Urbanisme, d'habitations légères de loisirs définies à l'article R111-31 du Code de l'Urbanisme et les terrains de campings
- En secteur Np, des aménagements publics ne générant pas de la surface de plancher : stade, parc, etc.
- En secteur Nt, des constructions à usage de restauration et d'accueil de public (espace évènementiel) dans le bâti existant

Article N2. Destinations, sous-destinations et types d'activités interdites

Sauf exceptions visées à l'article précédent, tout nouvel aménagement, installation et construction est interdit.

Sont entre autres interdits : Les aménagements touristiques non liés à une activité agricole (sauf secteur Nt et NI), les aires d'accueil des gens du voyage, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, le dépôt de véhicules et de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation*, les carrières et gravières, etc.

THEMATIQUE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Article N3. Implantation des constructions par rapport au domaine public

Toute construction doit respecter un retrait minimum de :

- 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies communales ou des voies privées ouvertes à la circulation publique
- 15 m par rapport à l'axe de la chaussée des routes départementales

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

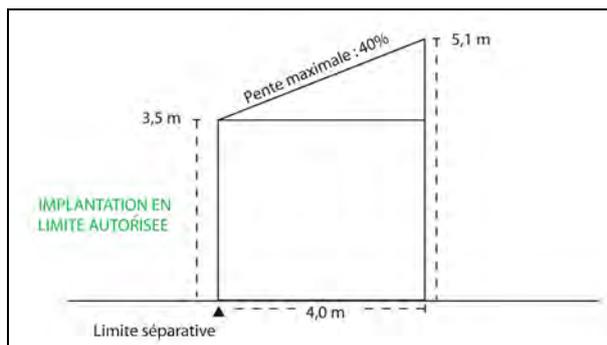
- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Un auvent ou une marquise au-dessus de la porte d'entrée principale sans que la profondeur de l'équipement puisse dépasser 1 m.
- Des aménagements ne constituant pas des constructions (terrasses de moins de 20 cm d'épaisseur, accès, etc.)

Article N4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

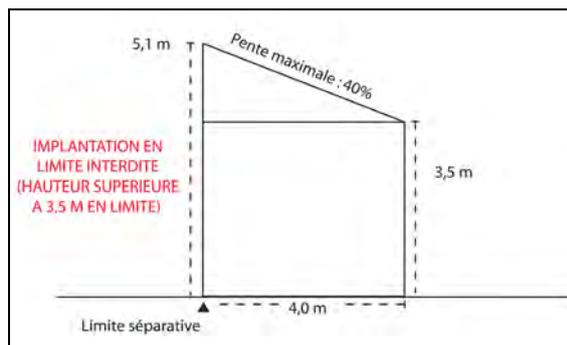
La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 5 mètres).

Si la limite séparative est constituée d'un axe drainant ou d'un ruisseau existant, la distance d'implantation doit être de 10 m.

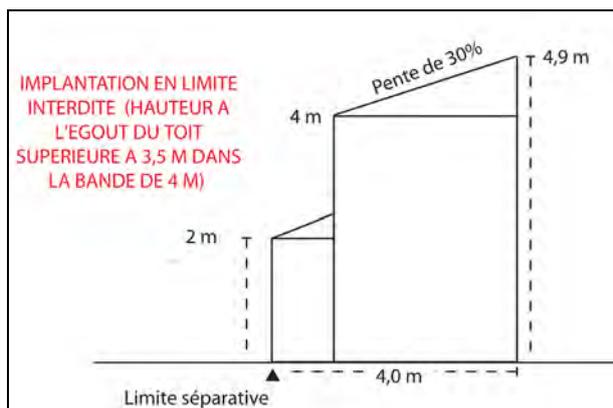
Tout bâtiment peut s'implanter en limite séparative si sa hauteur absolue est inférieure à 3,5 m au droit de la dite limite, si la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,5 m sur une distance de 4 m et si la hauteur au faitage ne dépasse pas 5,1 m sur une distance de 4 m (cf. croquis ci-après).



Cas autorisé en limite séparative



Cas non autorisé en limite séparative

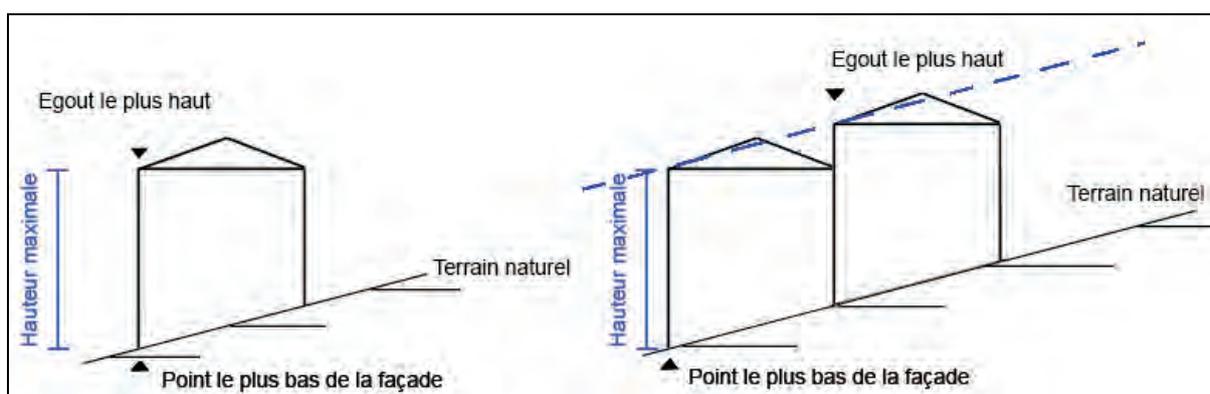


Cas non autorisé en limite séparative

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.

Article N5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du volume construit à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



Conditions de mesures de la hauteur en cas de pente

La hauteur des constructions ainsi calculée est limitée à : 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation (rez-de-chaussée + 1 niveau) ; 10 mètres pour les constructions destinées à un autre usage. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les toitures, ouvrages techniques indispensables et cheminées.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises dans le cas d'adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes. La hauteur maximale admise est alors celle du faitage initial.

Article N6. Emprise au sol des constructions

Non réglementé sauf pour les points suivants :

- L'ensemble des annexes (existant + projet) liées à une habitation sur une emprise foncière ne peut dépasser 35 m² d'emprise au sol.
- L'emprise du bassin d'une piscine ne peut pas dépasser 35 m² au sol.

Article N7. Les façades

Les constructions et leurs aménagements extérieurs doivent respecter les prescriptions et recommandations de la Charte Paysagère du Syndicat de l'Ouest Lyonnais.

Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole peuvent déroger aux règles du présent article en cas de nécessité technique ou fonctionnelle justifiée par la spécificité de l'activité agricole.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art. Les imitations de matériaux (telles que faux pans de bois, fausses briques, placages de pierre, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée avec la palette des teintes naturellement présentes dans l'environnement.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. La couleur devra correspondre aux teintes proposées dans le nuancier à disposition en mairie.

Sont interdits : les enduits décoratifs, les matériaux miroirs, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus ainsi que décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

Article N8. Les ouvertures

Pour tout logement, les ouvertures doivent être assez étroites (sauf portes de hangars) pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et nettement plus hautes que larges.

Les baies et les ouvertures seront alignées horizontalement et axées verticalement.

Les baies vitrées, vérandas, auvents translucides et volets roulants peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont en harmonie avec l'environnement direct et la façade qu'ils servent. Les coffrets des volets roulants devront être obligatoirement logés à l'intérieur ou intégrés dans le tableau de la maçonnerie (dans ce dernier cas, le coffret peut alors être dissimulés par un bandeau d'ornement ajouré, lambrequin, en bois ou en métal). La pose des volets roulants en applique (ou en saillie) sur la façade n'est pas autorisée.

Article N9. Les éléments apposés au bâti

Intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade. Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teinté dans un ton identique à celui des façades.

Les enseignes en façade et les enseignes lumineuses sont proscrites. Seule une plaque professionnelle peut être apposée ou appliquée en façade.

Les treilles et les pergolas, rattachées de la façade doivent être en harmonie et en cohérence avec la composition et l'organisation de la façade. Elles seront en structures légères en fer forgé, en ferronnerie ou bien en bois.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à la toiture (les éléments en façade sont interdits).

Article N10. Les toitures

Les toitures doivent avoir deux pans, leur pente comprise entre 30 et 40 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Sont interdits les couvertures de couleur blanche ou très claires (impact important dans le paysage local), à l'exception des serres d'exploitation.

Les échancrures, ouvertures en toiture et les loggias sont interdites. Il est possible de disposer jusqu'à deux fenêtres de toit par pan de toiture, dans la limite d'une surface vitrée totale inférieure ou égale à 2% de la surface du pan de toit concerné et à condition que la largeur d'une fenêtre soit toujours inférieure à sa hauteur.

Les toitures terrasses sont interdites pour le corps principal du bâtiment (volume présentant la façade la plus longue et la superficie la plus importante) et pour le bâtiment ayant la hauteur la plus importante de la construction. Les ailes secondaires du bâtiment peuvent recevoir une toiture terrasse à condition que la superficie des toitures terrasse du projet ne soit pas supérieure à celle des toitures traditionnelles évoquées précédemment (70% maximum de la surface de toiture du bâtiment principal) et que leur hauteur (acrotère inclus) ne dépasse pas celle de l'égout de la toiture du bâtiment principal.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes d'une couleur conforme à l'une de celles déposées en Mairie (rouge terre cuite ou rouge flammée noire). Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles. Il convient de se référer aux exemples de tuiles fournis en annexe du présent règlement.

Les toitures doivent avoir un débord minimum de 40 cm en façade principale et de 10 cm minimum en pignon.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

Par ailleurs, tout élément particulier référencé au titre de l'article L.151-19 ou au L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme doit maintenir la typologie de couverture existante (quatre pentes, mono pente, etc.) comme précisé à l'annexe 2 du présent règlement.

En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne. Il est recommandé de maintenir les toitures vernissées et en ardoise lorsqu'elles existent.

Dérogent aux prescriptions liées aux toitures et couvertures :

- Les éléments annexes type cabanons de jardin ou autres si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m² et si leur hauteur est inférieure ou égale à 3 m.
- Les abris de voitures non clos et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 m.
- Les bâtiments techniques agricoles qui doivent cependant avoir une colorie avoisinant le rouge terre cuite ou rouge flammée noire.

Article N11. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du CU

Se référer aux annexes 1 et 3 du règlement écrit.

Article N12. Les clôtures

Les clôtures sont à éviter (sauf usage agricole).

Pour rappel :

- Les clôtures ne doivent en aucun cas bloquer la libre circulation des eaux de pluie (et créer notamment une rétention d'eau en amont des clôtures).
- Dans le secteur soumis à l'aléa inondation figurant au document graphique, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements.
- A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.
- Les clôtures doivent être pensées en harmonie avec les façades de la construction et les aménagements extérieurs.
- Par leur aspect et leur disposition, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures devront être implantées en dehors de l'emprise de la voie et à 2 mètres minimum de son axe.

Conformément à la loi du 2 février 2023, les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Par ailleurs, l'article L.372-1 du Code de l'environnement précise que les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. Pour ces clôtures, les prescriptions suivantes s'imposent :

A l'exception de ceux nécessités par l'exploitation agricole et à l'exception des emprises foncières présentant une habitation ou une activité économique, les murs bahuts sont proscrits.

Les clôtures seront aussi discrètes que possible. Les murs bahuts (lorsqu'ils sont autorisés) ne peuvent excéder 0,60 m de hauteur. La clôture sera composée d'une haie,

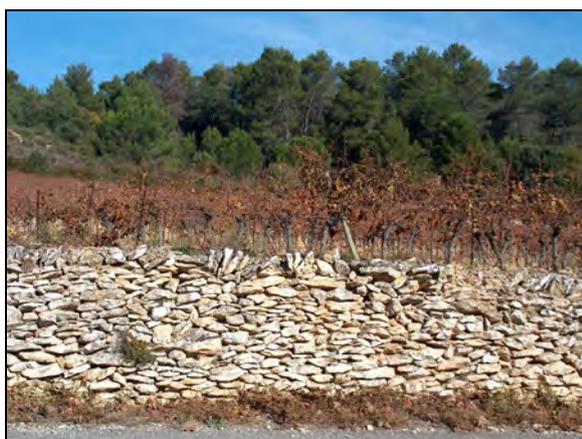
d'un grillage ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage. L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètre de hauteur tout compris (clôture, portail, piliers, etc.).

Les clôtures et portails, quand ils existent, doivent être de forme simple. Les clôtures peuvent être constituées, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, d'une haie vive d'essences variées doublée ou non d'un grillage côté intérieur de la propriété.



Clôture simple autorisée et conseillée (haie vive doublée côté intérieur par un grillage)

Il est recommandé de préserver tout mur de clôture ou de soutènement traditionnel en pierre et de restituer / restaurer ces murs suivant les techniques traditionnelles. Dans ce cas, le mur de clôture ne peut dépasser 1,20 m de hauteur et il n'est pas possible de le surmonter d'un système de clairevoie ou autre. Il est possible de le doubler d'une haie végétale dont la hauteur ne peut dépasser 1,60 m.



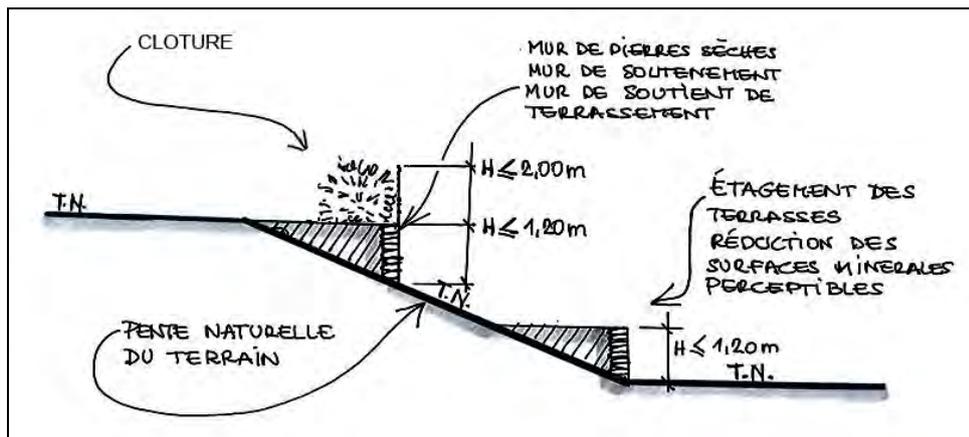
Exemples de murets de qualité

Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

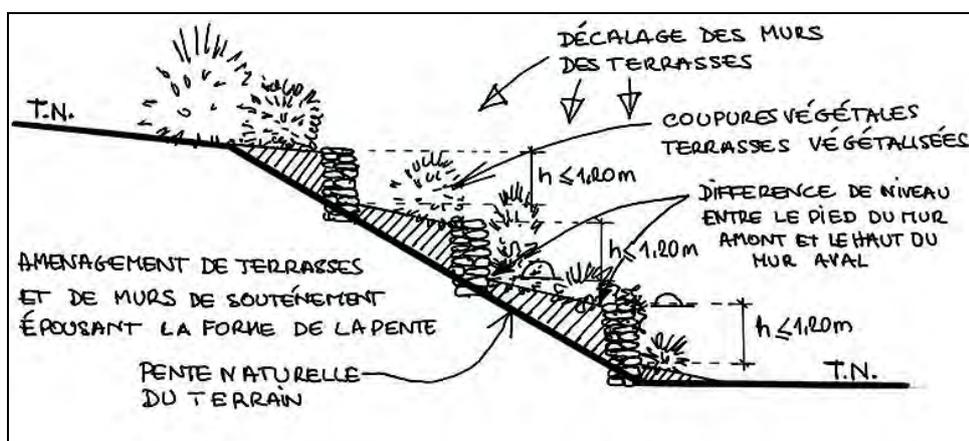
Lorsque la limite séparative avec le domaine public et la clôture sont concernés par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment).



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture

Article N13. Les aménagements extérieurs

Aménagements divers

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Sont exclus les grandes surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes, les matériaux industriels préfabriqués au caractère trop urbain (pavés, dalles, bordures et bordurettes béton).

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.

Il est recommandé d'enterrer les réseaux divers et d'enterrer, dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments tout ouvrage lié à ces réseaux (transformateurs, distributions diverses).

Il est recommandé d'intégrer les coffrets techniques et autres compteurs à la construction (immeuble ou clôture) et masqués par un portillon de bois ou métallique.

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles et éléments de climatisation s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

Des dispositions autres que celles énoncées dans le présent article pourront être adoptées dans le cadre de réutilisation d'éléments anciens d'intérêt patrimonial.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres tige.

Hormis dans le cas de défrichements nécessaires à l'exploitation agricole, les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes. Dans la mesure du possible, la conservation de haies est toujours souhaitable.

La plantation d'arbres de haute tige et/ou d'écrans de verdure pourra être demandée afin d'assurer une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage. L'implantation d'un bâtiment pourra s'accompagner par la plantation de bosquet, arbre signal à proximité du bâti, sujet isolé marquant le chemin d'accès, plantations d'alignement en bordure des allées d'accès.

Les essences locales (autochtones) à privilégier

La cicatrisation et la tenue des remblais sans soutènements seront assurées par des plantations.

Lors de plantations, des essences traditionnelles locales seront privilégiées (cf. annexe 6 du règlement écrit).

Article N14. Energies renouvelables et développement durable

Les projets devront privilégier les options dites du développement durable, en particulier les bâtiments à faible besoin en apports énergétiques. Les choix permettant une production d'énergie renouvelable et son exploitation, directe et par revente, seront à favoriser.

A ce titre, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture sont autorisés.

L'installation de panneaux solaires au sol est autorisée s'ils répondent aux besoins spécifiques de l'habitation ou de l'activité du site, si la pose sur une toiture n'a pas été rendue possible pour des raisons techniques ou patrimoniales, si au moins un des points de l'installation se situe dans un rayon de 10 m autour de l'habitation ou activité existante et si la surface au sol de l'installation ne dépasse pas 50 m².

Article N15. Stationnement

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

THEMATIQUE 3 SUR LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N16. Caractéristiques de la voirie et portail d'accès

Caractéristiques de la voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol doit être conforme à l'annexe 4 du présent règlement écrit. Cette annexe 4 précise les caractéristiques des voies de desserte internes et le recul du portail d'accès imposés sur le territoire.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf autorisation du gestionnaire de la voirie. De fait, pour tout projet de construction entraînant la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales, il convient de consulter les services du Département en vertu de l'article R.423-53 du Code de l'Urbanisme. L'annexe 11 du présent règlement précise les caractéristiques des accès sur les routes départementales hors agglomération.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Portail d'accès :

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier ou du site. De fait, il devra disposer son portail en recul de 5 m minimum de la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation.

Article N17. Eau potable, réseau hydraulique et défense incendie

Toute construction ou installation peut être desservie par le réseau collectif de distribution d'eau potable ou, en l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif, alimentée par captage, forage ou puits particulier ou tout autre ouvrage répondant aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le réseau collectif doit assurer une défense incendie suffisante.

Article N18. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation de type logement, artisanat ou encore hébergement touristique, requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif, l'assainissement non collectif est admis. Les constructions à usage agricole peuvent également être desservies au moyen d'un système d'assainissement autonome.

Toute construction ou installation doit être desservie au moyen d'un système d'assainissement autonome adapté, conformément aux prescriptions et recommandations du Schéma Directeur Intercommunal d'Assainissement du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Haute Vallée de l'Yzeron.

En zone d'assainissement autonome, la superficie minimale du terrain doit être suffisante pour permettre un assainissement efficace des eaux usées. Il est obligatoire de se rapprocher du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Haute Vallée de l'Yzeron.

En cas de système d'assainissement autonome récent (micro-station, etc.), ce dernier devra être implanté à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites de propriété et 5 m par rapport aux constructions.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Se conformer aux prescriptions définies à l'article 6 des prescriptions générales du présent règlement écrit.

Article N19. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs ou, en leur absence, vers les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement.

Les eaux des piscines privées peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux.

Article N20. Electricité, télécommunication et éclairage extérieur

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Pour les éclairages extérieurs privés, se référer aux dispositions générales.

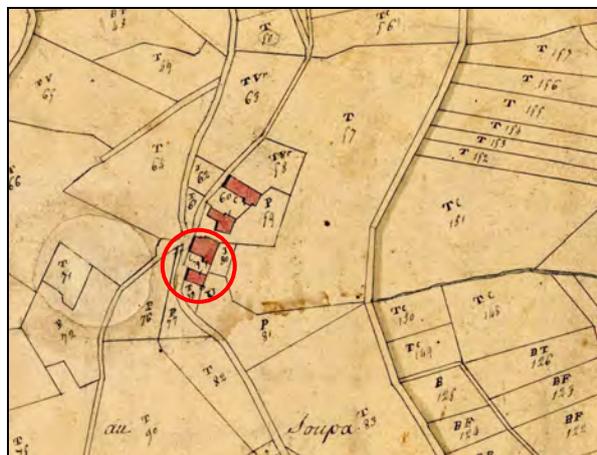
LES ANNEXES

Annexe n°1 : Eléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

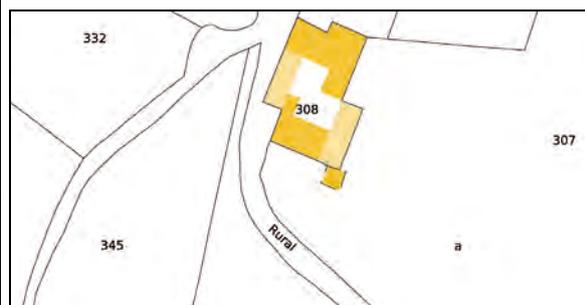
Les éléments bâtis

→ Elément n°1 : Domaine agricole – Parcelle K 308 – Lieudit Le Soupât

Situé le long du chemin rural entre Les Aduts et Les Jumeaux, ce domaine est composé de quatre bâtiments ceinturant une cour intérieure. Contrairement à de nombreux domaines sur Vaugneray, il ne s'agit donc pas de deux bâtiments parallèles délimitant un espace clos à l'aide de deux murs. Les bâtiments situés au Nord de la parcelle ont été requalifiés récemment.



Cadastral napoléonien



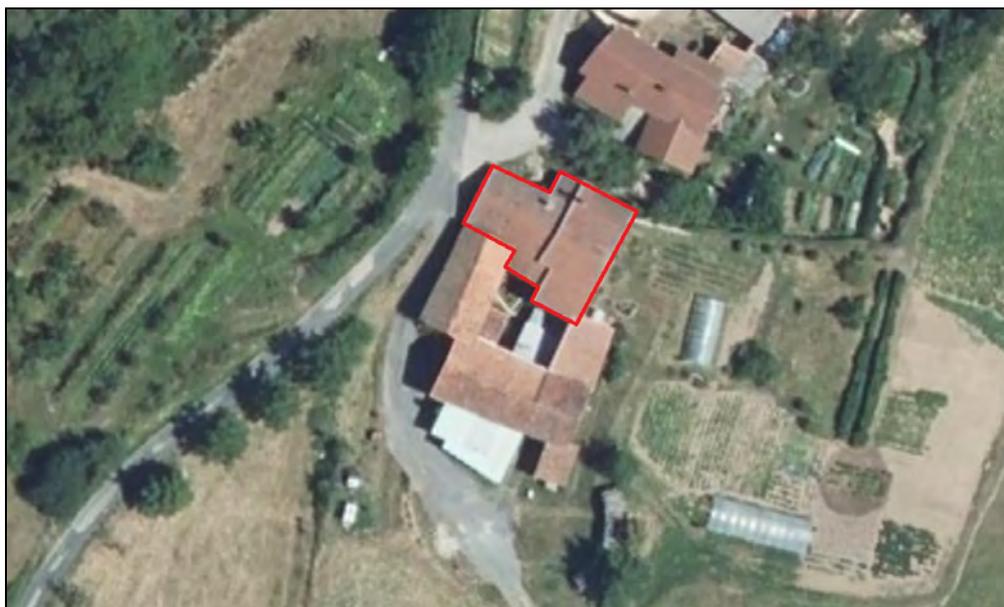
Extrait cadastral (source : cadastre.gouv.fr)



Photographies des bâtiments parcelle K 308



Le logement n'occupe que la partie nord du site. Les autres bâtiments ont une vocation autre.



Localisation du logement sur Le Soupât

➔ **Elément n°2 : Domaine agricole – Parcelle K 310 – Lieudit Le Soupât**

Situé en contrebas du chemin rural entre Les Aduts et Les Jumeaux, ce domaine est composé de deux bâtiments parallèles d'orientation Est-Ouest et de deux murs d'orientation Nord-Sud environ pour une cours intérieure clairement délimitée.



Cadastré napoléonien



Extrait cadastral (source : cadastre.gouv.fr – Echelle : 1/2000^e)



Photographies des bâtiments parcelle K 310

La partie nord du site est occupée par un bâtiment à vocation agricole (PC autorisé en 2013). Le logement est contigu.



Localisation du logement sur Le Soupat

→ Élément n° 3 : Bâti– Parcelle B 393 – Lieudit Les Chaumes

Le bâtiment ciblé longe la RD 50 au lieudit Les Chaumes. La façade principale a été modifiée avec le temps (porte de hangar murée, porte murée et transformée en fenêtre, etc.) puisque l'entrée se fait dorénavant par derrière (abords de la RD 50 bien trop dangereux).

Le bâtiment garde malgré tout un certain caché en entrée de territoire. Il masque par ailleurs, pour partie, le quartier pavillonnaire tout proche. L'ensemble du bâtiment est à vocation de logement.



Bâti sis B 393



Extrait cadastral récent (source : cadastre.gouv.fr)

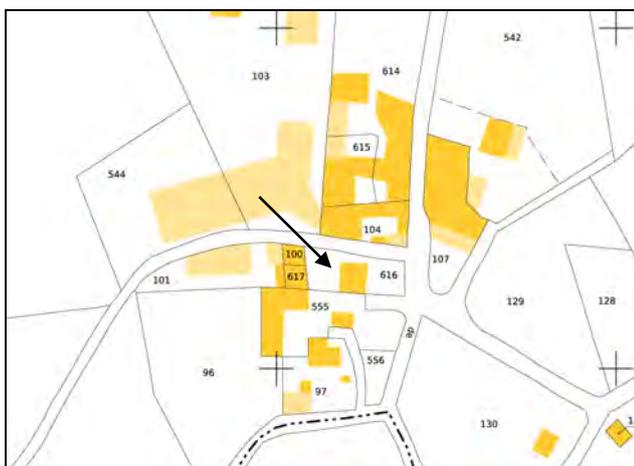
➔ Élément n° 4 : Bâti– Parcelle F 555, 616, 617 et 100 – Lieudit Chatanay Bas

Les bâtiments repérés se situent au lieudit Chatanay bas. Ils ont des vocations différentes (logement, entrepôt, etc.) mais constituent un ensemble harmonieux autour d'une placette privative (cours intérieure).

Les logements se trouvent dans les bâtiments en limite ouest.



Cadastral napoléonien



Extrait cadastral récent (source : cadastre.gouv.fr)



Photos des bâtiments sis parcelle 617, 100 et 616 section F



Localisation des logements sur Chatanay Bas

➔ **Elément n°5 : Bâti- Parcelles F 614 et 615 – Lieudit Chatanay Bas**

Ces bâtiments, situés au lieudit Chatanay Bas, présentent une volumétrie importante. Récemment rénové, dans le respect du site, le bâtiment principal marque positivement le hameau. Sa cours intérieure constitue un élément d'intérêt.



Cadaastre napoléonien



Extrait cadastral récent (source : cadastre.gouv.fr)



Photographies des bâtiments sis parcelles F 614 et 615

➔ Élément n° 6 : Bâti– Parcelle F 458 – Lieudit Chatanay Haut

Autre bâtiment d'intérêt, le domaine agricole sis parcelle F 458 constitue le cœur du hameau de Chatanay Haut. Ce hameau s'est étendu vers l'est avec des constructions et aménagements récents sans rapport avec les occupations d'origine. La partie ouest a gardé un aspect plus patrimonial.

Ainsi la parcelle B 458 présente un bâti principal, des bâtiments annexes et une cours intérieure. Deux bâtiments ont une vocation de logement.



Bâtiment sis parcelle F 458



Cadastre napoléonien



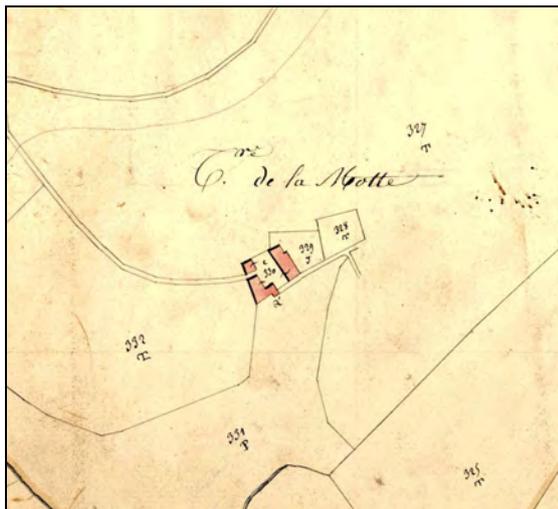
Extrait cadastral récent (source : cadastre.gouv.fr)



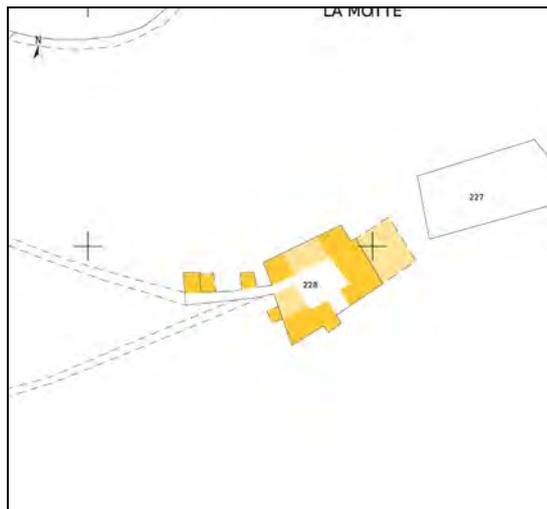
Localisation des logements sur Chatanay Haut

→ Elément n°7 : Domaine agricole – Parcelle E 228 – Lieudit La Motte

Situé au nord-ouest, ce domaine est nommé sur des documents datant du XVI^e siècle. Restaurée, la ferme a obtenu le 1^{er} Prix du Patrimoine décerné par le Conseil Général du Rhône en 1993. Le domaine présente encore deux bâtiments principaux parallèles l'un à l'autre avec une cour en leur sein.



Cadastré napoléonien



Extrait cadastral récent (source : cadastrer.gouv.fr)



Vue sur le domaine de La Motte

Le logement existant à la date d'approbation du PLU se trouve au sud du domaine.



Localisation du logement sur La Motte

→ **Elément n°8 : Domaine agricole – Parcelle E 399 – Lieudit Le Vernay**

Hameau proche du Barthélémy, il constitue une seule exploitation agricole composée de plusieurs bâtiments. Le bâti d'origine a assez peu évolué depuis le XIXe siècle mais plusieurs annexes et bâtiments techniques ont été ajoutés depuis.



Cadastré napoléonien



Extrait cadastral récent (source : cadastre.gouv.fr)



Vue sur le domaine du Vernay

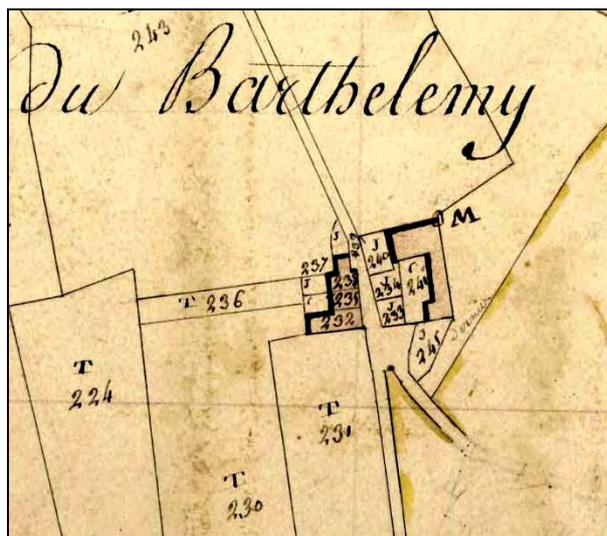
→ **Elément n°9 : Domaine agricole – Parcelles I 378 et 379 – Lieudit La Prouty**

Au lieudit La Prouty – Le Barthélémy, un domaine agricole est constitué de trois bâtiments disposés en L retourné. Une cours intérieure crée un espace de respiration entre les bâtiments et la voie communale.

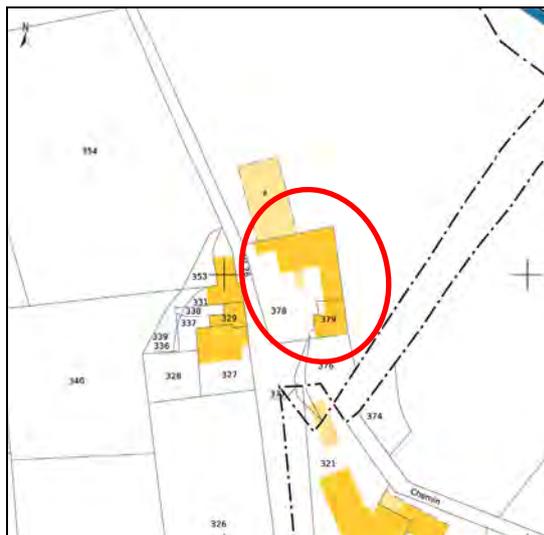
Le bâtiment le plus au nord présente une volumétrie importante, aisément identifiable dans le paysage. Il conviendra de veiller à l'impact d'éventuels aménagements ou modifications sur les alentours, notamment depuis la RD 50 au nord.



Vue sur le domaine du Barthélémy



Cadastré napoléonien



Extrait cadastral récent (source : cadastre.gouv.fr)

Les logements se trouvent dans la partie sud du domaine. Le reste des bâtiments n'a pas de vocation de logement.



Localisation de la partie occupée par du logement sur La Prouty – Le Barthélémy

➔ Élément n°10 : Domaine agricole – Parcelles I 237 et I 367 – Lieudit Le Raimonet

Deux domaines sont ici présents (parcelle I 237 au nord et parcelle I 367 au sud). L'alignement sur rue donne cependant l'impression d'une cohérence d'ensemble. Les deux sites fonctionnent indépendamment avec une cour privative accessible depuis un passage sous bâti.



Extrait cadastral récent (source : cadastre.gouv.fr)



Parcelle I 367



Parcelle I 237

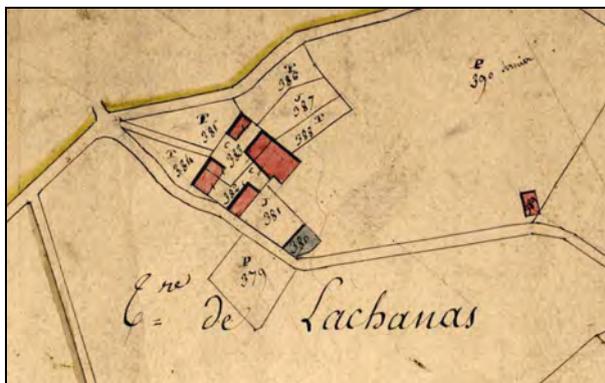
Les logements se trouvent dans les parties en rouge sur la vue ci-après. Le reste des bâtiments n'a pas de vocation de logement.



Localisation de la partie occupée par du logement sur Le Raimonet

➔ **Elément n°11 : Domaine agricole – Parcelles H 85, 571, 572 et 573 – Lieudit La Chana**

Les bâtiments principaux au lieudit La Chana ont peu évolué depuis le XIXe siècle. Des annexes ont été ajoutées fermant ainsi le site sur ses côtés ouest, nord et est. Le domaine est ouvert vers le sud et la voie communale. Les bâtiments d'origine sont peu étagés mais présentent une volumétrie importante. Les bâtiments annexes ont des proportions moindres et se trouvent en continuité des édifices originaux.



Cadastré napoléonien



Extrait cadastral récent (source : cadastre.gouv.fr)



Domaine de La Chana

Les logements se trouvent dans les parties en rouge sur la vue ci-après. Le reste des bâtiments ont une autre vocation.

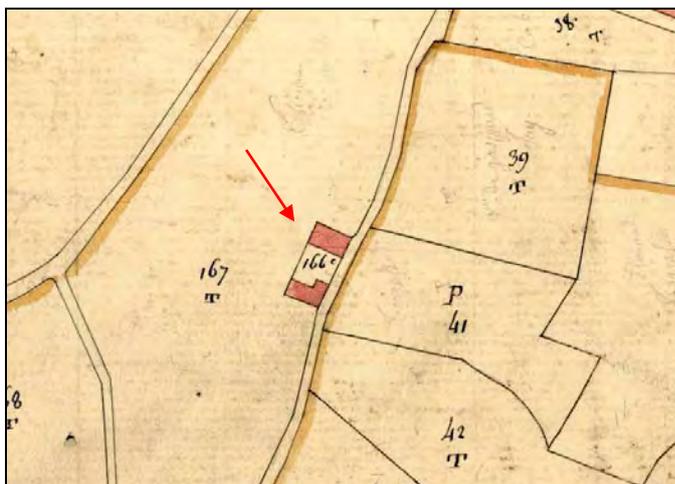


Localisation de la partie occupée par du logement sur La Chana

➔ Élément n°12 : Domaine agricole – Parcelle E 102 – Lieudit La Combe Montferrat

Ce corps de ferme apparaît déjà au cadastre napoléonien. On retrouve la structure bâtie caractéristique des domaines agricoles sur Vaugneray : Deux bâtiments parallèles à l'origine et aujourd'hui reliés par une construction annexe. La cour ainsi formée est ouverte vers l'est et la voie communale.

L'extension sud est également qualitative. L'ensemble du domaine doit garder son aspect historique.



Extrait cadastral napoléonien



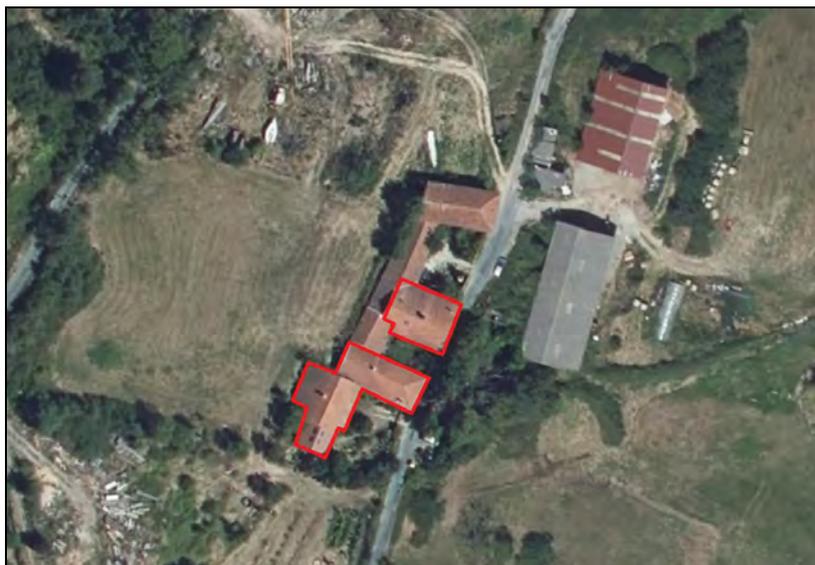
Extrait cadastral actuel



Vue sur le domaine



Les logements se trouvent dans les parties en rouge sur la vue ci-après. Le reste des bâtiments ont une autre vocation.



Localisation de la partie occupée par du logement sur Montferat

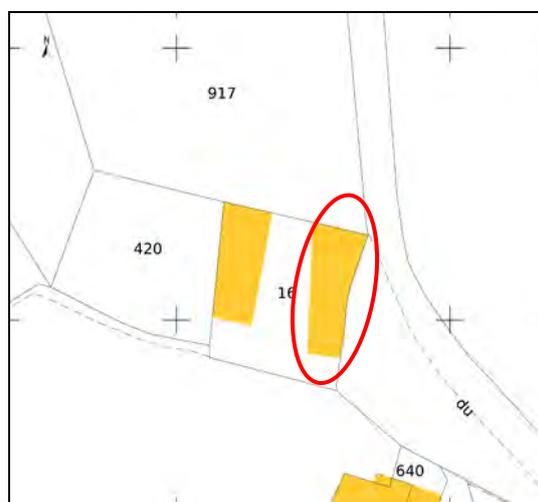
➔ Élément n° 13 : Domaine agricole – Parcelle B 16 – Lieudit La Guise

Situé en entrée de ville sud, le long de la RD 50, le domaine de la Guise occupe la parcelle B 16. Il a gardé la même configuration qu'au début du XIXe siècle avec deux bâtiments parallèles aujourd'hui reliés par des murs pour constituer une cour intérieure.

Seule la partie Est du domaine a un usage de logement.



Cadastre napoléonien



Cadastre récent (source : cadastre.gouv.fr) et localisation du logement en rouge



Photographies des bâtiments sur la parcelle B 16

➔ Élément n° 14 : Domaine agricole – Parcelle H 157 – Lieudit Le Crozier

Ce domaine, dénommé autrefois de La Pélaude, apparaît au cadastre de 1824 au même titre que le hameau du Crozier tout proche. Si le bâtiment situé au sud de la voie d'accès a été profondément modifié, le domaine nous intéressant a maintenu sa disposition d'origine : deux corps de fermes parallèles aujourd'hui relié par des dépendances et annexes. La disposition bâtie en U s'ouvre vers le sud-ouest, la cour ainsi formée étant fermée par un muret en pierre, l'ouverture étant assuré par un portail dont le bois en châtaignier est protégé de tuiles rondes.



Cadastre napoléonien



Cadastre récent (source : cadastre.gouv.fr)





Domaine du Crozier (La Pelaude), à proximité du quartier Les Alouettes

Le logement occupe la partie nord-ouest du domaine tandis que la partie Est a une vocation artisanale.

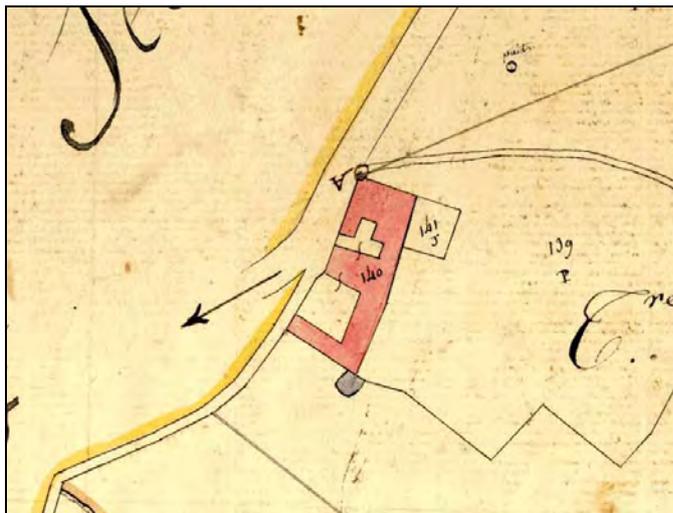


Localisation du logement

➔ **Elément n°15 : Domaine agricole – Parcelles C 144 et 145 – Lieudit Logis Neuf**

Le corps principal du bâtiment était une auberge au 17^e siècle. Une description de 1809 précise : « Un beau bâtiment meublé à l'usage d'auberge, composé de deux salles, cuisine, sept chambres, greniers, cave, boulangerie, vastes remises, grandes écuries et fenils, puits à eau claire avec jardins et réservoirs ».

Depuis, des bâtiments annexes ont été détruits au cœur de la parcelle permettant d'aérer le site. Les deux corps de bâtiments ainsi que le muret (et la croix en pierre en face du site) marquent positivement le paysage de Vaugneray.



Cadastre napoléonien



Cadastre récent (source : cadastre.gouv.fr)



Vues sur le Logis Neuf

Les logements se trouvent au nord et au sud tandis que la partie est du site est à vocation artisanale.



Localisation des logements

→ **Elément n° 16 : Domaine agricole – Parcelle G 42 – Lieudit Le Cumet**

Autre domaine agricole apparaissant au cadastre napoléonien : celui du Cumet. A l'origine, deux bâtiments se trouvaient parallèles l'un à l'autre et insérés dans la pente. Aujourd'hui, deux bâtiments annexes les relient constituant un domaine en carré avec cour intérieure.



Cadastre napoléonien



Cadastre récent (source : cadastre.gouv.fr)



Vue sur le hangar



Vue aérienne

➔ **Elément n° 17 : Domaine agricole – Parcelles A 889 et 890 – Ch des Gouttes**

Ce domaine n'apparaît pas au cadastre napoléonien du début du XIXe siècle. Il présente cependant une forme bâtie caractéristique sur Vaugneray avec deux bâtiments parallèle, d'orientation est ouest. Ces deux bâtiments sont reliés par un mur et le portail d'entrée à la cour privative. Le logement se trouve sur la parcelle A 889 tandis que le bâtiment au sud a une vocation agricole.



Cadastre récent (source : cadastre.gouv.fr) – Logement au nord



Vue depuis le chemin des Gouttes

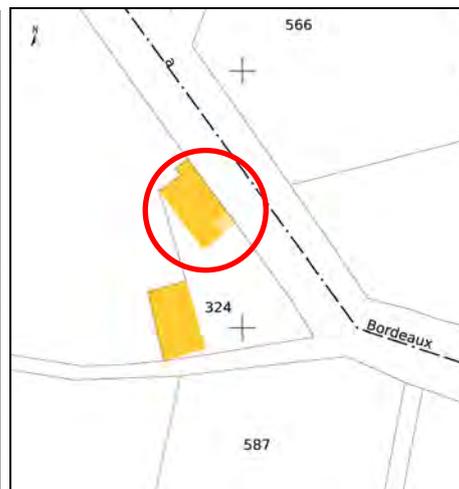
➔ **Elément n° 18 : Ferme – Parcelle G 324– Lieudit Sous Clavigny**

Cette bâtisse, déjà présente au début du XIXe siècle, se situe en contrebas de la route départementale, sous le lieudit Clavigny et son quartier. Un hangar agricole a été construit depuis à proximité de l'ancienne ferme mais il ne fait pas l'objet d'un possible changement de destination.

C'est aujourd'hui un logement.



Cadastré napoléonien



Cadastré récent (source : cadastre.gouv.fr)



Vue sur le site



➔ **Élément n°19 : Domaine agricole – Parcelle E 744 / 745 – Lieudit La Girardière**

Ce bâtiment, qui apparaît pour partie au cadastre napoléonien (partie aujourd'hui enduite), fait partie d'un ensemble typique de la Commune : Deux bâtiments disposés en parallèle et reliés par un muret formant une cour orientée vers le nord.

Les bâtiments s'insèrent parfaitement dans la pente et l'aspect extérieur reste de qualité. Ce sont aujourd'hui deux logements



Cadastral napoléonien



Cadastral récent (source : cadastre.gouv.fr)



Vue sur le site

➔ **Élément n°20 : Domaine agricole – Parcelles F 586 et F 587 – Lieudit La Plaine**

Ce domaine agricole n'apparaît pas au cadastre napoléonien du début du XIXe siècle. Il présente cependant une configuration typique du XIXe siècle avec trois bâtiments parallèles orientés est-ouest formant deux cours. Ces deux cours sont ouvertes à l'ouest via deux ouvertures. Celle au sud est fermée par un bâtiment perpendiculaire aux deux autres.



Cadastré récent (source : cadastre.gouv.fr)

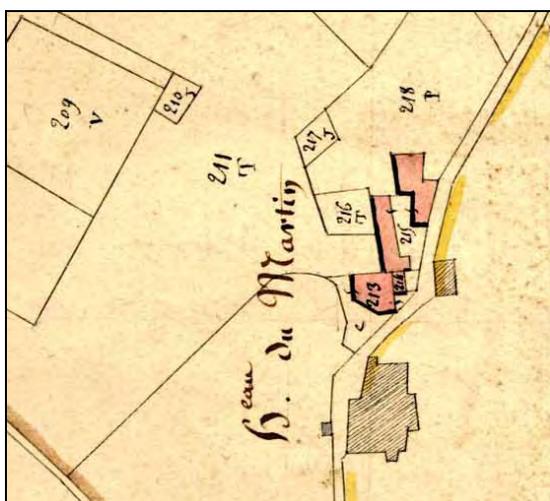


Vues sur le site

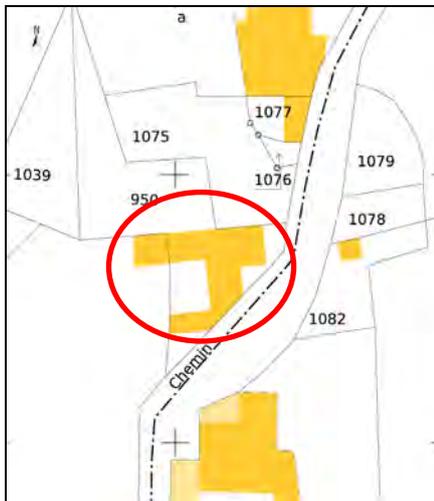
➔ **Elément n° 21 : Domaine agricole – Parcelle A 950 – Lieudit Le Martin Est**

Le bâtiment repéré est celui situé sur la parcelle A 950 avec sa cour fermée (porte orientée sud) et son domaine en forme de L inversé. Les bâtiments au nord du site existent toujours (bien qu'ils n'apparaissent pas au cadastre) mais sont trop dénaturés.

Seule la partie Est se trouve occupée par du logement.



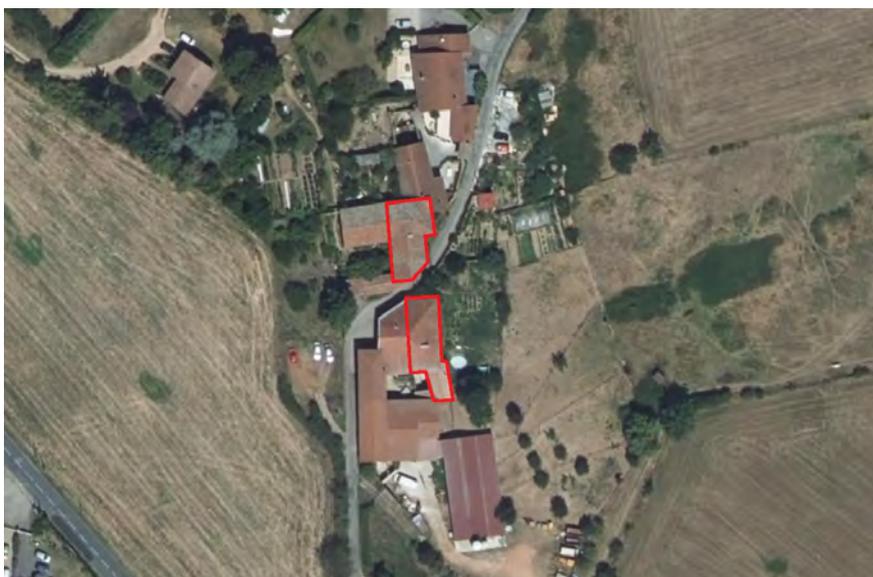
Cadastré napoléonien



Cadastré récent (source : cadastre.gouv.fr)



Vue sur l'entrée du domaine



Localisation des logements sur les éléments patrimoniaux n°21 et 22

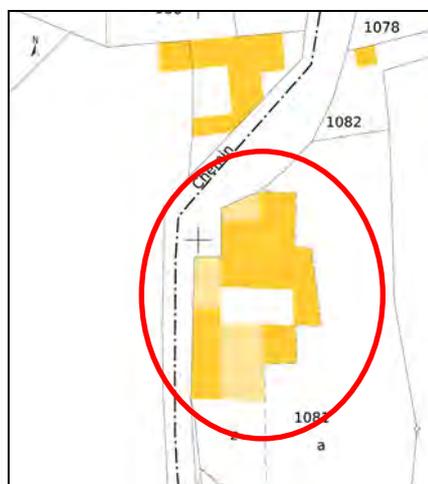
➔ **Elément n°22 : Domaine agricole – Parcelle A 1081 – Lieudit Le Martin Est**

Ce domaine est assez confiné avec les bâtiments techniques, d'exploitation visibles depuis la voirie d'accès. Les bâtiments d'habitation se situent à l'est. La configuration bâtie diffère de celle habituellement visible sur Vaugneray.

Le logement se trouve sur la partie nord (cf. plan page précédente).



Cadastre napoléonien



Cadastre récent (source : cadastre.gouv.fr)



Vue sur l'entrée nord du domaine et la façade ouest

→ Elément n° 23 : Domaine agricole – Parcelle K 77 – Lieudit La Milonière

Les bâtiments agricoles situés au lieudit La Milonière, parcelles K 77 et 75 sont toujours exploités de nos jours. Déjà référencé sur le cadastre napoléonien du début du XIXe siècle, le bâtiment sis parcelle K 77 a assez peu évolué.

Il a cependant connu une extension bâtie en face ouest et l'ajout de bâtiments techniques au nord, fermant la cours.



Cadastre napoléonien



Cadastre récent (source : cadastre.gov.fr)

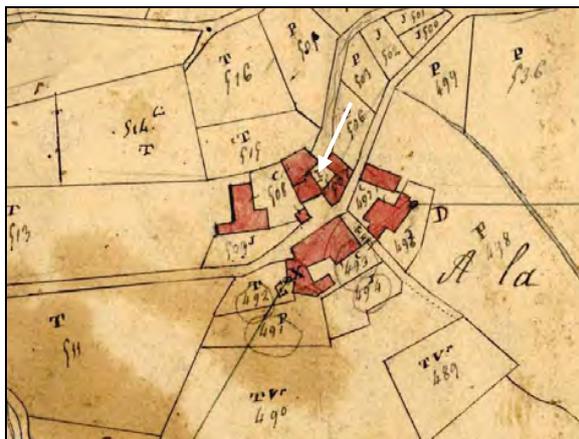


Photographie du bâtiment sis parcelle K 77, en arrière plan

→ Elément n° 24 : Domaine agricole – Parcelle K 75 – Lieudit La Milonière

Les bâtiments agricoles situés au lieudit La Milonière, parcelles K 77 et 75 sont toujours exploités de nos jours. Déjà référencé sur le cadastre napoléonien du début du XIXe

siècle, le bâtiment sis parcelle K 75 a peu évolué avec une seule extension au sud, en alignement de la route (fermeture de cours).



Cadaastre napoléonien



Cadaastre récent (source : cadastre.gouv.fr)



Photographie du bâtiment sis parcelle K 75



→ Elément n° 25 : Domaine agricole – Parcelle K 93 – Lieudit La Milonière

Ce bâtiment s'inscrit perpendiculairement aux courbes de niveau, dans la pente. La partie dévolue aux besoins agricoles se situe au nord-ouest. La volumétrie du bâtiment général est importante avec un décroché en son sein pour s'adapter à la pente. Les ouvertures sont orientées vers l'est, sud-est.

Le logement n'occupe que le bâtiment situé au sud de la parcelle K 93, le bâti au nord étant une grange.



Cadastré napoléonien



Cadastré récent (source : cadastre.gouv.fr)

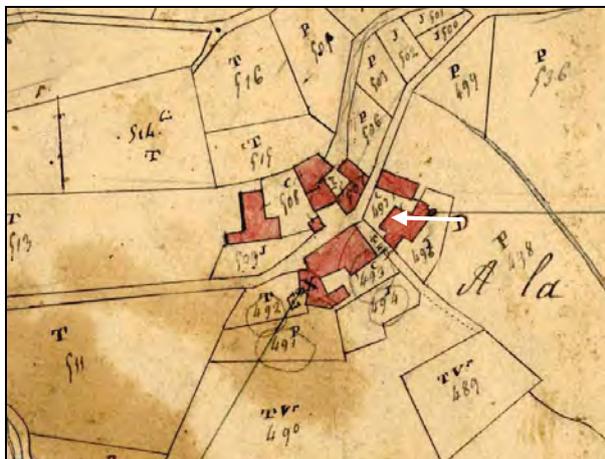


Vue sur le bâtiment (grange)

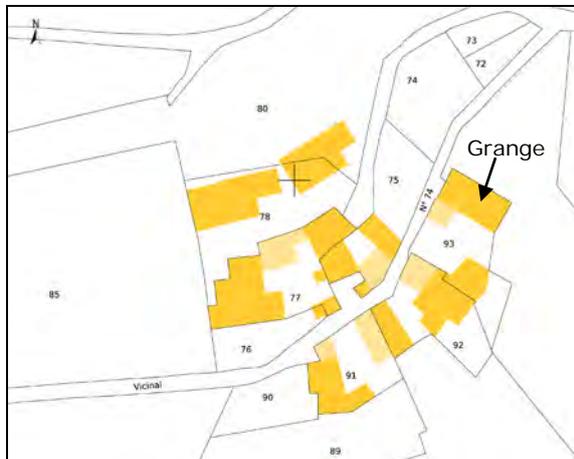


➔ **Elément n°26 : Domaine agricole – Parcelles K 92 et K 93 – Lieudit La Milonière**

Ce domaine présente la même configuration que les bâtiments alentours. L'entrée se fait depuis le nord-ouest, au sein du muret liant les deux bâtiments existants. Ces deux bâtiments s'insèrent dans la pente.



Cadastral napoléonien



Cadastral récent (source : cadastre.gouv.fr)



Vue depuis la route de la Milonière



➔ **Elément n°27 : Domaine agricole – Parcelles F 619 639 640 642 – Lieudit Le Pinay Sud**

Bien que la façade du bâtiment sud ait été modifiée (ajout d'une avancée), l'ensemble garde un intérêt important. Au bâtiment originel, aisément identifiable au centre, se sont greffés deux bâtiments parallèles l'un à l'autre constituant ainsi un domaine en U inversé.

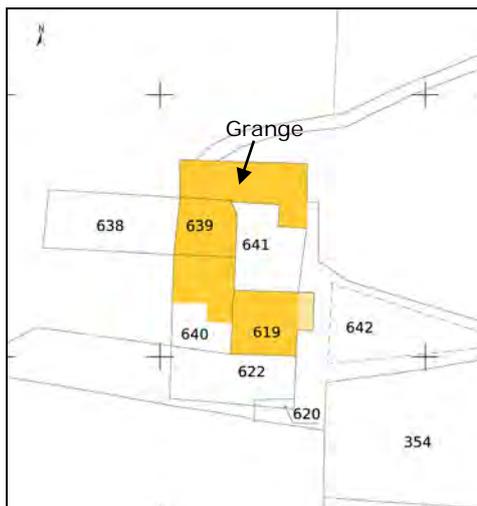
Les bâtiments au sud ont une vocation de logement. Seule le bâtiment parcelle 642 a une vocation agricole (grange).



Vue depuis la route départementale



Cadastre napoléonien



Cadastre récent (source : cadastre.gov.fr)



Vue sur la façade principale



Vue sur la façade arrière

➔ Élément n° 28 : Domaine agricole – Parcelle G 207 – Lieudit Biojolais

Ce domaine agricole se situe au lieudit Biojolais, sur les hauteurs. Accessible depuis un chemin rural quittant la RD 489, le domaine agricole reste longtemps masqué aux yeux du visiteur puisque les premiers plans sont occupés par un entrepôt important.

Les deux bâtiments autrefois parallèles (cf. cadastre napoléonien) ont vu s'ajouter un bâtiment annexe au nord-ouest et une extension bâtie au sud-est. Le tout forme aujourd'hui une continuité bâtie avec une cour intérieure (ouverture au sud).

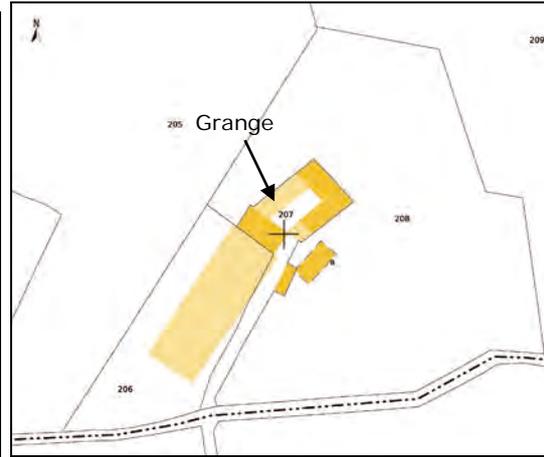
La partie centrale a encore une fonction agricole. Le reste a un usage de logement.



Photographies du domaine agricole sur la parcelle G 207



Cadastré napoléonien



Extrait cadastral (source : cadastre.gouv.fr)

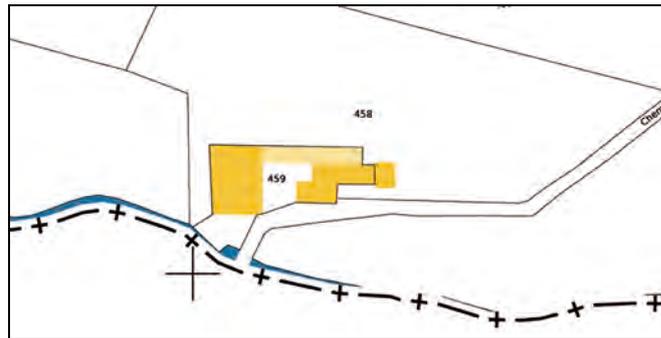
➔ **Elément n°29 : Domaine agricole – Parcelle G 459 – Lieudit Les Adrets / La Détorbe**

Ce domaine agricole se situe au lieudit Les Adrets, le long de l'Yzeron. La qualité de ce domaine agricole conjugué à la beauté des paysages alentours en fait un des domaines les plus patrimoniaux sur Vaugneray.

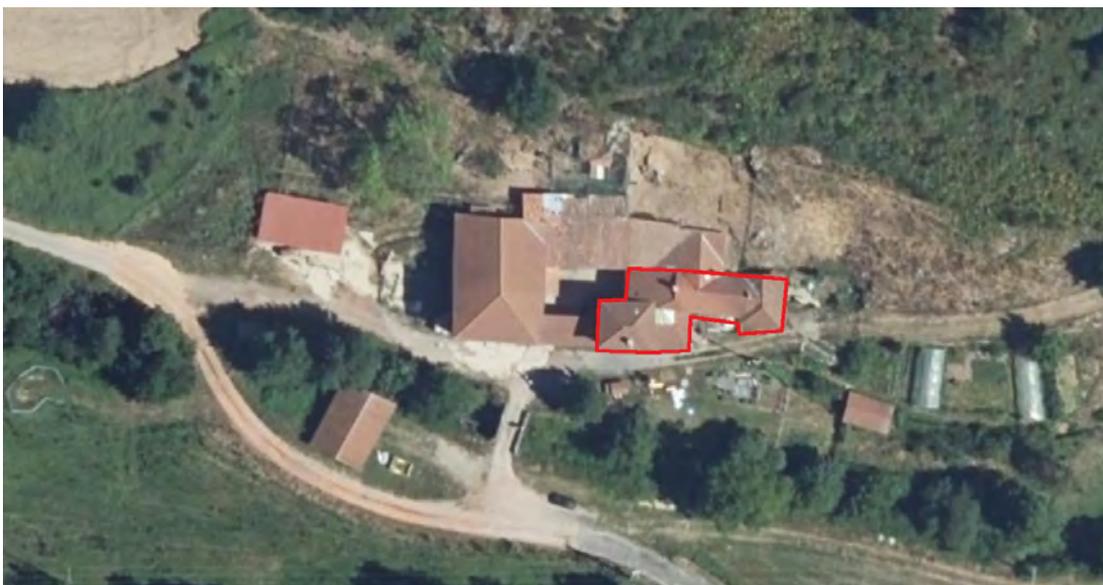
Le logement occupe la partie Est du site.



Cadastré napoléonien



Extrait cadastral récent (source : cadastre.gouv.fr)



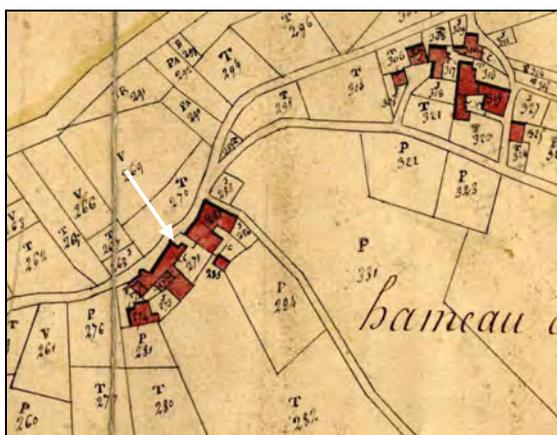
Localisation du logement



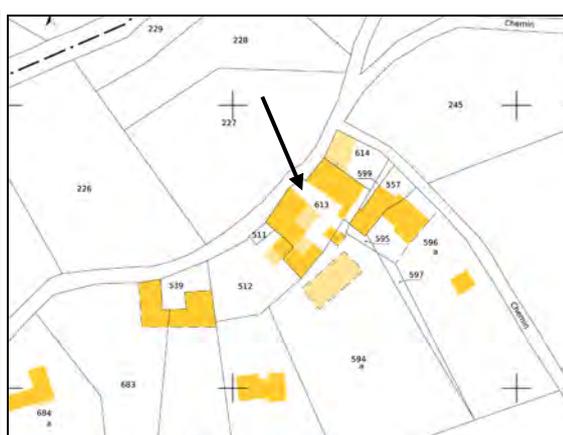
Photographies du domaine agricole sur la parcelle G 459

➔ Elément n° 30 : Domaine agricole – Parcelle G 613 – Lieudit Samazange

Bien que le bâtiment ait subi de nombreuses transformations depuis le XIXe siècle, il reste, de part sa volumétrie et sa composition, un élément intéressant (bâti historique au sein d'un quartier composé de nombreuses habitations plus récentes et sans intérêt patrimonial).



Cadastré napoléonien



Extrait cadastral récent (source : cadastre.gouv.fr)



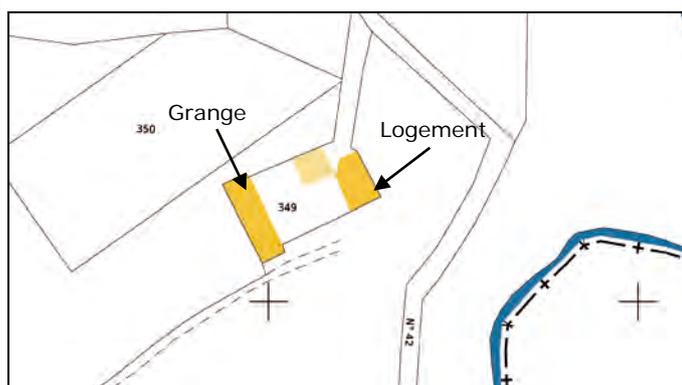
Photographies du site

➔ Élément n° 31 : Domaine agricole – Parcelle G 349 – Lieudit Le Got

Ce domaine agricole se situe au lieudit Le Got, en limite communale Sud, le long de l'Yzeron et à proximité du lieudit Planche Billet. Depuis le XIXe siècle, ce bâtiment a très peu évolué. Le relief au nord permet de fermer physiquement le site tandis qu'un muret au sud a permis de délimiter une cour intérieure.



Cadastre napoléonien



Cadastre récent (source : cadastre.gouv.fr)



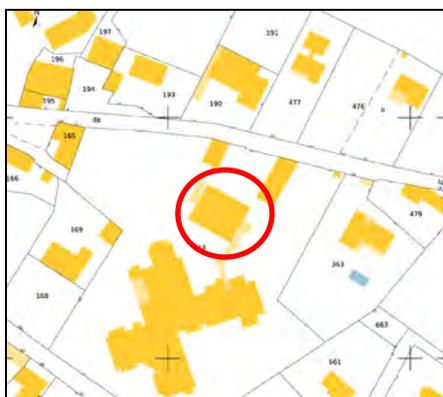
Photographies du domaine agricole sur la parcelle G 349



Photographies du domaine agricole sur la parcelle G 349

→ Élément n° 32 : Maison – Parcelle AC 614 – Lieudit Le Bourg

Ce bâtiment du XIXe – XXe siècle n'apparaît pas au cadastre napoléonien du début du XIXe siècle. Cette maison bourgeoise présente une volumétrie particulière qu'il est intéressant de préserver.



Cadastre récent (source : cadastre.gouv.fr)



Vue sur le site

→ Élément n° 33 : Maison bourgeoise – Parcelle AC 252 – Lieudit Baviodière

Ce bâtiment du XIXe – XXe siècle n'apparaît pas au cadastre napoléonien du début du XIXe siècle. Cette maison bourgeoise présente un corps principal à trois travées et une tour. Les hauteurs et toitures sont remarquables dans le paysage bâti alentour. Le parc paysager au sud accompagne agréablement cette bâtisse.



Cadastre récent (source : cadastre.gouv.fr)



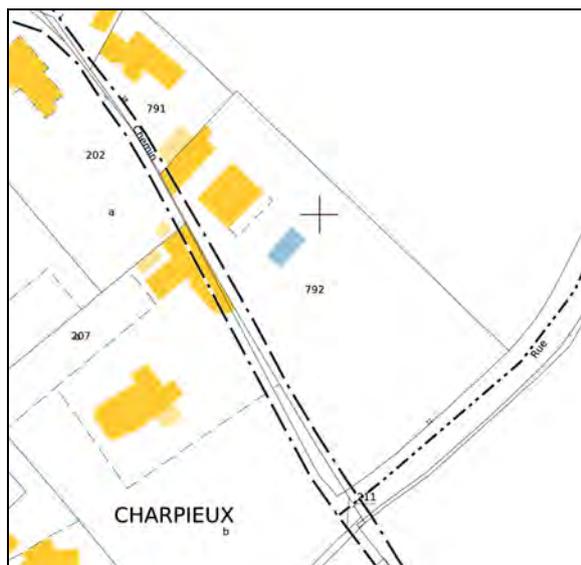
Vues sur le site

➔ Elément n° 34 : Maison bourgeoise – A 792 – Lieudit Charpieux

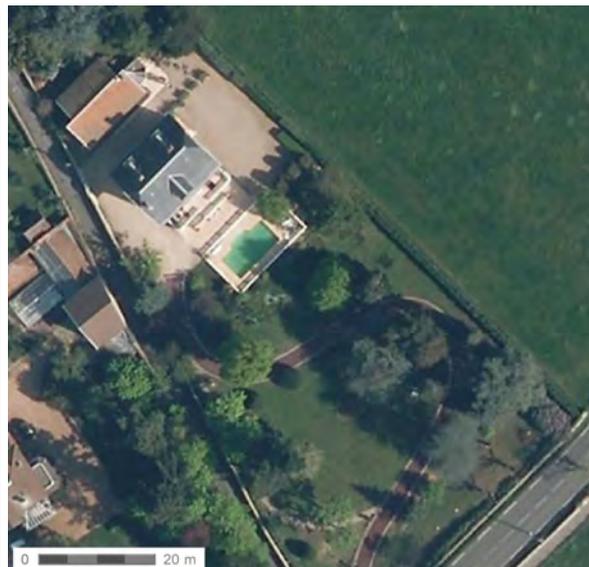
Cette demeure et son parc paysager marque positivement l'entrée de l'agglomération au-delà de la coupure agricole entre Charpieux et Maison Blanche. La demeure est assez originale avec trois travées sur chacune de ses façades. Sa toiture et la couleur blanche de sa façade en font des éléments repères forts dans le paysage (notamment depuis le Michon – Maison Blanche).



Vue sur la bâtisse et son parc depuis la RD 50 (route de Lyon)



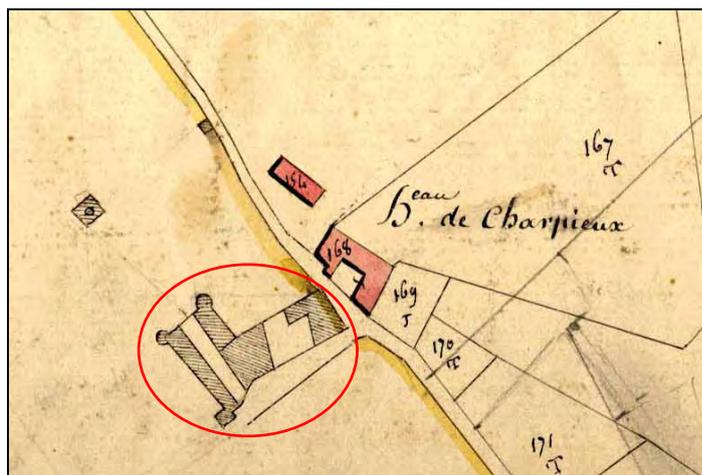
Cadastre récent (source : cadastre.gouv.fr)



Vue aérienne (source : geoportail.fr)

➔ **Elément n° 35 : Domaine agricole – AD 86 et 88 – Lieudit Charpieux**

Ce domaine agricole remarquable apparaît au cadastre napoléonien.



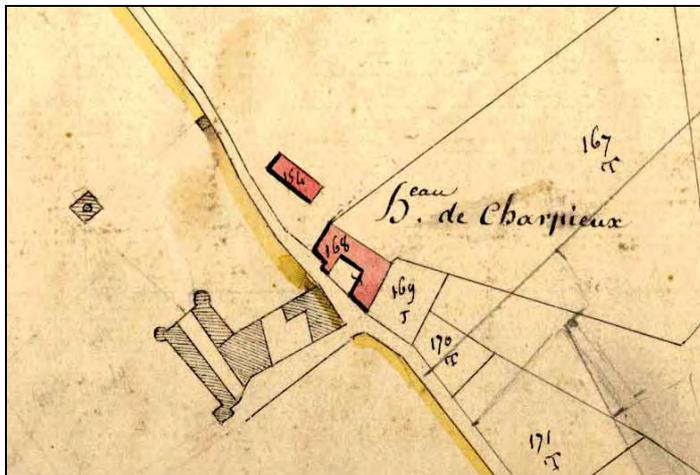
Cadastre napoléonien



Vue sur le site

➔ **Elément n°36 : Domaine agricole – Parcelle A 974 – Lieudit Maison Blanche (rue Charpieux)**

Le bâtiment agricole sis lieudit Charpieux a peu évolué entre les cadastres du XIXe siècle et de 2012. Le bâtiment a une forme de U inversé avec une ouverture vers le sud et la rue de Charpieux.



Cadastré napoléonien



Cadastré récent (source : cadastre.gouv.fr)

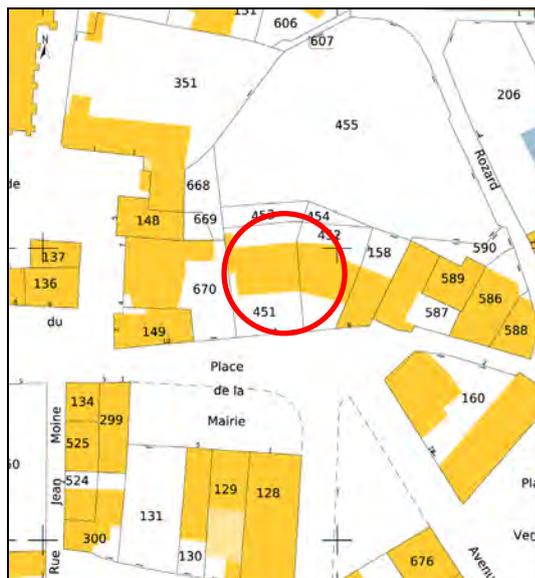


Vues sur le domaine



➔ **Elément n°37 : Maison de village – Parcelle AC 451 – Lieudit Le Bourg**

Cette bâtisse constitue l'une des avancées du bourg au XIX – début XXe siècle. Elle n'apparaît pas au cadastre napoléonien du début du XIXe siècle. Cette maison bourgeoise présente deux niveaux et un niveau attique. En retrait de la route, elle a permis la création d'une cours qui aère l'espace aux abords de la place de la mairie.

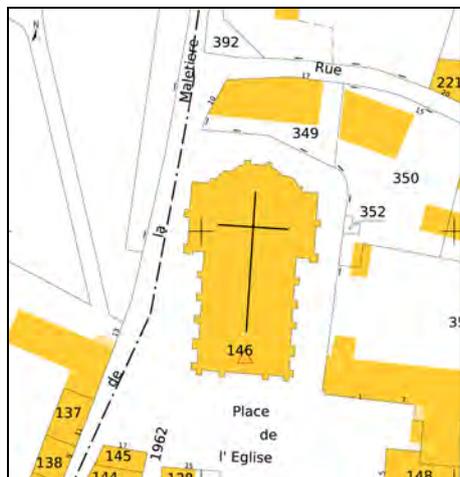


Cadastré récent (source : cadastre.gouv.fr) Vue sur la maison bourgeoise et sa cours

➔ **Elément n°38 : Eglise de Vaugneray – Parcelles F 619 639 640 642 – Lieudit Le Bourg**

L'église de Vaugneray n'apparaît pas sur le cadastre napoléonien du XIXe siècle. La première pierre de l'église a été posée et bénie le 20 juillet 1862. Elle fut construite en trois années. De style roman, à trois nefs, reflète l'architecture du moment.

L'église mesure 45 m de longueur, 24 m de largeur dans le transept et 16 m de largeur dans les bas-côtés. La principale particularité est l'utilisation de granit à amphibole, appelé Vaugnerite et contenant du mica noir. Une carrière pour son extraction fut ouverte vers Le Pont Pinay, à la limite communale avec Brindas.



Cadastré récent (source : cadastre.gouv.fr) et vues sur l'église de Vaugneray

➔ **Elément n°39 : Institut Médico Educatif – Parcelle AD 351 – Lieudit Le Chardonnet**

Le bâtiment accueillant aujourd'hui l'Institut Médico-Educatif de Vaugneray n'apparaît sur le cadastre napoléonien du XIXe siècle. Cette maison bourgeoise du XIXe siècle a vu une extension récente quelque peu dénaturée le rez-de-chaussée de sa façade est. Cependant, l'ensemble garde une configuration d'intérêt (modénatures, toitures, alignements des baies, etc.).



Cadastré récent (source : cadastre.gouv.fr)



Vue sur les étages de la façade est



Vue sur la façade nord

➔ **Elément n°40 : Domaine agricole – Parcelles B 651, 654, 851, 852, 853, et 1045– Lieudit Les Aiguillons**

Contrairement à ce que laisse penser le cadastre actuel, la configuration du site est restée bien plus proche de celle du XIXe siècle. L'entrée principale se fait via un portique délimité par des murets au sud. Un bâtiment poursuit le muret au sud-est.

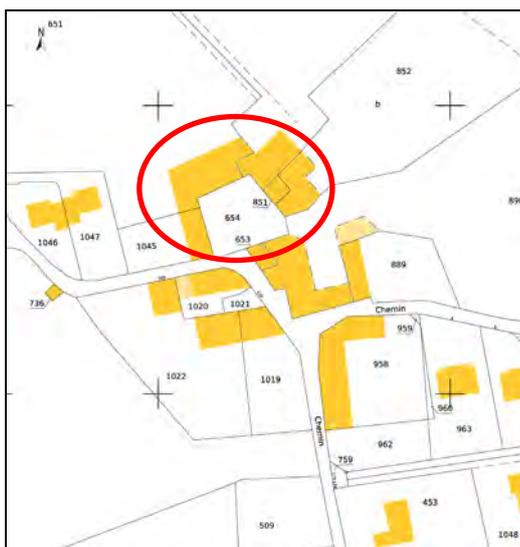


Vues sur le site





Cadastre napoléonien



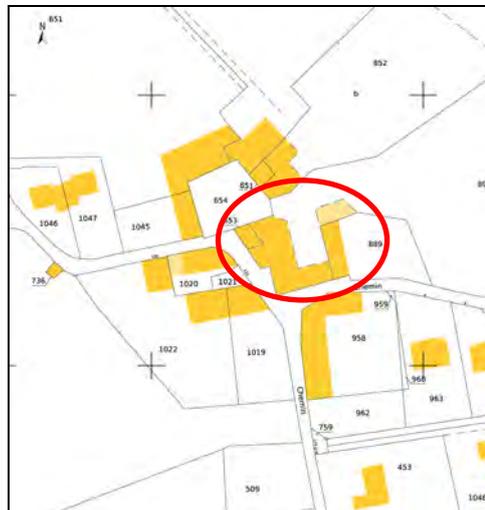
Cadastre récent (source : cadastre.gov.fr)

➔ **Élément n°41 : Domaine agricole – Parcelles B 889 et 890 – Lieudit Les Aiguillons**

Comparé au cadastre napoléonien, ce domaine a été aéré avec la destruction de bâtis au nord. De fait, le domaine est constitué de bâtiments formant un U ouvert vers le nord. Bien qu'aujourd'hui traité de manière différente (la partie ouest est réhabilitée tandis que les travaux se poursuivent dans la partie est), cet ensemble présente une cohérence architecturale et urbaine certaine.



Cadastre napoléonien



Cadastre récent (source : cadastre.gov.fr)



Vue sur la façade est



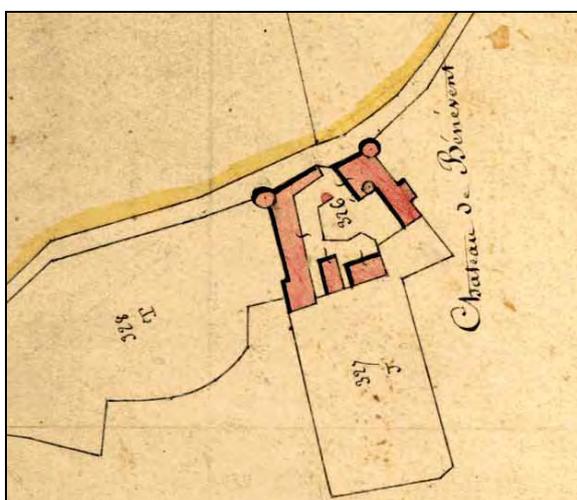
Vue sur la façade est

➔ **Elément n°42 : Château de Bénévent – Parcelles H 487, 506, 515, 516, 517, 518, 521, 522, 523 – Lieudit Bénévent**

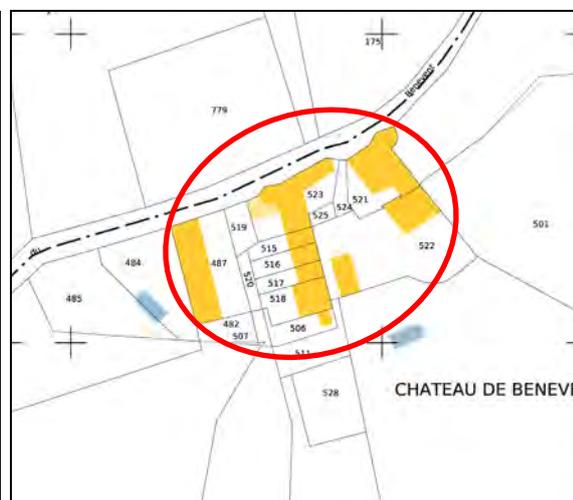
En 1564, année de la peste, Etienne Valentin se retire dans ce domaine qu'il a hérité et entreprend de le transformer en une confortable maison forte. La construction se situe entre 1564 et 1580. Quelques travaux ont lieu entre 1768 et 1769.

Cependant, le cadastre de 1824 met en évidence d'importants travaux d'agrandissement réalisés certainement dans la première moitié du XXe siècle. Ainsi, la petite façade sud-est devenue la façade principale à la faveur de la construction d'une importante terrasse en rotonde permettant à la fois de jouir de la vue et de profiter de l'ensoleillement.

Le décor intérieur paraît dater du milieu du XIXe siècle. Le portail d'entrée est conforme à la description de 1590. Pour sa part, la chapelle actuelle est logée dans le bâtiment oblong, parallèle à l'ancienne tour carrée, au sud-ouest.



Cadastre napoléonien



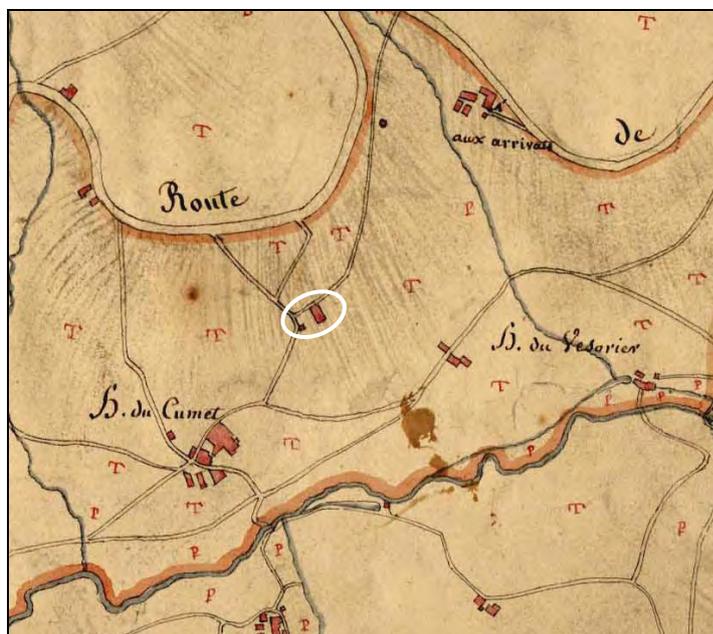
Cadastre récent (source : cadastre.gov.fr)



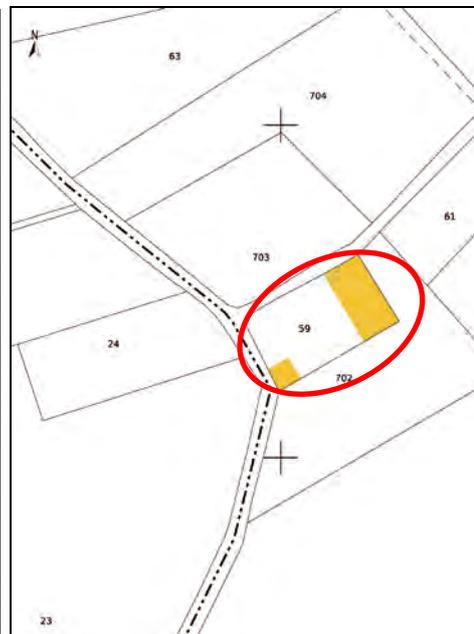
Photos du site

→ Elément n° 43 : Ferme – Parcelle G 59 – Lieudit Les Arrivats

Il existe une ferme d'intérêt (et son cabanon déjà présent au XVIII^e siècle) au lieudit les Arrivats, parcelle G59. Sa cour fermée (muret en pierre) et les boisements alentours participent à la qualité du site.



Cadastré napoléonien



Cadastré récent



Vues sur le site

→ Elément n° 44 : Château des Arrivats – Parcelles G 705 à 709 – Lieudit Les Arrivats

Le château de Hoirieu (parcelle G 709) et ses dépendances (plus au nord) impactent positivement le paysage de Vaugneray. A l'origine, le château des Hoirieux correspondait au bâtiment le plus au nord. Assez modeste, il n'a quasiment pas évolué depuis à l'exception de sa partie sud tronquée lors de la construction du nouvel édifice. De même, l'ancienne chapelle a dû être détruite au 19^e siècle.

On y retrouve encore des hangars et granges d'origine, le cuvage, le puits à margelle, les deux fours à pain, etc.

Le château actuel, orienté sud, a été construit sur l'emplacement des fermes. Le corps central est constitué de 5 travées et il est flanqué de deux ailes. Construit en 1844, il est rehaussé en 1874.

Dans le bâtiment, un grand vestibule partage le rez-de-chaussée tandis qu'un escalier monumental en pierre dessert les étages. Le grand salon présente des boiseries tandis que la chapelle occupe une pièce du rez-de-chaussée.

Les Archives Départementales du Rhône ne possédant plus la planche G du cadastre Napoléonien sur Vaugneray, il n'est malheureusement pas possible de comparer l'évolution des bâtiments.



Cadastre actuel



Photo du bâtiment maître,



Photo du bâtiment maître, parcelle G 709

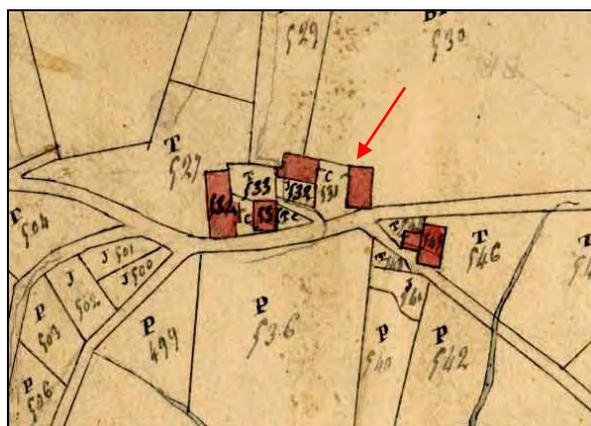


Photo des bâtiments situés parcelles 706 et 708

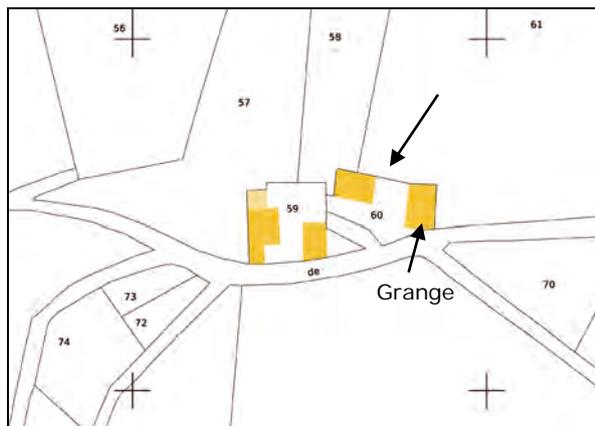
➔ Élément n° 45 : Domaine agricole – Parcelle K 60 – Lieudit La Milonière

Ce domaine fait partie du hameau historique de La Milonière. Il dispose de deux bâtiments parallèles, accolés au Nord sur le relief boisé. La cour ainsi constituée est en hauteur vis-à-vis de la voie de desserte (mur de soutènement en pierre sèche). Les deux bâtiments, en pierre, apparaissent sur le cadastre Napoléonien de 1824.

La partie sud du bâtiment est se trouve occupé par une grange



Extrait cadastral napoléonien



Extrait cadastral actuel

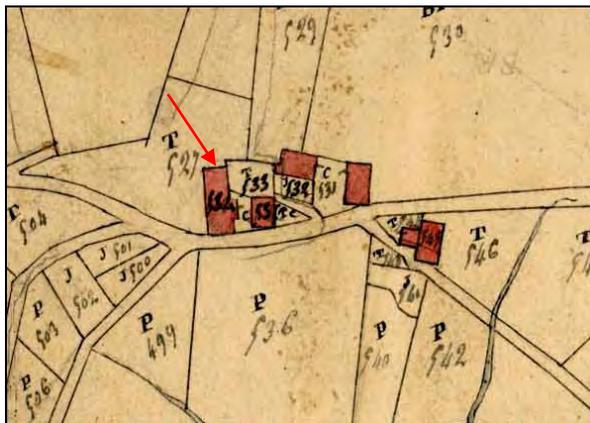


Photographies du domaine agricole sur la parcelle OK 60

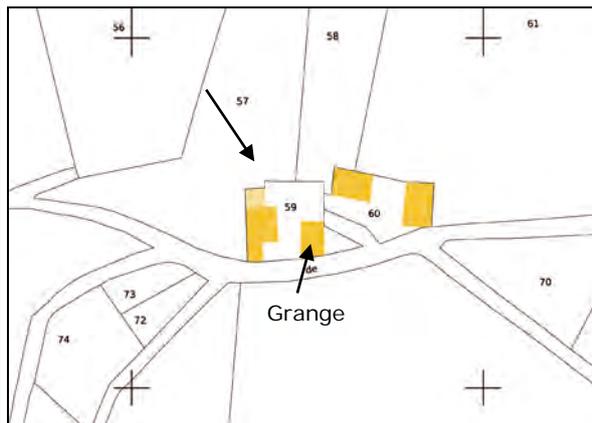
→ Élément n° 46 : Domaine agricole – Parcelle K 59 – Lieudit La Milonière

Ce domaine agricole, accolé au relief Nord, se compose de deux bâtiments parallèles, accolés au Nord sur le relief boisé. La cours est fermée par un mur en pierre. Les deux bâtiments apparaissent sur le cadastre Napoléonien de 1824. Le bâti exposé Ouest a vu sa façade enduite et une extension voir le jour à l'arrière du bâtiment (peu visible depuis le domaine public).

Le bâtiment à l'ouest est occupé par un logement tandis que le bâtiment à l'est correspond à une grange.



Extrait cadastral napoléonien



Extrait cadastral actuel

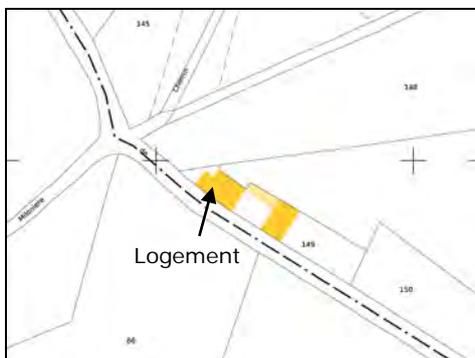


Photographies du domaine agricole sur la parcelle OK 59

➔ **Elément n°47 : Domaine agricole – Parcelle I 149 – Lieudit Croix de la Fausse**

Ce domaine n'apparaît pas au cadastre napoléonien du début du XIXe siècle. Les deux bâtiments sont calés contre le relief, ce dernier et un bâtiment annexe constituant un lien entre les deux bâtiments (côté nord-est). Un muret au sud-ouest ferme la cour mais un portail permet d'y pénétrer depuis la route. Les bâtiments présentent deux niveaux ordinaires + un niveau attique (demi-niveau correspondant aux combles).

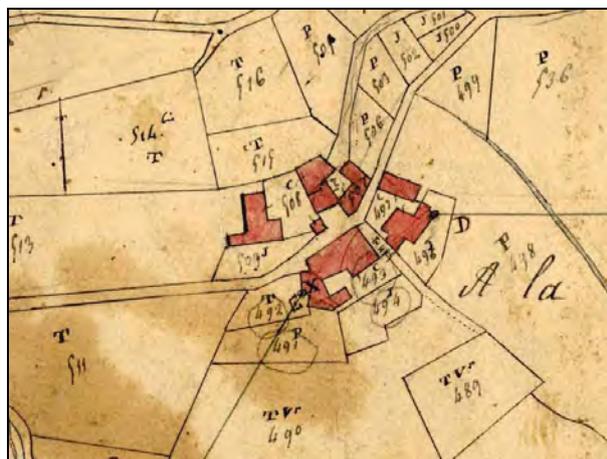
Le logement occupe le bâtiment à l'ouest de la parcelle.



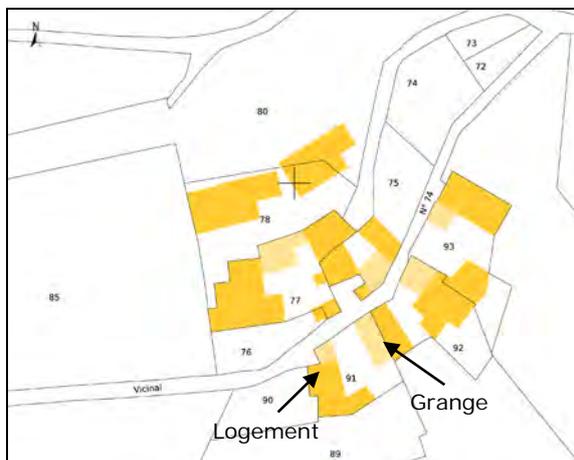
➔ **Elément n°48 : Domaine agricole – Parcelles K 91 et K 92 – Lieudit La Milonière**

Le domaine présente une configuration typique des domaines agricoles de Vaugneray avec deux bâtiments parallèles joints par un muret qui sépare la voie publique de la cour. Les bâtiments s'insèrent dans la pente.

Le logement occupe le bâtiment à l'ouest de la parcelle tandis que le bâtiment à l'est correspond à la grange.



Cadastral napoléonien



Cadastral récent (source : cadastre.gouv.fr)



Vue sur la façade ouest du bâtiment

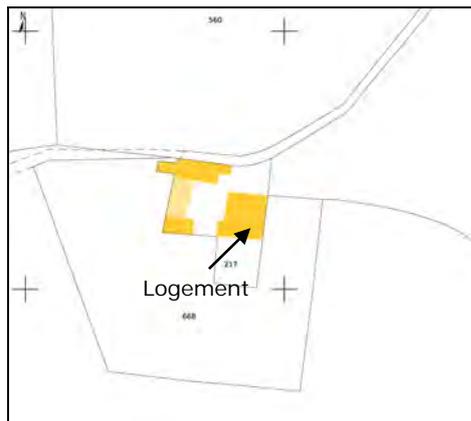
➔ **Elément n°49 : Domaine agricole – Parcelle E 217 – Lieudit La Vore**

Situé au nord-ouest du territoire, le domaine de la Vore marque positivement le paysage depuis la RD 50. Il est accessible depuis une voie communale et le nord. L'habitation occupe la partie est de la cour, perpendiculairement à la pente. Le soubassement est taluté au sud. Le portail a un linteau protégé par deux rangs de corniche Lyonnaise.

Seul le bâtiment Est a une vocation de logement.



Cadastré napoléonien



Extrait cadastral récent (source : cadastre.gouv.fr)



Vue sur le domaine de La Vore

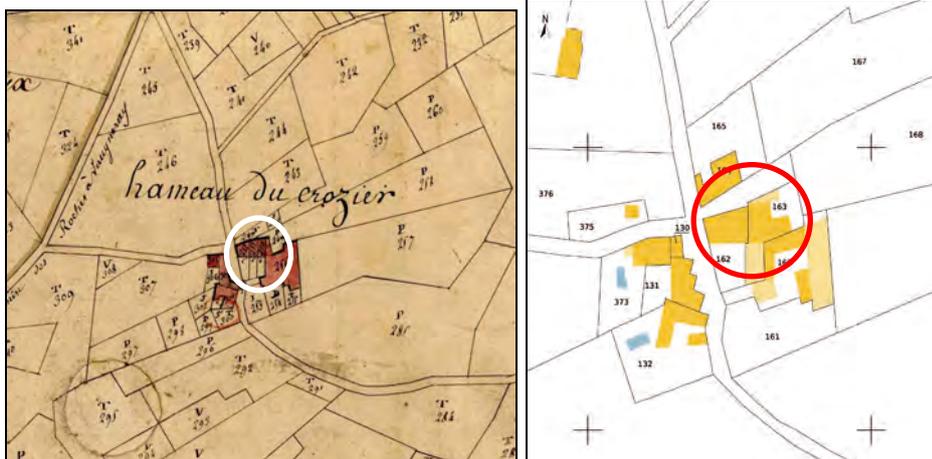
→ Élément n° 50 : Domaine agricole – Parcelle H 162 et H 163 – Lieudit Crozier

Situé au lieudit Crozier, ce bâtiment est divisé en plusieurs logements mais cet état de fait semble ancien. Bien que remanié au niveau de son aspect extérieur, le corps de ferme a gardé sa disposition et sa volumétrie héritée du XVIII^e siècle. On retrouve les deux bâtiments au nord et à l'est.

Un mur à l'ouest et au sud, le long de la voie publique, permet de fermer une cours intérieure. Un puits est recensé à l'angle sud-ouest.



Élément bâti d'intérêt au Crozier



Cadastré napoléonien

Extrait cadastral récent (source : cadastre.gouv.fr)

→ **Elément n° 51 : Domaine agricole – I 188 et 189 - Le Godard Sud**

Domaine agricole de qualité, le logement occupe la partie sud du site.



Vue aérienne sur le site



Vue sur le domaine

→ **Elément n° 52 : Ancienne gendarmerie – AD 112 – Lieudit Charpieux**

Après la coupure verte entre Maison Blanche et Charpieux apparaît l'ancienne gendarmerie de Vaugneray, contre la RD 50. Les gendarmes s'y installent en 1938 mais il ne s'agit pas à proprement parlé d'une caserne puisque le bâtiment ne compte qu'un bureau, un hangar utilisé comme garage et deux logements (5 des 7 gendarmes sont donc logés dans différents locaux de la commune). La bâtisse est transformée en plusieurs logements quand la nouvelle gendarmerie est créée en 1979 (rue des Ecoles).

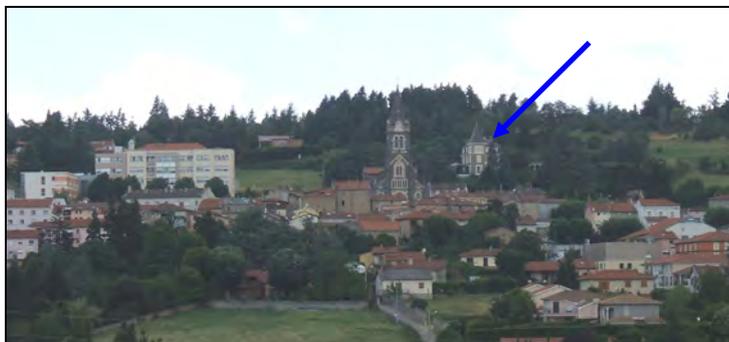
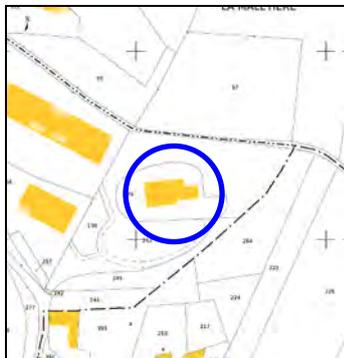


Vues depuis la RD 50

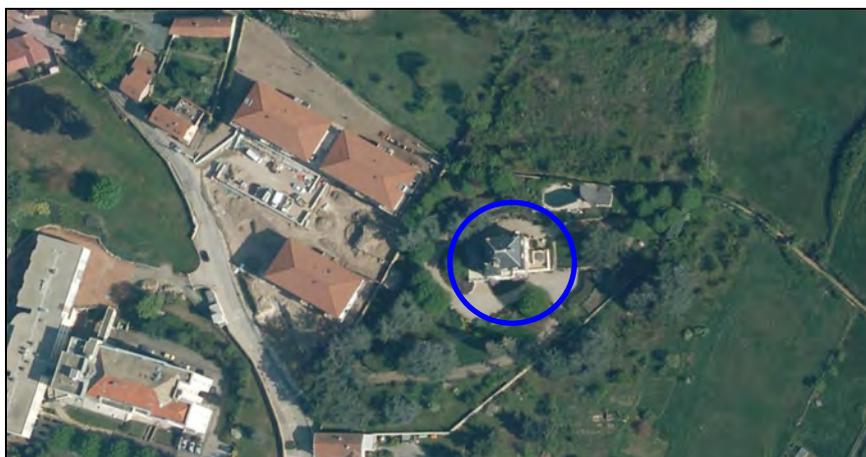


→ **Elément n° 53 : Maison bourgeoise – AB 129 – Lieudit Maletière**

Cette maison bourgeoise du XIXe siècle et son parc environnant impacte positivement le centre de vie de Vaugneray. Aujourd'hui située entre le bourg et le quartier en développement de la Maletière, cette bâtisse met en avant la richesse et la diversité architecturale de la commune.



Extrait cadastral (source : cadastre.gouv.fr) // Vue depuis Crozier



Vue aérienne sur le site

→ **Elément n° 54 : Maison bourgeoise – AD 207 – Lieudit Charpieu**

Maison historique du quartier, elle est agrémentée d'un parc qui marque positivement l'entrée de ville sur Vaugneray.



Vue aérienne sur le site

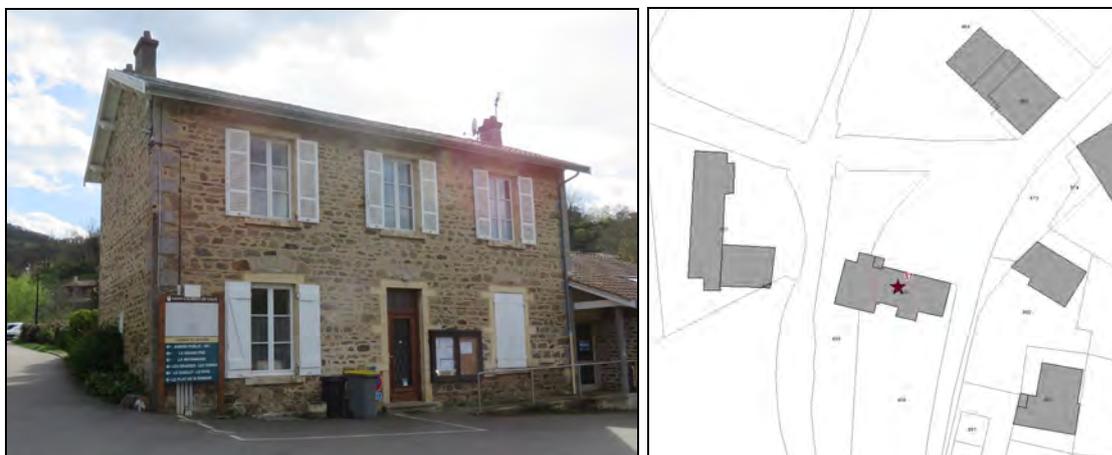
→ Elément n°55 : Toiture vernissée – Parcelle AC 748 – Rue de Bellevue



→ Elément n°56 : Eglise – Parcelle U 159 – Saint Laurent de Vaux



→ Elément n°57 : Ancienne mairie – Parcelle U 457 – Saint Laurent de Vaux



→ Elément n°58 : Ecole – Parcelle U 179 – Saint Laurent de Vaux



→ Elément n°59 : Domaine agricole – Parcelle U 466 – Saint Laurent de Vaux



→ Elément n°60 : Domaine agricole – Parcelle U 477 – Saint Laurent de Vaux



→ **Elément n°61 : Bâti structurant du hameau – Parcelle U 159 – Saint Laurent de Vaux**

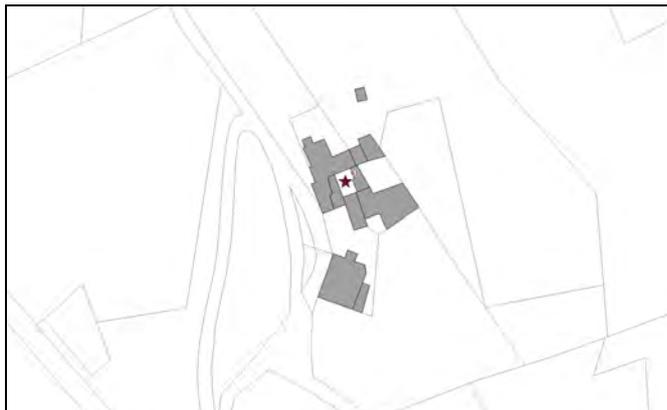


→ **Elément n°62 : Domaine agricole – Parcelle U 256 – Les Granges**



→ **Elément n°63 : Domaine agricole – Parcelle U 558 – Les Terres**

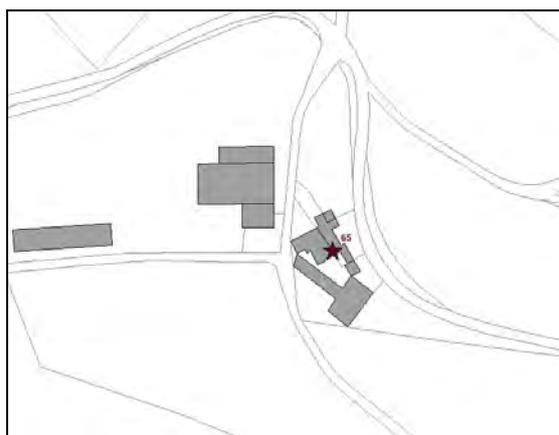




→ Elément n°64 : Domaine agricole – Parcelles U 348, 704, 705 et 733 – Le Cholly



→ Elément n°65 : Domaine agricole – Parcelle U 746, 747 et 748 – Le Bois



→ Elément n° 66 : Domaine agricole – Parcelle U 441 – Saint Laurent de Vaux



→ Elément n° 67 : Domaine agricole – Parcelle U 530, 833 et 843 – Le Plat Saint Romain



Le petit patrimoine bâti

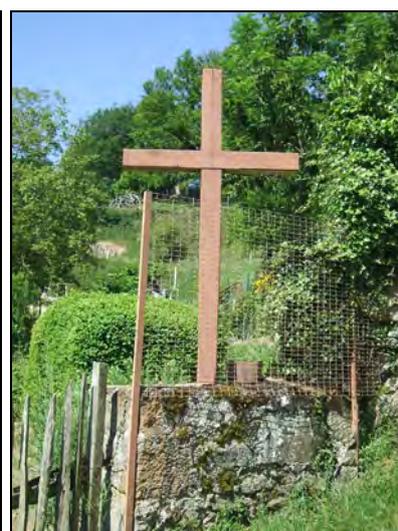
→ Croix



Croix Clavigny



Croix Détorbe



Croix Milonière



Croix Logis Neuf



Croix Maletière



Croix Chana



Croix Crozier



Croix Vallier



Croix vers La Plaine



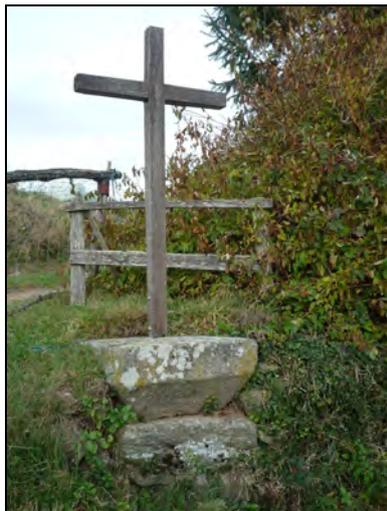
*Croix au carrefour des chemins
de Chatanay et des Granges*



Croix chemin de Cunieux



Croix Saint Bonnet



Croix des Aduts



Croix Aiguillons



Croix des Rameaux ou Rampaux



Croix du cimetière



Croix du col de Malval



Croix de Charpieu



Croix des Fontanières



Croix à Saint Laurent de Vaux (RD 128, route de la Mitonnière et au cimetière)

→ Puits



Puits à Clavigny



Puits au Cumet



Autre puits à Cumet



Puits aux Arnauds



Autre puits aux Arnauds



Puits à Samazange



Puits communal aux Arnauds



Puits à la Milonière



Puits à Chatanay



Autre puits à Chatanay



Puits au Crozier



Puits à Charpieux



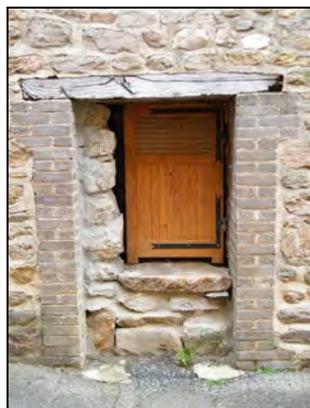
Puits à la Guise



Puits au Crozier



Puits à Maison Blanche



Puits au Vallier



Puits au Vésorier / Les Arrivats

→ Loges / cabanons



Loge à Chatanay



Autre loge à Chatanay



Loge au Rechrêt



Autre loge au Rechrêt



Loge au Pucet

→ Portails



Portail rue des Babillons



Portail aux Arnauds



Portail au Cumet



Portail de la Chana



Portail les Aiguillons



Portail Maison Blanche



Portail à la Guise



Portail rue des Babillons



Portail à Samazange



Portail à la Milonière

➔ **Patrimoine religieux et institutionnels**



Statue Vierge Marie à Bénévent



Monument aux Morts

➔ **Pierres / Roues**



Roue de moulin aux adrets Le moulin





Le moulin



Petite roue au moulin



Pierre ronde



Grosses roches à Pellerou

➔ **Bachats / Bacs**



Bachats au moulin



Bachat aux Arnauds



Petit bachat et pompe à Maison Blanche



Bachat bd des Lavandières

➔ **Murets et végétation**



Chemin des Demoiselles



Rue du Babillon



RD 50



Ch des Demoiselles



Rue du Reçrêt

10/11/2012



RD 489 lieudit Grandes Terres Maison Blanche

→ Divers



Encadrements rue du Babillon



Tourelle aux Adrets



Chana



Fenêtre à meneaux dans le bourg



Encadrement place du marché



Voie romaine



Blason des Valentin
domaine des Aiguillons



Blason des Valentin
Grand'Maison



Potence de la boucherie
des Monts



Tronçon de l'aqueduc romain Dolmen sur Saint Laurent de Vaux



Cônes de vue patrimoniaux

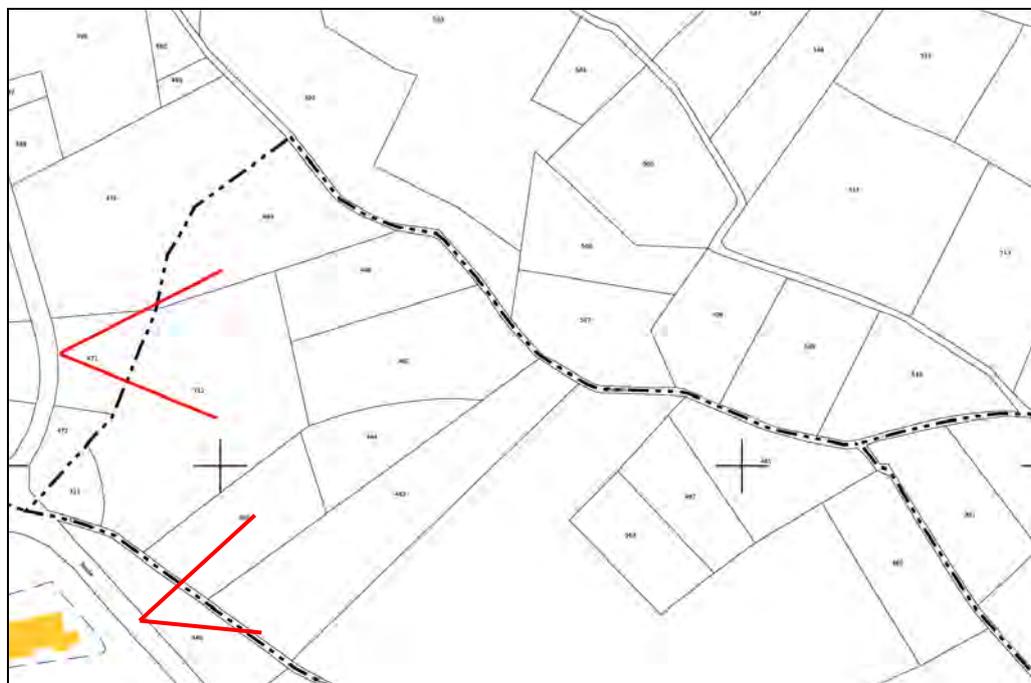
Plusieurs sites présentent un intérêt car ils permettent ou permettaient aux visiteurs et habitants de contempler Vaugneray dans sa richesse et complexité, à savoir : un aperçu de son agglomération mais aussi de son terroir agricole ou encore de la végétation riveraine des cours d'eau majeurs que sont l'Yzeron et le Dronau.

→ Vue paysagère - Abords de la RD 50 - La Berlandine - E 471 et E 440

Les abords de la RD 50 au lieu-dit La Berlandine (col de Malval), parcelle E 471 ou E 440 (abords du restaurant) et leurs environs présentent aujourd'hui une végétation très élevée qui empêche une vision lointaine vers l'agglomération alors qu'une fenêtre paysagère (avec une végétation plus basse) permettrait une vue très dégagée.



Des vues aujourd'hui contraintes



Extrait cadastral

→ Vue paysagère - Abords de la RD 50 – Les Envers - E 530

Aux abords de la RD 50, au lieudit Les Envers, la parcelle E 530 et ses environs permettrait une vue très dégagée vers la vallée du Dronau et l'agglomération. Mais la végétation y est aujourd'hui très dense et empêche tout aperçu. C'est d'autant plus dommageable qu'un sentier de randonnée passe à cet endroit.



Des vues aujourd'hui bloquées



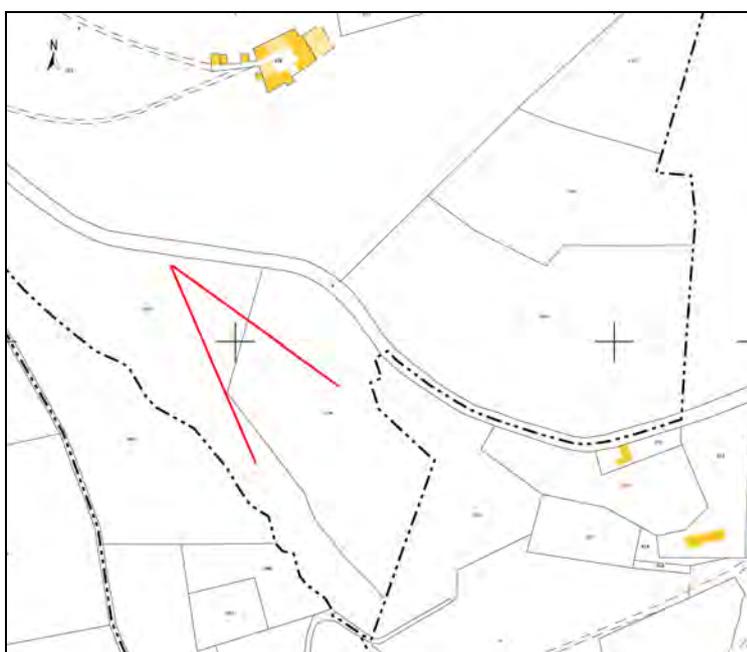
Extrait cadastral

→ Vue paysagère - Abords de la RD 50 – La Motte - E 233

Sur les abords de la RD 50, au lieudit La Motte, la parcelle E 233 et ses environs offrent une vue encore dégagée vers la vallée du Dronau.



Vue vers la vallée du Dronau



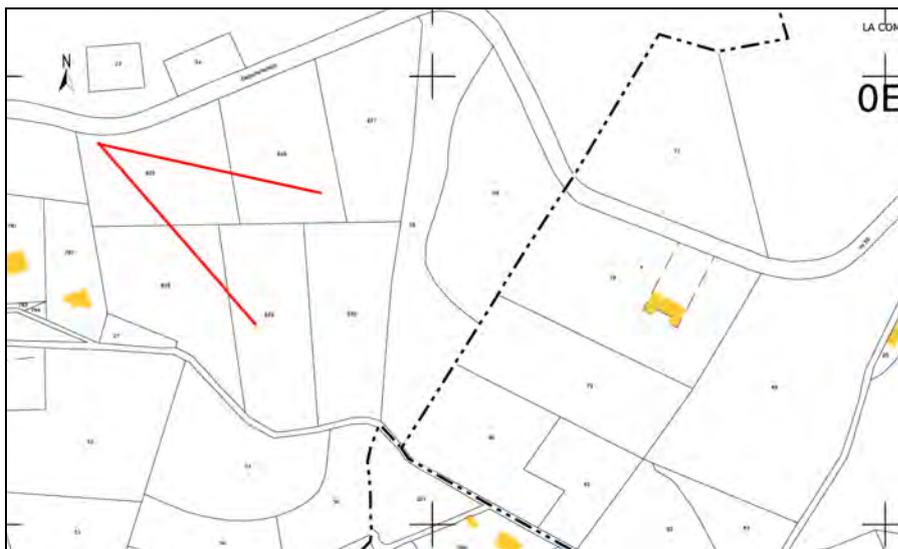
Extrait cadastral

➔ Vue paysagère - Abords de la RD 50 – Roche Cocu - E 825

Sur les abords de la RD 50, au lieudit Roche Cocu, la parcelle E 825 et ses environs offrent une vue dégagée vers la vallée du Dronau avec le centre bourg vers l'est et des domaines agricoles de qualité plus au sud (Chana, Raimonet, etc.).



Vue vers la vallée du Dronau



Extrait cadastral

➔ **Vue paysagère - Abords de la RD 50 – La Combe - E 84**

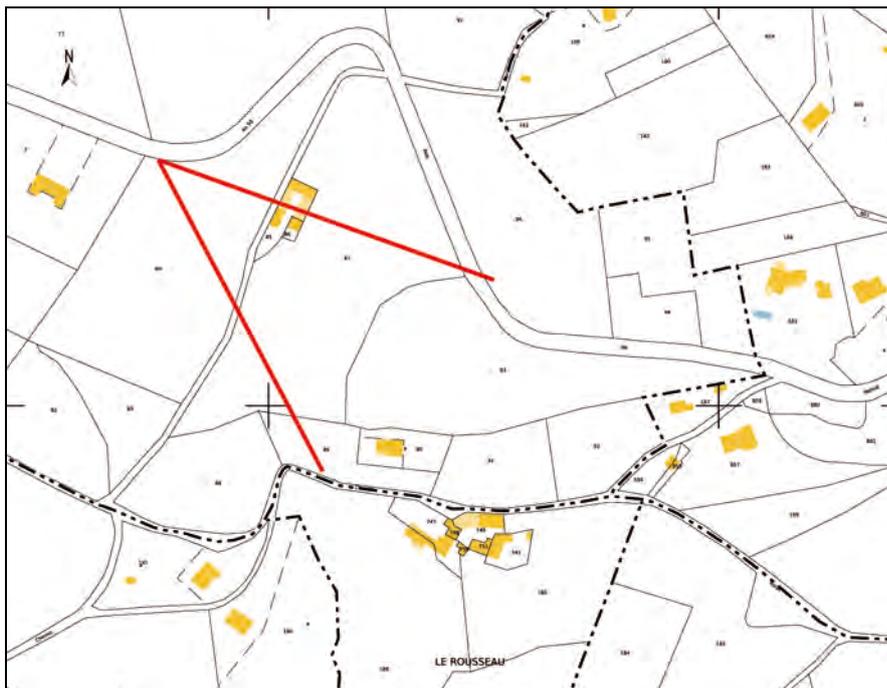
Toujours de la RD 50, les abords de la parcelle E 84 et ses environs offrent une vue dégagée vers la vallée du Dronau avec le centre bourg vers l'est. On note l'impact des aménagements extérieurs d'habitations aux premiers plans.



Vue vers la vallée du Dronau depuis le lieudit La Combe



Zoom vers l'agglomération



Extrait cadastral

→ Vue paysagère - Abords de la RD 50 – Bénévent – AB 5

L'entrée de ville sur la RD 50 devient véritablement majeure au lieudit Bénévent. La vue sur les champs et potagers puis le centre bourg et le parc de Bénévent est de grande qualité.



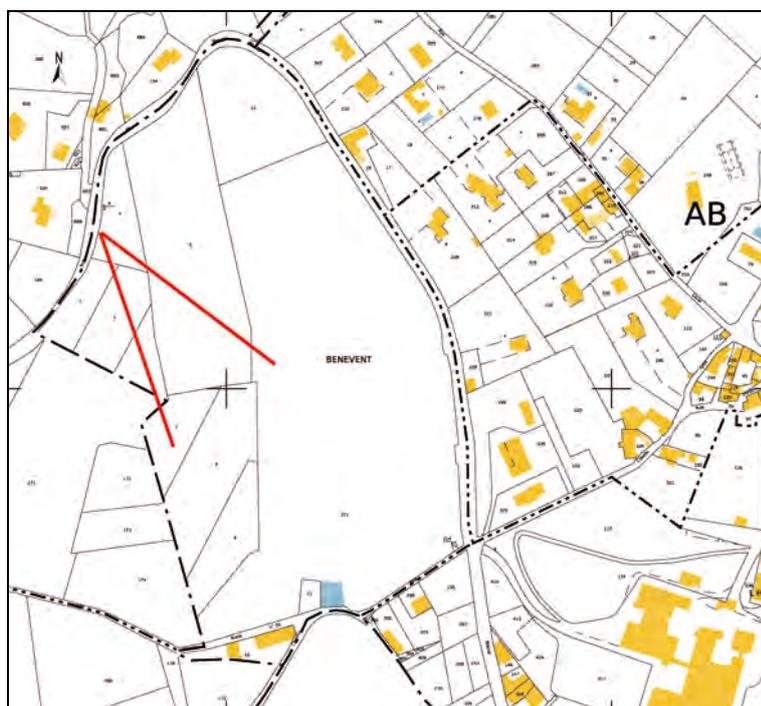
Une entrée de ville de grande qualité



Entre champs et potagers



Une église qui disparaît peu à peu



Extrait cadastral

➔ **Vue paysagère - Abords du CV n° 61 / rue du Reçrêt – Les Cotes – E 73**

En hauteur et depuis l'est, il est possible d'entre-apercevoir le centre bourg et ses proches extensions. Malheureusement, le développement végétal nuit à la perception du site. C'est notamment le cas de buissons le long du chemin vicinal n°61 (rue du Reçrêt).



Vue masquée aux abords du chemin du Reçrêt (parcelle E 73)

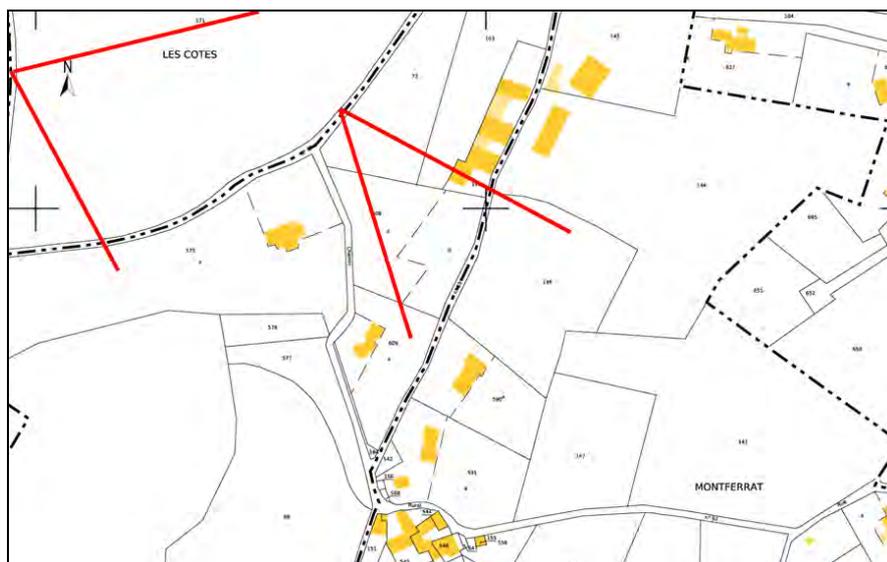


Mais des vues potentielles de qualité

Plus en hauteur (au-dessus de la parcelle privée E 571 et d'un amas de pierres), le bourg disparaît derrière les pins sis parcelle E575 (de l'autre côté de la route). Il est dommage qu'une table d'orientation ne puisse s'établir en l'état sur le site car les vues pourraient mener très loin.



Vue depuis la parcelle E 571 sur laquelle n'apparaissent pas le bourg et l'agglomération



Extrait cadastral

➔ **Vue paysagère – Chemin des Demoiselles – Maletière – AC 227 et environs**

Depuis le chemin des Demoiselles, au lieudit Maletière, une vue vers l'église et le bourg est d'intérêt. Il conviendrait de la préserver malgré l'urbanisation à venir du quartier.



Vue depuis la Maletière vers l'église



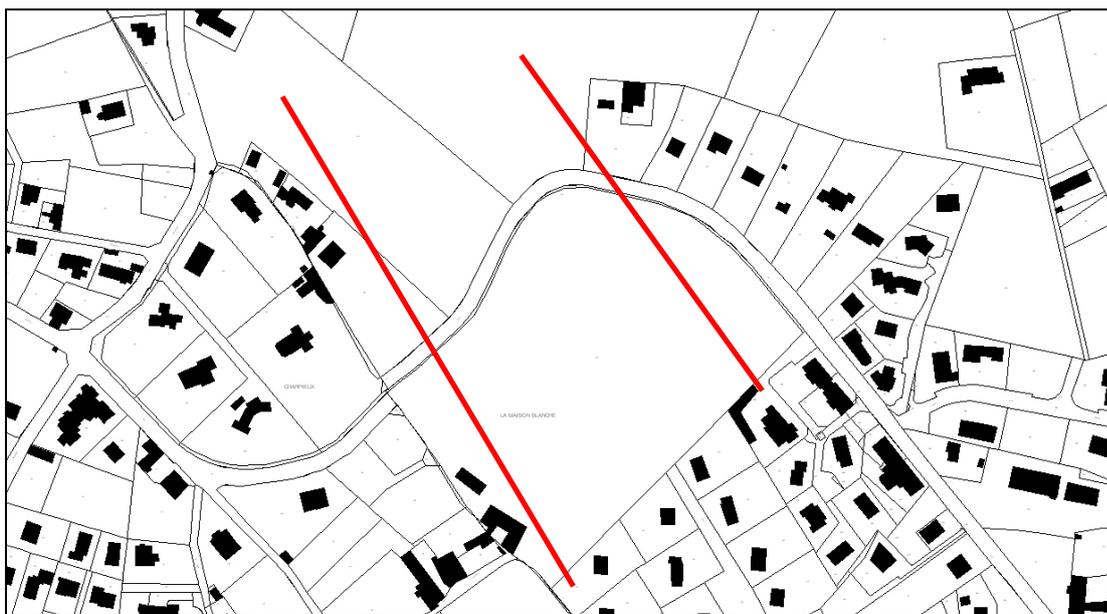
Extrait cadastral

→ Vue paysagère – RD 50 – Charpieux Maison Blanche – A 974 et environs

La coupure paysagère entre l'agglomération et Maison Blanche joue un rôle d'importance au lieudit Charpieux. Depuis la RD 50, la parcelle A 974 et ses abords nord offrent en effet un paysage agricole et naturel entre deux entités bâties permettant de dissocier ces dernières et de rappeler l'identité encore rurale de la communale.



Vue depuis la RD 50 en direction de l'agglomération



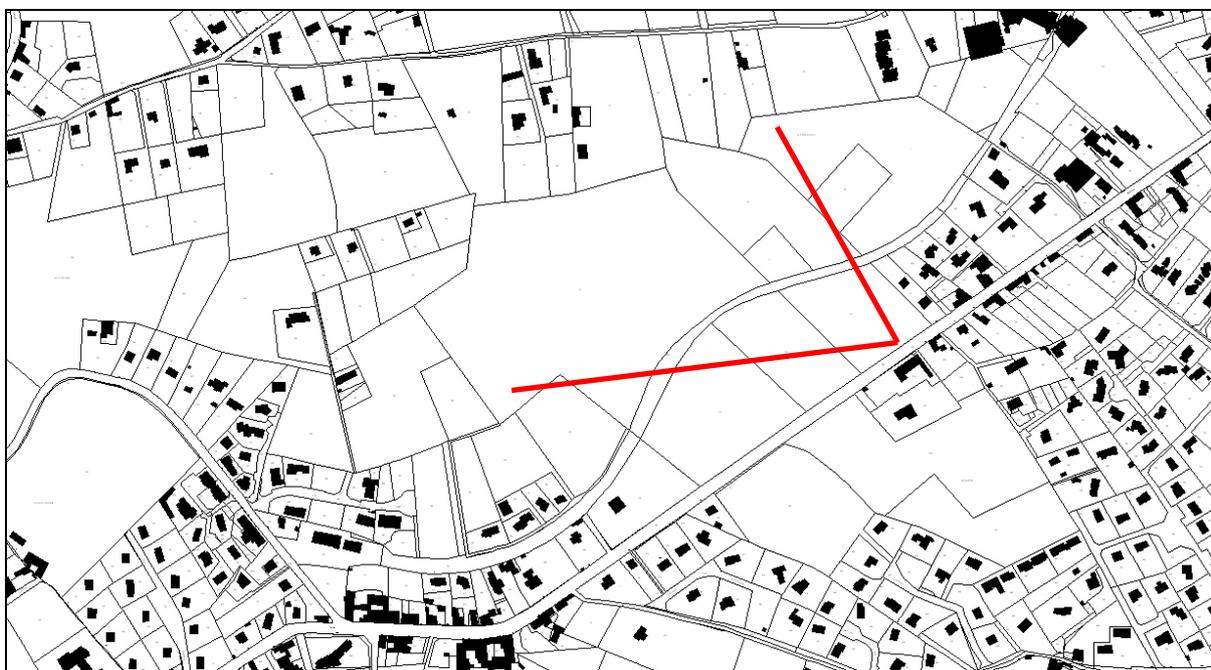
Une coupure urbaine d'intérêt (extrait cadastral)

→ Vue paysagère – RD 489 – Les Cajettes – A 115 et environs

Autre coupure paysagère d'importance sur Vaugneray, les abords de la RD 489 au lieudit Les Cajettes (parcelle A 115 et environs) permettent de dissocier le quartier pavillonnaire des Grandes Terres – Vallier du hameau historique Maison Blanche. Cette coupure agricole marque positivement l'entrée vers Maison Blanche puis l'agglomération.



Vue depuis la RD 489 vers Le Michon



Extrait cadastral

➔ **Vue paysagère – VC 7 / Ch du Barthélémy – Le Crozier – H 123 et environs**

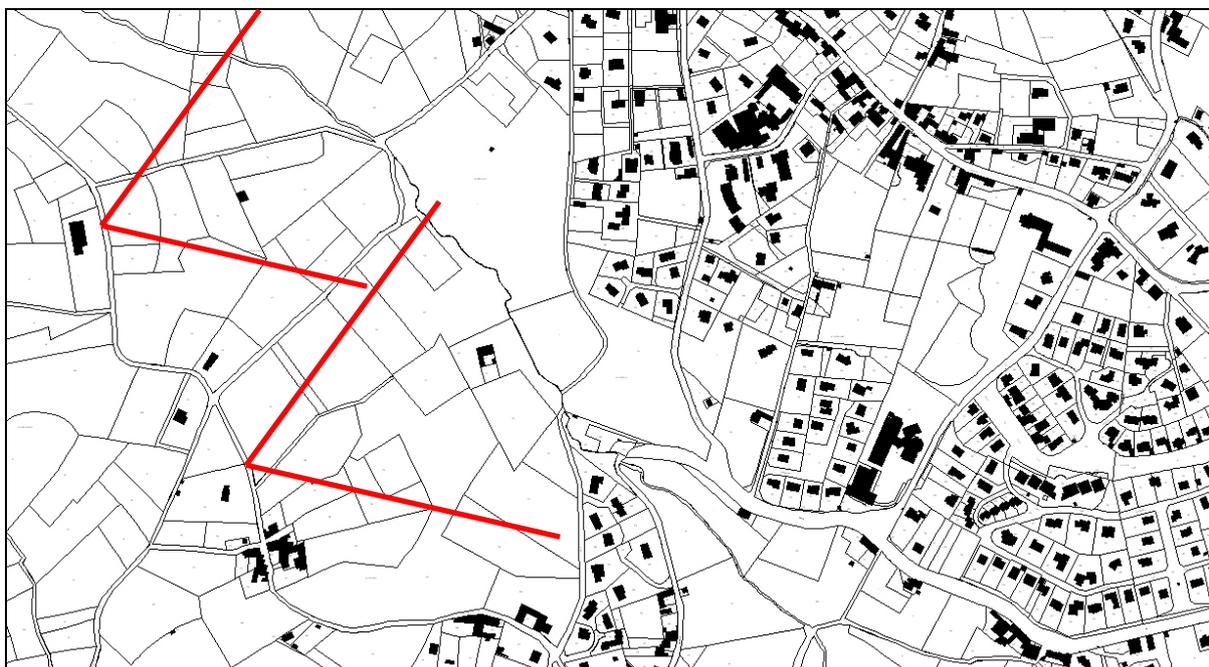
Une des vues les plus emblématiques de Vaugneray est offerte depuis le hameau du Crozier et ses abords. Les champs en premier plan permettent des vues dégagées vers la plaine du Dronau et les reliefs sur lesquels se sont accrochés les différents hameaux de la commune (Maletière, Montferrat, bourg historique, etc.).



Vues majeure vers l'agglomération depuis le Crozier



Vues majeure vers l'agglomération



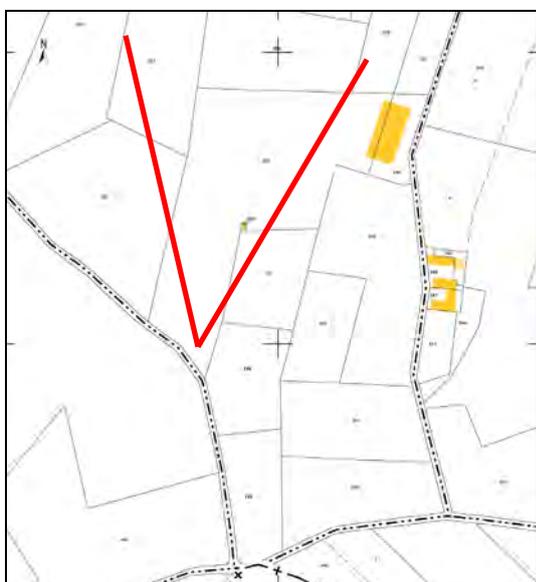
Extrait cadastral

→ Vue paysagère –Ch de Chatanay – La Plaine – F 295 et environs

Une vue des plus intéressante est également possible depuis le lieudit La Plaine, près de Chatanay le Haut.



Vues majeure vers l'agglomération depuis Chatanay – La Plaine



Localisation cadastrale

→ Les places du Marché, de l'Eglise et de la Mairie

Ces places sont les places majeures de Vaugneray et de son bourg. Elles concentrent à leurs abords les activités commerciales de proximité et les services publics ou culturels.

De fait, au-delà de leur configuration et du mobilier urbain employé, il est important de veiller à la qualité esthétique des façades alentours (cf. périmètre incluant les bâtiments concernés page suivante). Ainsi, toute nouvelle baie devra respecter les alignements existants, les toitures doivent maintenir une cohérence architecturale avec les toitures alentours, les ouvertures et volets doivent privilégier l'usage du matériau bois, etc.



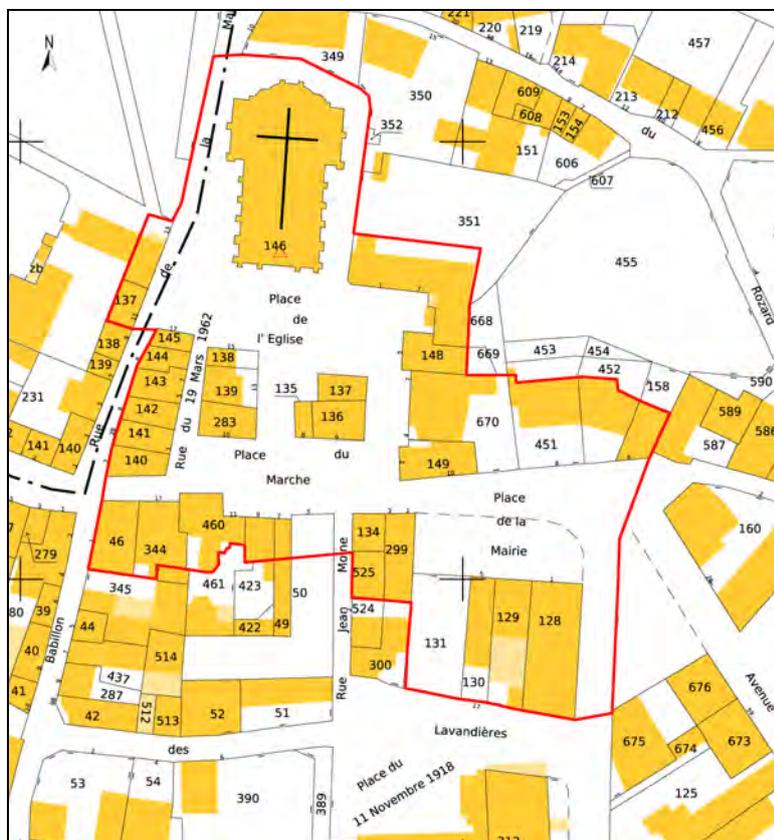
Place du Marché



Place de la Mairie



Place de l'Eglise



Cadastré récent (source : cadastre.gouv.fr)

Annexe n°2 : Les sites archéologiques (porter à connaissance de la Commune par l'Etat)

La protection de l'environnement et du patrimoine culturel (article L.121-2 du code de l'urbanisme) s'appuie notamment sur la détection, la conservation et la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement (article L.521-1 et suivants du code du patrimoine).

La protection et l'étude du patrimoine archéologique, ainsi que l'organisation de la recherche archéologique relèvent du livre V du code du patrimoine, et notamment des titres II et III du livre V. La recherche archéologique est placée sous le contrôle de l'Etat.

Cette recherche est qualifiée de préventive dès lors que la mise en œuvre d'opérations archéologiques est rendue nécessaire par la réalisation d'aménagements ou de travaux portant atteinte au sous-sol ou susceptibles de générer une telle atteinte.

L'article L.521-1 du code du patrimoine précise que l'archéologie préventive relève de missions de service public. A ce titre, l'article L.522-1 expose notamment que « L'État veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social ».

Pour satisfaire le double objectif de sauvegarde et d'étude du patrimoine archéologique dans le cadre des travaux d'aménagements et de constructions, l'article L. 522-5 prévoit, dans son deuxième alinéa, que « dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ». Ces zones de présomption de prescription archéologique, délimitées par arrêté du préfet de région ont vocation à figurer dans les annexes du PLU et à être mentionnée dans le rapport de présentation.

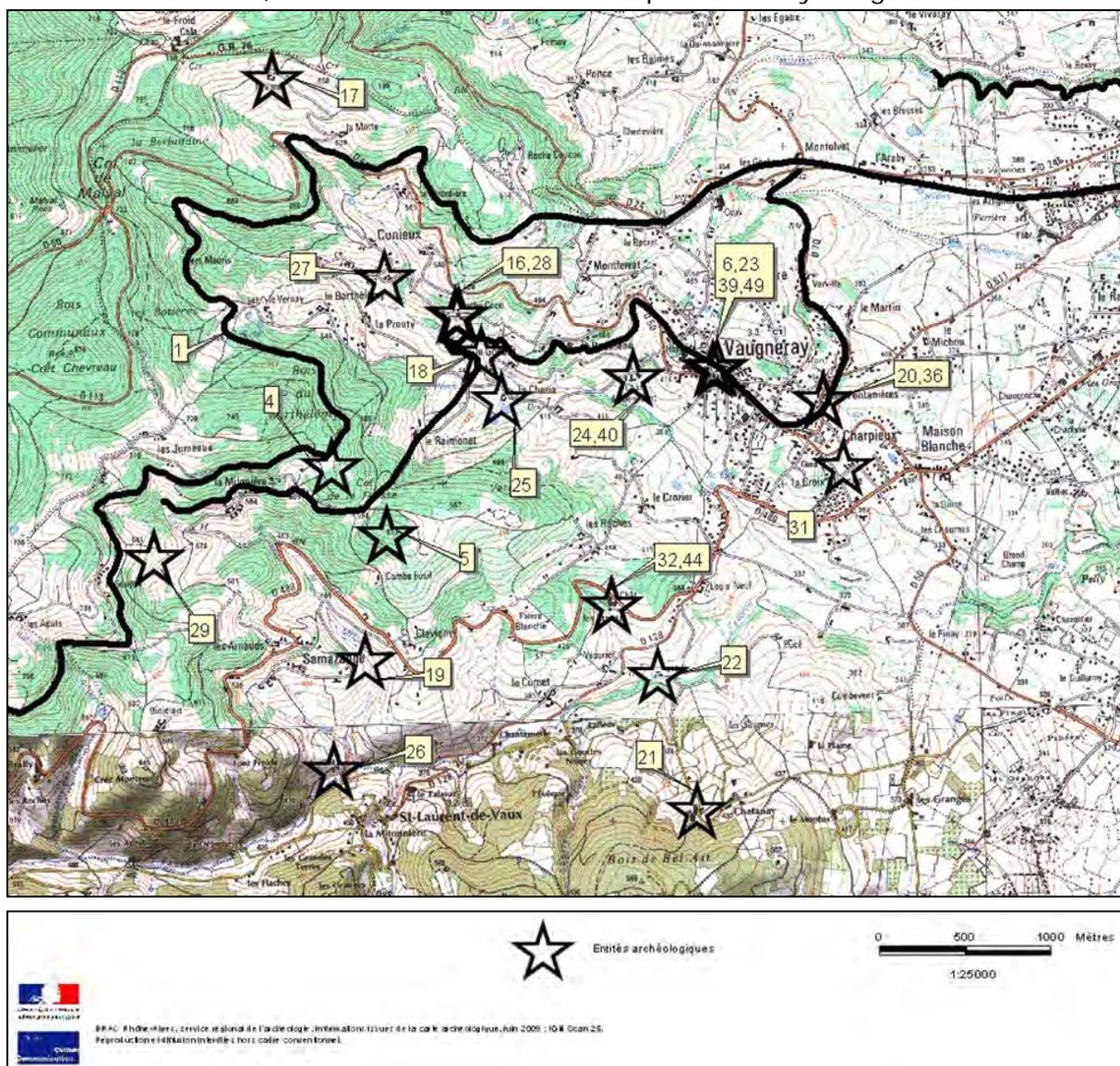
Par ailleurs, la carte archéologique nationale rassemble toutes les données disponibles sur la présence de sites ou de vestiges archéologiques sur le territoire national. L'extrait de la carte archéologique Nationale présenté ci-après reflète l'état des connaissances au 4 décembre 2008. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas, cette liste d'informations ne pourra être considérée comme exhaustive.

25 sites archéologiques sont recensés sur VAUGNERAY :

- n°1- Aqueduc de l'Yzeron / aqueduc / Gallo-romain
- n°4- La Carrière, Terre du Cimetière / sépulture / Gallo-romain
- n°5- Mont Pellerou / village ?, bâtiment, mur / Epoque indéterminée
- n°6- Bourg / château fort / Moyen-âge
- n°16- Le Protty ou Prouty / maison forte / Bas moyen-âge
- n°17- La Vore / maison forte ? / Moyen-âge ?
- n°18- Le Godard, sur le Dronan / moulin à eau / Epoque moderne - Epoque contemporaine
- n°19- Moulin rond ou Moulin de Samazange, sur La Milonière / moulin à eau / Moyen-âge classique
- n°20- Les Fontanières / habitat ? / Bas moyen-âge ?
- n°21- Chatenay / village / Bas moyen-âge - Epoque moderne
- n°22- Vesorier, sur l'Yzeron / moulin à eau / Bas moyen-âge - Epoque contemporaine ?
- n°23- Eglise St.-Léger puis St.-Antoine l'Ermite, Bourg / église et cimetière / Moyen-âge ?
- n°24- Château de Benevent / Bas moyen-âge ? / grange



- n°25- La Chana / maison forte ? / Epoque moderne ?
- n°26- Le Got ou Gaux, sur l'Yzeron / ferme / moulin à eau / Bas moyen-âge - Epoque moderne ?
- n°27- Cunieux / maison forte / Moyen-âge ?
- n°28- Le Prouty, sur le Dronan / moulin à eau / Moyen-âge - Période récente
- n°29- Mines de la Milonière ou de la Chevaline, La Mine / mine / Epoque moderne
- n°31- Charpieux / château fort / Moyen-âge
- n°32- Château d'Hoirieux / château fort / Moyen-âge
- n°36- Les Fontanières / maison forte / Epoque moderne
- n°39- Eglise St.-Léger puis St.-Antoine l'Ermité / Bourg / église / Epoque moderne
- n°40- Château de Benevent / maison forte / Epoque moderne
- n°44- Château d'Hoirieux / château non fortifié / Epoque moderne
- n°49- Prieuré, dans l'enceinte du Château / prieuré / Moyen-âge



A noter que l'ancien aqueduc de l'Yzeron est reporté en annexe du PLU.

Annexe n°3 : Prescriptions et recommandations liées aux éléments patrimoniaux au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les mares

Les mares recensées au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme présentent un intérêt écologique certain. Elles doivent être préservées de tout aménagement sauf nécessité dûment justifiée, sans autre solution possible, d'intérêt général (route, pylônes électriques, etc.), agricole ou de lutte contre le risque naturel ou technologique.

Les vues paysagères

Plusieurs sites présentent un intérêt car ils permettent ou permettraient aux visiteurs et habitants de contempler Vaugneray dans sa richesse et complexité, à savoir : un aperçu de son agglomération mais aussi de son terroir agricole ou encore de la végétation riveraine des cours d'eau majeurs que sont l'Yzeron et le Dronau. Ils ont donc été ciblés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'objectif est de maintenir, voire d'améliorer, les vues paysagères offertes depuis ces sites vers les alentours en :

- Limitant le développement de la végétation (sans pour autant remettre en cause la vocation naturelle aux abords du col de Malval) pour ne pas fermer les milieux et permettre des dégagements visuels
- S'assurant de la bonne intégration paysagère des constructions à proximité de ces sites d'observation (ne pas masquer les vues ou attirer le regard au dépend des alentours)

Les espaces paysagers

Dans les espaces paysagers repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle est interdite. Seules peuvent s'y implanter des aménagements légers non imperméabilisés : chemin d'accès, aire de stationnement paysagère, etc.

Sont également possibles dans ces espaces les aménagements visant à lutter contre le risque inondation et/ou à veiller au bon écoulement des eaux pluviales.

A titre dérogatoire, s'il est démontré qu'aucun autre espace n'est disponible sur l'emprise foncière, il est autorisé la création d'annexes (y compris piscine) si un logement légalement édifié existe sur l'emprise foncière, si au moins un des points de l'annexe se situe dans un rayon de 10 m autour de l'habitation existante et dans la limite de 35 m² d'emprise au sol maximum pour l'ensemble des annexes* (existant + projet), y compris les piscines.

Le petit patrimoine

Concernant le petit patrimoine localisé sur les documents graphiques par des étoiles rouge faisant référence à l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme (croix, sites archéologiques, etc.), il est interdit de le détruire, de l'endommager ou de le masquer. En cas de travaux nécessaires d'amélioration ou mise en sécurité de l'espace public, le petit patrimoine pourra être déplacé (tout en préservant son intégrité).

Les travaux de valorisation – requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage.



Les abords immédiats du patrimoine doivent être maintenus dégagés (pelouse, cultures basses, etc.) pour que les éléments référencés restent visibles depuis le domaine public. Les aménagements sur le site ne doivent pas porter préjudice à l'environnement local, à l'harmonie paysagère du site, etc.

L'église

Concernant l'église de Vaugneray, aucune extension ou surélévation n'est autorisée. Toute réfection de toiture doit se faire dans les règles de l'art en employant des matériaux similaires à ceux existant. La tuile canal ou toute autre tuile employée pour les logements du village est interdite (l'église doit se démarquer des autres constructions alentours).

Bâtiments

Concernant les extensions et surélévations des bâtiments et repérés au titre des articles L.151-19 ou L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, il s'agit avant tout de garder l'intégrité du bâti tout en autorisant une réhabilitation.

Pour se faire, les adjonctions seront réalisées dans le souci d'une composition d'ensemble qui garantie l'homogénéité des matériaux et la continuité des volumes.

Les bâtiments situés dans les écarts présentent des typologies différentes selon le site mais ont un point commun fort : le caractère groupé et resserré.

De fait, toute extension se fera en continuité du bâti existant. Par ailleurs, la distance de tout point d'un bâti nouvellement créé (type annexe, garage) au point le plus proche du bâti existant doit être comprise entre 4 mètres et 6 mètres pour préserver le caractère groupé et resserré. Cette prescription n'est pas applicable pour les bâtiments utilisés à des fins agricoles.

La surélévation autorisée pour un bâtiment existant ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus de la hauteur existante du bâtiment le plus haut sur le site à la date d'approbation du PLU.

La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus de la hauteur existante du bâtiment principal à la date d'approbation du PLU

Concernant les toitures, en cas de réfection, il convient de conserver la toiture d'origine au maximum (notamment les matériaux de couverture). Si le type de charpente doit être modifié, il faut toutefois maintenir la même pente que celle d'origine.

En cas d'impossibilité dûment justifiée de réutiliser les matériaux de couverture ou de les remplacer par des matériaux analogues, la tuile "canal" en terre cuite vieillie est recommandée.

Il convient de concevoir des pentes de toiture pour les extensions identiques aux pentes des toitures existantes.

Concernant les façades, il faut respecter l'ordre constructif existant dans la composition de l'édifice, l'ordonnancement des baies et des ouvertures, leur hiérarchie et leurs proportions ainsi que la typologie de l'édifice relative à sa destination et usages passés, sa période de conception ou son implantation.

Il est recommandé de conserver, restaurer à l'identique, ravalement et nettoyer les maçonneries et les façades existantes selon les techniques traditionnelles et les règles de l'art.

Sont interdits : les enduits ciment, rustiques et décoratifs, les plaquages de pierre ou de brique.

Sont exclus les teintes vives et agressives (couleurs criardes, éblouissantes ou absentes et dissonantes des gammes de couleurs présentes dans le paysage et l'environnement

bâti), ainsi que l'utilisation de la couleur blanche. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans le village et dans le cadre bâti et urbain proche.

Concernant les ouvertures, toute création doit s'inscrire en harmonie avec la composition et l'ordonnement des baies existantes. Ainsi, il faudra respecter les baies dans leurs styles, dimensions et matériaux.

Il est recommandé d'utiliser de préférence les anciennes ouvertures qui ont été partiellement ou totalement bouchées. Il est par ailleurs recommandé de mettre en valeur les encadrements en pierre de taille par un nettoyage de la pierre et de maintenir la continuité des moulures.

Il convient de respecter les alignements horizontaux et l'axialité verticale des baies et des ouvertures. Les ouvertures nouvelles doivent être composées en tenant compte de la composition de l'ensemble de la façade et de l'existant (rythme, proportions, etc.).

Il convient de réaliser les ouvertures dans le sens vertical en respectant les rapports de proportion entre largeur et hauteur proche de 1,5 (rapport de 1,2 à 1,7). Cependant, il est autorisé la création de baies vitrées au rez-de-chaussée dans l'existant (si elle ne dénature pas l'édifice) et dans le cas des extensions pour rechercher un meilleur ensoleillement.

Il convient de réaliser les contrevents et les volets extérieurs battants en lames pleines verticales, à panneaux ou à clés et emboîtures, en bois à peindre et exceptionnellement en acier peint.

Les volets battants en bois existants devront être maintenus. Ils seront restaurés et peints (teintes en harmonie avec la palette des teintes traditionnellement utilisées dans le centre bourg ou les hameaux de la Maletière, Maison Blanche et Saint Laurent de Vaux).

Il est recommandé de mettre en œuvre les portes en bois plein à peindre à lames larges verticales, à panneaux, en suivant la courbure du linteau et en excluant tout vitrage ou hublot. Les portes de remise doivent respecter la typologie traditionnelle des remises. Elles doivent être plus hautes que larges.

Il est nécessaire de préserver et restaurer à l'identique tous portails et portes anciennes présentant un intérêt patrimonial.

Il est recommandé de réaliser en rez-de-chaussée les grilles de défense et les barreaudages en ferronnerie ou fer forgé avec de simples barreaux ronds fixés à travers deux traverses en fer plat fixés dans le tableau des baies.

Il est recommandé de réaliser les garde-corps en fer rond fixé sur piétement en fer plat, lisse haute de section plus importante pour une bonne prise en main.

Concernant les aménagements extérieurs, les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais trop importants ayant un impact dans le paysage sont interdits.

Les enrochements sont exclus. Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Les treilles et les pergolas, structures légères en fer forgé ou en ferronnerie, rattachées de la façade doivent être en harmonie et en cohérence avec la composition et l'organisation de la façade. Il est recommandé de privilégier la treille de fer avec végétation (vigne, glycine, etc.) pour fournir ombre et fraîcheur en été plutôt que des stores ou des bâches en tissu et/ou plastique.

Concernant l'aspect des piscines, il est recommandé d'avoir des bassins complètement enterrés, sans déblai ni remblai. Il est recommandé de disposer de revêtements des fonds de couleur sable, ocre clair, vert ou blanc, et d'avoir des plages enherbées de façon à limiter les berges minérales à 2m de large.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales. L'éclairage extérieur sera discret.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture) et masqués par un portillon de bois ou métallique.

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles et éléments de climatisation s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.
- Les stores et bâches visibles depuis le domaine public

Annexe n°4 : Eléments recensés au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme

Localisation	Cadastre	Destinations autorisées
Un bâtiment sis parcelle I 230, Le Raimonet		Autre hébergement touristique Equipement d'intérêt collectif et services publics
Un bâtiment sis parcelle I 230, Le Raimonet		Autre hébergement touristique Equipement d'intérêt collectif et services publics
Un bâtiment sis parcelle AB 144, Bénévent		Logement

Annexe 5 : Glossaire

Affouillement et exhaussement de sol :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² (article R421-23 du Code de l'urbanisme).

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares (article R421-29 du Code de l'urbanisme).

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R.214-1 du code de l'environnement).

Annexe : Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (exemples : bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, pool-house, etc.).

Cabanisation : La cabanisation consiste en l'implantation sans autorisation de constructions ou d'installations diverses occupées épisodiquement ou de façon permanente, dans des zones inconstructibles, agricoles ou naturelles le plus souvent. Ce phénomène se manifeste par diverses typologies de bâti :

- La cabanisation « traditionnelle », issue de l'aménagement de constructions en dur, modestes et fonctionnelles, souvent liées à des terrains agricoles morcelés,
- La cabanisation « de type caravaning » : l'implantation de caravanes, résidences mobiles de loisirs (ex mobil-homes), chalet, yourtes, abris précaire ; aménagement de terrains pour des occupations plus longues voire de l'habitat permanent,
- La cabanisation liée à la sédentarisation des gens du voyage.

Construction : Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction légalement édifiée : L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive. Il est nécessaire de démontrer que l'habitation date d'avant 1943 (acte de propriété ou autre antérieur à 1943) ou, si elle a été créée après juin 1943, qu'elle résulte d'un permis de construire avec lequel elle est conforme.

Emprise au sol : Comme précisé à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Exploitation agricole : L'exploitation agricole individuelle est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur des moyens de productions qui s'évaluent au regard du critère de Surface Minimum d'Installation (SMI).

Dans le cas d'une association d'exploitants (GAEC), la surface mise en valeur doit être au moins égale au produit : $SMI \times \text{nombre d'associés}$

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- Les bâtiments d'exploitation
- Les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants si les contraintes le nécessitent

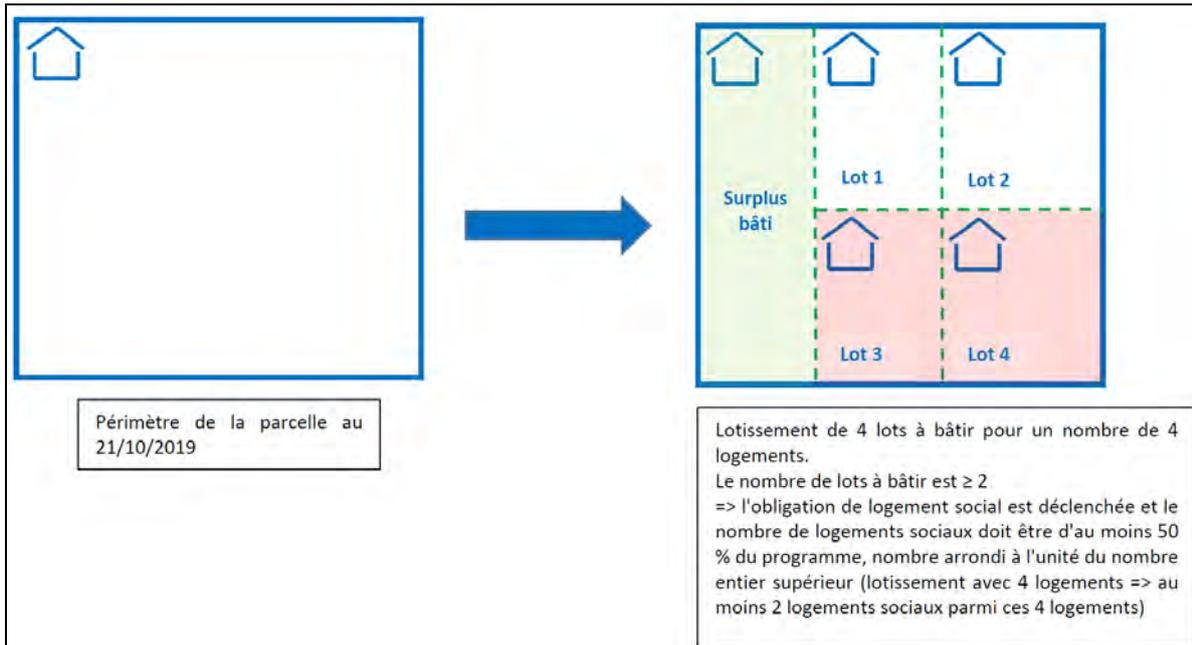
L'unité d'exploitation rassemble l'ensemble des bâtiments nécessaires au fonctionnement de l'exploitation.

La surface minimale d'installation (SMI) est fixée dans le schéma directeur départemental des structures agricoles, par arrêté préfectoral, pour chaque région naturelle du département et chaque nature de culture. Elle est révisée périodiquement. Pour les productions hors sol, une décision du ministre de l'agriculture fixe les coefficients d'équivalence applicables uniformément à l'ensemble du territoire sur la base de SMI nationale prévue à l'alinéa précédent.

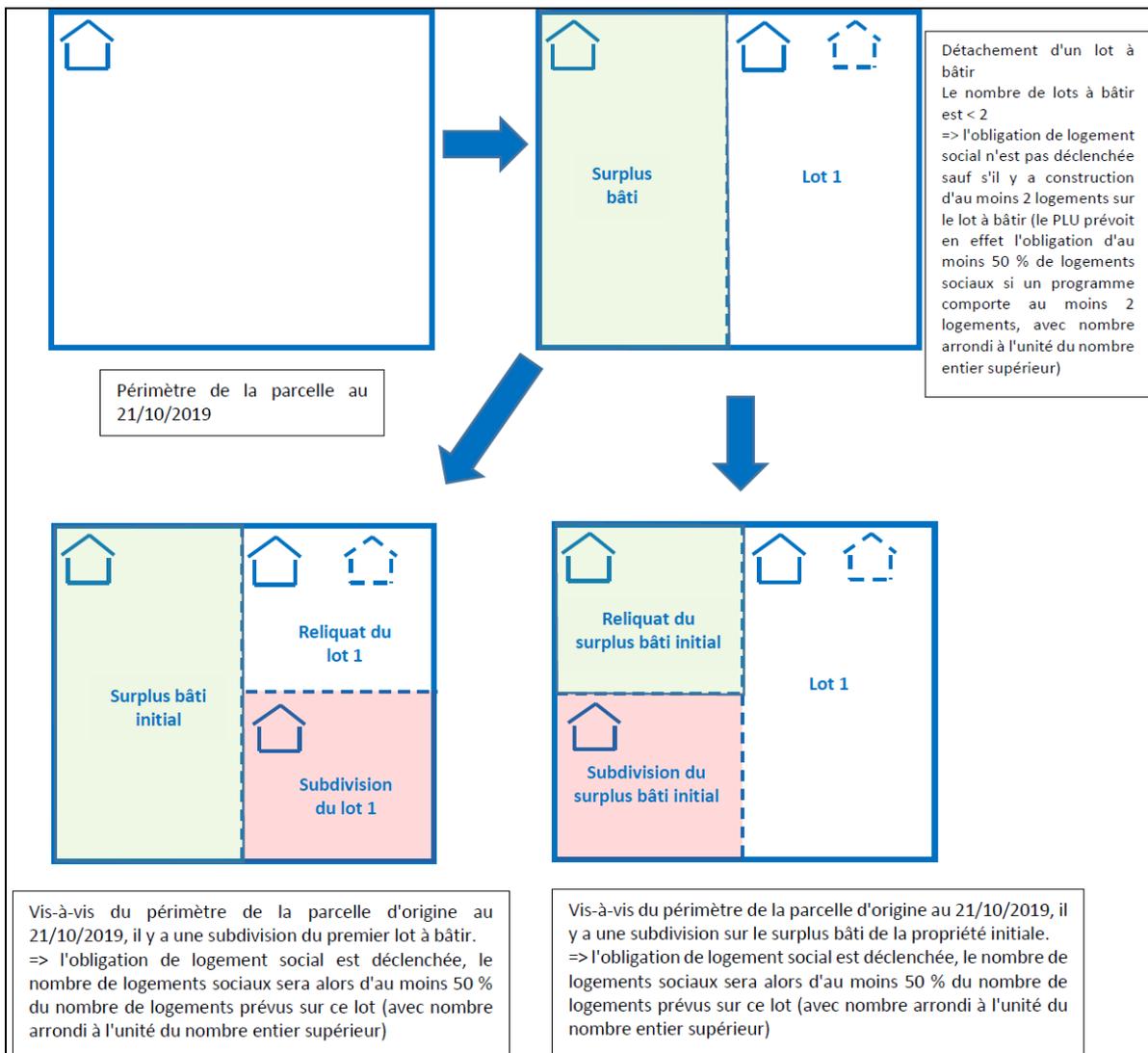
Subdivision de lot : Exemple de modalités de calcul vis-à-vis des logements sociaux

Dans le cadre d'une opération de lotissement soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager de 2 lots et plus, au moins 50% des logements sont affectés à des catégories de logements sociaux financés et conventionnés par l'Etat au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité du nombre entier supérieur).

Pour les opérations de lotissement, soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager, concernant la création d'un lot à bâtir sur un terrain, issu d'une parcelle ayant déjà fait l'objet d'une précédente division foncière autorisée après la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU (soit le 21/10/2019) et ne possédant pas de logements sociaux, la construction nouvelle sera obligatoirement un logement social financé par un prêt aidé de l'Etat.

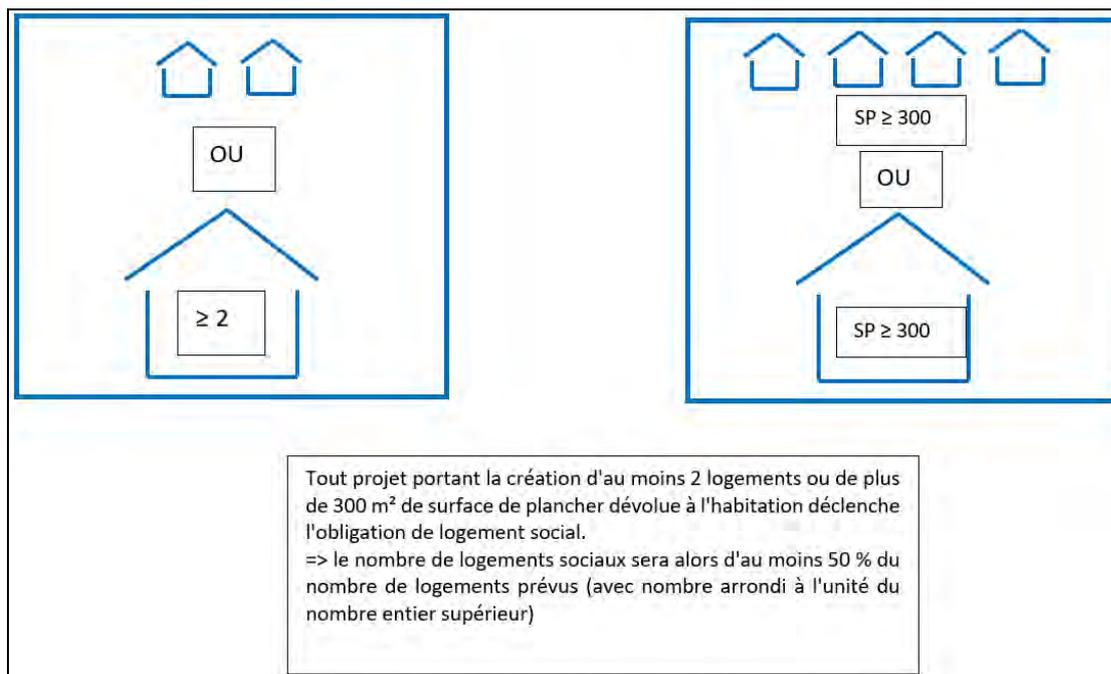


Exemple n°1



Exemple n°2





Exemple n°3 (en l'absence de division foncière)

Surface de Plancher : Conformément à l'article R111-22 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Voie ouverte à la circulation : Voie permettant de desservir au moins deux habitations. Elle peut être privée ou publique.

Annexe 6 : Références et caractéristiques des tuiles

Tuiles S^{te} Foy
Omega 10

REF TUILES PRESCRITES PAR PLU
"tuiles creuses ou romanes"

Caractéristiques



Réf. 104

La tuile Omega 10 est le fleuron de la marque S^{te} FOY. Son esthétique unique grâce à sa casquette débordante et à son arête corner/plateau très prononcée lui permet de séduire un large public à la recherche d'une "esthétique canal" à un coût modéré.

En ce qui concerne la mise en œuvre, l'Omega 10 sort le "grand jeu" avec un jeu de pose de 20 mm en longitudinal et de 25 mm en latéral. Combinée à une large gamme d'accessoires spécifiques visant à rendre la pose encore plus aisée, ou à caractère esthétique tels les sous-faitières ou les cassons d'arêtières, la tuile Omega 10 est la bonne réponse pour tous ceux qui souhaitent combiner esthétisme et économie.

Tuile à double emboîtement	Pose à joints droits
Longueur hors tout ≈ 495 mm	Poids au m ² ≈ 48,3 kg
Largeur hors tout ≈ 305 mm	Pureau catalogue ≈ 400 mm ± 10 mm
Poids unitaire = 4,83 kg	Largeur utile ≈ 245 mm maxi
Nbre au m ² ≈ 10 (au pureau de 400 mm)	Quantité par palette : 240

COTATIONS



Utilisation conseillée d'un chéneau de 330 mm



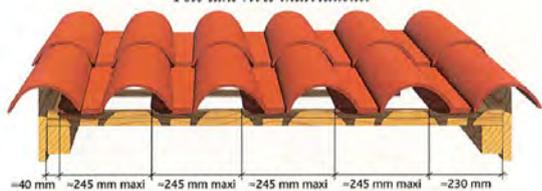
COLORIS

Rouge 	Rouge nuancé 
Vieilli masse 	Vieilli nuancé / Fond rouge 
Nuancé paille 	Vieux toits 

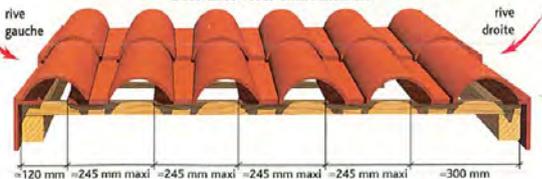
(1) sur commande

CROUPES TRANSVERSALES AU NIVEAU DU LITEAU

Pose sans rives individuelles



Pose avec rives individuelles



A partir de février 2001, nouvelle détermination du sens des rives.



Annexe 7 : Nuancier en mairie







Annexe 8 : Prescriptions et recommandations en matière d'essences à planter

Espèces végétales recommandées

Feuillage (C = à feuilles caduques ; P = feuillage persistant)			
Ecologie (h = milieux humides ; s = milieux secs)			
Nom vernaculaire	Nom scientifique		
Arbres			
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn., 1790	h	C
Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i> Ehrh., 1791	h	C
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i> Roth, 1788	h	C
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i> L., 1753	h	C
Érable d'Italie	<i>Acer opalus</i> Mill. subsp. <i>opalus</i>	h	C
Érable plane	<i>Acer platanoides</i> L., 1753	h	C
Érable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753	h	C
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i> L., 1753	h	C
Hêtre, fayard	<i>Fagus sylvatica</i> L., 1753	h	C
Merisier	<i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755	h	C
Peuplier blanc	<i>Populus alba</i> L., 1753	h	C
Peuplier d'Italie	<i>Populus nigra</i> var. <i>italica</i> Münchh., 1770	h	C
Peuplier noir	<i>Populus nigra</i> L., 1753	h	C
Peuplier tremble, tremble	<i>Populus tremula</i> L., 1753	h	C
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i> Mill., 1768	h	C
Saule blanc	<i>Salix alba</i> L., 1753	h	C
Sorbier alisier	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz, 1763	h	C
Sorbier des oiseleurs, s. des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i> L., 1753	h	C
Sapin blanc, sapin pectiné	<i>Abies alba</i> Mill., 1768	h	P
Alisier blanc, alouchier	<i>Sorbus aria</i> (L.) Crantz, 1763	s	C
Amandier amer	<i>Prunus dulcis</i> (Mill.) D.A. Webb, 1967	s	C
Arbre de Judée	<i>Cercis siliquastrum</i> L., 1753	s	C
Bois de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i> L., 1753	s	C
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i> L., 1753	s	C
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i> Mill., 1768	s	C
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L., 1753	s	C
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i> Willd., 1805	s	C
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i> (Matt.) Liebl., 1784	s	C
Cormier, Sorbier domestique	<i>Sorbus domestica</i> L., 1753	s	C
Figuier d'Europe	<i>Ficus carica</i> L., 1753	s	C
Néflier	<i>Crataegus germanica</i> (L.) Kuntze, 1891	s	C
Noyer royal, noyer commun	<i>Juglans regia</i> L., 1753	s	C

Feuillage (C = à feuilles caduques ; P = feuillage persistant)			
Ecologie (h = milieux humides ; s = milieux secs)			
Nom vernaculaire	Nom scientifique		
Poirier cultivé, poirier commun	<i>Pyrus communis L., 1753</i>	s	C
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos Scop., 1771</i>	s	C
Tilleul cordé, tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata Mill., 1768</i>	s	C
Cyprès de Provence	<i>Cupressus sempervirens L., 1753</i>	s	P
If commun	<i>Taxus baccata L., 1753</i>	s	P
Pin sylvestre	<i>Pinus sylvestris L., 1753</i>	s	P
Arbustes			
Aubépine à un style, épine blanche	<i>Crataegus monogyna Jacq., 1775</i>	h	C
Cassis	<i>Ribes nigrum L., 1753</i>	h	C
Chèvrefeuille/Camérisier des haies	<i>Lonicera xylosteum L., 1753</i>	h	C
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas L., 1753</i>	h	C
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea L., 1753</i>	h	C
Fusain, bonnet d'évêque	<i>Euonymus europaeus L., 1753</i>	h	c
Noisetier	<i>Corylus avellana L., 1753</i>	h	C
Petit orme ¹	<i>Ulmus minor Mill., 1768</i>	h	C
Ronce bleue	<i>Rubus caesius L., 1753</i>	h	C
Ronce commune	<i>Rubus fruticosus L., 1753 [nom. et typ. cons.]</i>	h	C
Rosier à fleurs en corymbe	<i>Rosa corymbifera Borkh., 1790</i>	h	C
Saule à cinq étamines	<i>Salix pentandra L., 1753</i>	h	C
Saule à oreillettes	<i>Salix aurita L., 1753</i>	h	C
Saule à trois étamines	<i>Salix triandra L., 1753</i>	h	C
Saule cendré	<i>Salix cinerea L., 1753</i>	h	C
Saule drapé	<i>Salix eleagnos Scop., 1772</i>	h	C
Saule marsault	<i>Salix caprea L., 1753</i>	h	C
Saule pourpre, osier rouge	<i>Salix purpurea L., 1753</i>	h	C
Troène	<i>Ligustrum vulgare L., 1753</i>	h	C
Cytise faux ébénier	<i>Laburnum anagyroides Medik., 1787</i>	s	
Amélanchier	<i>Amelanchier ovalis Medik., 1793</i>	s	C
Arbre à perruque, sumac fustet	<i>Cotinus coggygria Scop., 1771</i>	s	C
Coronille faux-séné	<i>Hippocrepis emerus (L.) Lassen, 1989</i>	s	C
Cytise à feuilles sessiles	<i>Cytisophyllum sessilifolium (L.) O.Lang, 1843</i>	s	c
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica L., 1753</i>	s	C
Prunellier, Épine noire, Pelossier	<i>Prunus spinosa L., 1753</i>	s	C
Rosier à folioles elliptiques	<i>Rosa elliptica Tausch, 1819</i>	s	C

¹ En raison de la prévalence de la graphiose, maladie cryptogamique des ormes, les sujets de cette espèce ne dépassent généralement pas 10cm de diamètre. On peut les utiliser, à condition de les rabattre régulièrement, d'où leur classement comme arbustes.

Feuillage (C = à feuilles caduques ; P = feuillage persistant)			
Ecologie (h = milieux humides ; s = milieux secs)			
Nom vernaculaire	Nom scientifique		
Rosier des chiens	<i>Rosa canina L., 1753</i>	s	C
Rosier des haies	<i>Rosa agrestis Savi, 1798</i>	s	C
Sureau noir	<i>Sambucus nigra L., 1753</i>	s	C
Viorne mancienne	<i>Viburnum lantana L., 1753</i>	s	C
Buis commun	<i>Buxus sempervirens L., 1753</i>	s	P
Genêt à balais	<i>Genêt à balais</i>	s	P
Genévrier commun	<i>Juniperus communis L.</i>	s	P
Houx	<i>Ilex aquifolium L., 1753</i>	s	P
Laurier noble, laurier-sauce	<i>Laurus nobilis L., 1753</i>	s	P
Nerprun alaterne, alaterne	<i>Rhamnus alaternus L., 1753</i>	s	P
Spartier à tiges de jonc, genêt d'Espagne	<i>Spartium junceum L., 1753</i>	s	P
Viorne tin	<i>Viburnum tinus L., 1753</i>	s	p
Plantes grimpantes			
Clématite des haies	<i>Clematis vitalba L., 1753</i>	h	C
Houblon grimpant	<i>Humulus lupulus L., 1753</i>	h	C
Racine-vierge	<i>Bryonia cretica subsp. dioica (Jacq.) Tutin, 1968</i>	h	C
Lierre grimpant, Herbe de saint Jean	<i>Hedera helix L., 1753</i>	h	P
Chèvrefeuille de Toscane	<i>Lonicera etrusca Santi, 1795</i>	s	C
Vigne cultivée	<i>Vitis vinifera L., 1753</i>	s	C
Petite garance	<i>Rubia peregrina L., 1753</i>	s	P

Espèces déconseillées

Le site Internet <https://www.biodiversite-auvergne-rhone-alpes.fr/agir-en-region/eee/especes/> présente des listes d'espèces invasives (EVEE) pour la région Auvergne-Rhône-Alpes. Il se base sur le document : « Liste actualisée et hiérarchisée des espèces exotiques envahissantes - Bilan de la problématique végétale invasive en Rhône-Alpes », par Pauline DEBAY, Thomas LEGLAND, Gilles PACHE.

Les espèces à exclure des plantations dans la commune de Vaugneray, présentées dans le tableau ci-dessous, sont issues de ce document.

Le niveau d'invasion présenté par chaque espèce est évalué grâce à la cotation dite « de Lavergne », ainsi baptisée d'après le document suivant :

« LAVERGNE C., 2010. Plantes ornementales envahissantes à la Réunion : bilan et solutions. Actes de la conférence sur les enjeux pour la conservation de la flore menacée des collectivités françaises d'Outre-Mer (non publiés). Saint-Leu, Ile de la Réunion, France, Conservatoire Botanique National de Mascarin, 7p ».

La cotation de Lavergne comprend six catégories définies de 0 à 5 comme suit :

- [0] Non documenté : Taxon exotique d'introduction récente sur le territoire, insuffisamment documenté, dont le comportement est à étudier.
- [1] Taxon non envahissant : Taxon introduit de longue date (50-100 ans), ne présentant pas de comportement envahissant et non cité comme envahissant dans les territoires géographiquement proches.
- [2] Taxon envahissant émergent : Taxon pouvant très localement présenter des populations denses et donc laisser présager un comportement envahissant futur [2] ou taxon reconnu envahissant dans les territoires géographiquement proches mais n'ayant pas un caractère envahissant constaté dans le territoire étudié [2+].
- [3] Taxon potentiellement envahissant : Taxon formant des populations denses uniquement dans les milieux régulièrement perturbés par les activités humaines (bords de route, friches, cultures, jardins, remblais...). Ce taxon peut se retrouver dans les milieux naturels mais il n'y forme pas pour le moment de populations denses et n'est donc pas une menace directe pour ces milieux.
- [4] Taxon modérément envahissant : Taxon présentant des peuplements moyennement denses mais rarement dominant ou codominant dans les milieux naturels ou semi-naturels et ayant un impact faible ou modéré sur la composition, la structure et le fonctionnement des écosystèmes.
- [5] Taxon fortement envahissant : Taxon dominant ou codominant à large répartition avec de nombreuses populations de forte densité dans les milieux naturels ou semi-naturels et ayant un impact avéré sur la composition, la structure et le fonctionnement des écosystèmes.

Espèce (Nomenclature scientifique)	Rareté en Rhône-Alpes	Cotation de Lavergne
Espèces exotiques envahissantes avérées		
<i>Acer negundo</i> L.	PC	4
<i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.	R	4
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	AC	4
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	C	5
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	R	4
<i>Artemisia annua</i> L.	AR	4
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	AC	4
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	R	4
<i>Bidens frondosa</i> L.	PC	4
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	C	5
<i>Bunias orientalis</i> L.	PC	4
<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	AR	5
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	R	4
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	AR	4
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	C	4



Espèce (Nomenclature scientifique)	Rareté en Rhône-Alpes	Cotation de Lavergne
<i>Erigeron canadensis</i> L. (b.)	C	4
<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz. (b.)	AC	4
<i>Galega officinalis</i> L.	AR	4
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	AR	4
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	R	4
<i>Impatiens balfourii</i> Hooker fil.	PC	4
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	AC	4
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	AR	4
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	AR	4
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	R	4
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter & Burdet	R	5
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	R	5
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	RR	4
<i>Panicum capillare</i> L.	AC	4
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	C	4
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	AR	5
<i>Reynoutria x-bohemica</i> Chrtek & Chrtkova	AC	5
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	C	5
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	PC	4
<i>Solidago canadensis</i> L.	PC	4
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	C	5
<i>Symphyotrichum</i> gr. <i>novi-belgii</i> (inclus <i>S. lanceolatum</i> , <i>S. novi-belgii</i> et <i>S. x salignum</i>)	PC	5
<i>Vallisneria spiralis</i> L.	R	4
<i>Vitis</i> gr. <i>riparia</i> (inclus <i>Vitis rupestris</i> et <i>riparia x rupestris</i>)	RR	27
<i>Xanthium orientale</i> L.	RR	4
Espèces exotiques envahissantes potentielles		
<i>Amaranthus hybridus</i> L.	AC	3
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	AC	3
<i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub	PC	3
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	PC	3
<i>Crepis sancta</i> (L.) Bornm.	AC	3
<i>Cyperus esculentus</i> L.	RR	3



<i>Espèce (Nomenclature scientifique)</i>	Rareté en Rhône-Alpes	Cotation de Lavergne
<i>Datura stramonium L.</i>	PC	3
<i>Egeria densa Planch.</i>	RR	3
<i>Elodea canadensis Michx.</i>	AR	3
<i>Euphorbia maculata L.</i>	PC	3
<i>Euphorbia prostrata Aiton</i>	AR	3
<i>Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pavon</i>	PC	3
<i>Gleditsia triacanthos L.</i>	R	3
<i>Glyceria striata (Lam.) A.S. Hitchc.</i>	RR	3
<i>Impatiens capensis Meerb.</i>	R	3
<i>Juncus tenuis Willd.</i>	AC	3
<i>Oxalis dillenii Jacq.</i>	R	3
<i>Oxalis fontana Bunge</i>	AC	3
<i>Panicum dichotomiflorum Michaux</i>	PC	3
<i>Panicum miliaceum L.</i>	R	3
<i>Paspalum distichum L.</i>	R	3
<i>Phytolacca americana L.</i>	PC	3
<i>Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) N</i>	R	3
<i>Rhus typhina L., 1756</i>	R	3
<i>Sorghum halepense (L.) Pers.</i>	PC	3
<i>Sporobolus indicus (L.) R. Br.</i>	AR	3
<i>Symphytum x-uplandicum Nyman</i>	R	3
Espèces exotiques envahissantes émergentes		
<i>Acorus calamus L.</i>	R	2+
<i>Amaranthus albus L.</i>	AR	2+
<i>Amaranthus deflexus L.</i>	R	2 et 2+
<i>Ambrosia trifida L.</i>	RR	2
<i>Asclepias syriaca L.</i>	R	2 et 2+
<i>Aurinia saxatilis (L.) Desv.</i>	R	2
<i>Bidens connata Muhlenb. ex Willd.</i>	R	2 et 2+
<i>Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter</i>	R	2 et 2+
<i>Broussonetia papyrifera (L.) Vent.</i>	R	2
<i>Cedrus atlantica (Manetti ex Endl.) Carrière</i>	R	2 et 2+



Espèce (Nomenclature scientifique)	Rareté en Rhône-Alpes	Cotation de Lavergne
<i>Cerastium tomentosum</i> L.	AR	2
<i>Ceratochloa sitchensis</i> (Trin.) Cope & Ryves	R	2
<i>Cercis siliquastrum</i> L.	R	2
<i>Commelina communis</i> L.	RR	2
<i>Cornus sericea</i> L.	RR	2+
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	R	2 et 2+
<i>Cotoneaster dammeri</i> C.K.Schneid.	RR	2+
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	AR	2+
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	RR	2 et 2+
<i>Crepis bursifolia</i> L.	R	2 et 2+
<i>Cuscuta campestris</i> Yunck.	R	2 et 2+
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	RR	2 et 2+
<i>Dysphania ambrosioides</i> (L.) Mosyakin & Clemants	R	2 et 2+
<i>Echinochloa muricata</i> (P.Beauv.) Fernald	RR	2 et 2+
<i>Eichhornia crassipes</i> (Mart.) Solms	RR	2+
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	R	2+
<i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertn.	R	2 et 2+
<i>Eleusine tristachya</i> (Lam.) Lam.	RR	2
<i>Epilobium ciliatum</i> Raf.	PC	2 et 2+
<i>Eragrostis cilianensis</i> (All.) Vignolo ex Janch.	R	2 et 2+
<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees	R	2 et 2+
<i>Eragrostis virescens</i> C.Presl	RR	2 et 2+
<i>Erigeron floribundus</i> (Kunth) Sch.Bip., 1865	RR	2+
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	RR	2
<i>Erythranthe guttata</i> (Fisch. ex DC.) G.L.Nesom, 2012	R	2 et 2+
<i>Eschscholzia californica</i> Cham.	R	2+
<i>Euphorbia nutans</i> Lag.	R	2
<i>Euphorbia serpens</i> Kunth	RR	2 et 2+
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub	R	2 et 2+
<i>Helianthus x-laetiflorus</i> Pers.	R	2+
<i>Hemerocallis fulva</i> (L.) L.	R	2
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L. fil.	RR	2 et 2+

Espèce (Nomenclature scientifique)	Rareté en Rhône-Alpes	Cotation de Lavergne
<i>Juglans nigra</i> L.	R	2
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	RR	2+
<i>Lapsana communis</i> L. (subsp. <i>intermedia</i>)	AC	2 et 2+
<i>Lepidium didymum</i> L.	R	2+
<i>Lepidium virginicum</i> L.	PC	2
<i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.	RR	2 et 2+
<i>Lonicera japonica</i> Thunb.	R	2 et 2+
<i>Lunaria annua</i> L.	PC	2+
<i>Lupinus x-regalis</i> Bergmans	R	2 et 2+
<i>Lycium barbarum</i> L.	RR	2 et 2+
<i>Matricaria discoidea</i> DC.	AC	2+
<i>Mirabilis jalapa</i> L.	RR	2+
<i>Miscanthus sinensis</i> Anderss.	RR	2+
<i>Morus alba</i> L.	AR	2
<i>Oenothera biennis</i> L.	AR	2
<i>Oenothera glazioviana</i> M. Micheli in C.E.P. Mart.	AR	2
<i>Oenothera parviflora</i> L.	R	2
<i>Oenothera pycnocarpa</i> Atkinson & Bartlett	R	2
<i>Oenothera villosa</i> Thunb. [1792]	RR	2
<i>Oenothera x fallax</i> Renner, 1917	R	2
<i>Opuntia humifusa</i> (Rafin.) Rafin.	R	2
<i>Orthodontium lineare</i> Schwägr.	RR	2
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	R	2+
<i>Panicum barbipulvinatum</i> Nash, 1900	RR	2 et 2+
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> (Siebold & Zucc.) Planchon	RR	2+
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	R	2 et 2+
<i>Periploca graeca</i> L.	RR	2+
<i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G. Lpez	R	2
<i>Platanus x hispanica</i> Mill. ex Münchh., 1770	PC	2 et 2+
<i>Potentilla indica</i> (Andrews) Th. Wolf, 1904	AR	2 et 2+
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	PC	2 et 2+
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	RR	2 et 2+



Espèce (Nomenclature scientifique)	Rareté en Rhône-Alpes	Cotation de Lavergne
<i>Pyracantha coccinea</i> M.J. Roemer	AR	2 et 2+
<i>Quercus rubra</i> L.	AR	2
<i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser	RR	2
<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	RR	2+
<i>Rumex cristatus</i> DC.	R	2
<i>Rumex patientia</i> L.	R	2 et 2+
<i>Rumex thyrsoiflorus</i> Fingerh.	RR	2
<i>Sagittaria latifolia</i> Willd.	RR	2+
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam.	R	2+
<i>Spiraea douglasii</i> gr. (incl. <i>S. douglasii</i> et <i>S. salicifolia</i>)	RR	2
<i>Spiraea japonica</i> L. fil.	RR	2+

Le site Internet D.A.I.S.I.E. (Delivering Alien Invasive Species Inventories for Europe, Programme européen de recherche - Contract Number: SSPI-CT-2003-511202) liste les espèces invasives de faune et de flore au sein de l'Europe communautaire.

Parmi ces dernières, 100 espèces (animales et végétales) sont présentées comme étant les plus menaçantes pour la biodiversité, voir les activités humaines. Les espèces végétales sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Nom scientifique	Nom vernaculaire
<i>Acacia dealbata</i>	Mimosa
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante ou faux vernis du Japon
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambroisie à feuilles d'armoise
<i>Campylopus introflexus</i>	<i>Mousse dépourvue de nom vernaculaire français</i>
<i>Carpobrotus edulis</i>	Griffe de sorcière
<i>Cortaderia selloana</i>	Herbe de la Pampa
<i>Echinocystis lobata</i>	Concombre sauvage
<i>Fallopia japonica</i>	Renouée du Japon
<i>Hedychium gardnerianum</i>	Longose
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase
<i>Impatiens glandulifera</i>	Impatience
<i>Opuntia ficus-indica</i>	Figue de Barbarie
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalis pied-de-chèvre
<i>Paspalum paspaloides</i>	Paspale
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier tardif



Nom scientifique	Nom vernaculaire
<i>Rhododendron ponticum</i>	Rhododendron des parcs ou de la Mer Noire
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia
<i>Rosa rugosa</i>	Rosier rugueux

« Une espèce exotique envahissante est une espèce exotique, dite aussi allochtone ou non indigène, dont l'introduction par l'homme, volontaire ou fortuite, sur un territoire menace les écosystèmes, les habitats naturels ou les espèces indigènes avec des conséquences écologiques, économiques et sanitaires, négatives. Le danger de ces espèces est qu'elles accaparent une part trop importante des ressources dont les espèces indigènes ont besoin pour survivre, ou qu'elles se nourrissent directement des espèces indigènes. Les espèces exotiques envahissantes sont aujourd'hui considérées comme l'une des principales menaces pour la biodiversité » (Source : METS).

Espèces présentes dans la commune

13 espèces végétales introduites recensées dans la commune sont considérées comme invasives (EVEE ou espèces végétales exotiques envahissantes). Il s'agit d'espèces qui s'implantent et se développent dans leur nouveau territoire, sans être freinées par les contraintes écologiques ou les autres espèces végétales ou animales. A terme, certaines sont susceptibles de monopoliser des habitats naturels, en évinçant les espèces natives, d'où un risque d'appauvrissement de la biodiversité.

Plusieurs de ces espèces sont par ailleurs toxiques en tout ou partie. Elles présentent donc un risque pour la santé.

Les EVEE recensées sur le territoire communal sont les suivantes :

Code INPN	Nom scientifique TAXREF 17	Nom vernaculaire	Date dernière observation
79766	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Érable negundo, Érable frêne, Érable à feuilles de frêne, Érable Négondo	05/07/2014
80824	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux, Faux vernis du Japon, Ailante, Ailanthe	05/09/2010
82080	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambrosie à feuilles d'armoise, Ambrosie élevée, Ambrosie annuelle	07/08/2022
84057	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise, Herbe chinois, Marie-Thérèse	02/09/2010
85957	<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident feuillé, Bident à fruits noirs, Bident feuillu	04/08/2007
86869	<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia de David, Buddleia du père David, Arbre-à-papillon, Arbre-aux-papillons	05/09/2010
90192	<i>Ceratochloa cathartica</i> (Vahl) Herter, 1940	Brome cathartique, Céراتochloa cathartique, Brome faux uniola, Brome purgatif	05/07/2010
106571	<i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon, Clématite du Japon	05/09/2010
117503	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon, Reynoutrie du Japon	02/05/2010

Code INPN	Nom scientifique TAXREF 17	Nom vernaculaire	Date dernière observation
117860	<i>Robinia pseudoacacia L., 1753</i>	Robinier faux-acacia, Acacia blanc, Robinier, Robinier faux acacia	02/07/2020
122630	<i>Senecio inaequidens DC., 1838</i>	Séneçon du Cap, Séneçon à dents inégales, Séneçon sud-africain	07/10/2022
124719	<i>Sporobolus indicus (L.) R.Br., 1810</i>	Sporobole des Indes, Sporobole fertile, Sporobole tenace	04/07/2010
Non indiqué dans l'INPN mais observée sur le terrain :			
100330	<i>Gleditsia triacanthos L., 1753</i>	Févier d'Amérique, Févier à épines triples	14/06/2024

Deux de ces espèces sont particulièrement nocives :

L'ambrosie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*), ainsi que d'autres espèces d'ambrosies, sont des espèces très envahissantes, qui s'implantent sur les sols remaniés : labours, bords de route, remblais... et aussi certaines cultures comme le tournesol. Elles produisent en automne des grandes quantités d'un pollen fortement allergisant et constituent une gêne pour les populations. Elles font l'objet d'une réglementation particulière

La renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), ainsi que d'autres espèces de *Reynoutria*, colonisent fortement les terrains nus et les espaces herbacés, formant un couvert dense, avec une très forte biomasse, qui étouffe les autres végétaux. Il se forme ainsi des « fourrés » monospécifiques, présentant une très belle floraison blanche, mais n'abritant qu'une très petite biodiversité. En hiver, l'appareil aérien se dessèche, seuls les rhizomes (tiges souterraines) et les racines restent en vie (on parle de plante « hémicryptophyte »). L'aspect hivernal est donc très péjoratif. Il s'agit d'une espèce appréciant les terrains fertiles et bien alimentés en eau : On les trouve souvent en bord de rivière. Elle est très abondante en région lyonnaise.

Par ailleurs, d'autres espèces présentent également des inconvénients :

Le robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) est un arbre très répandu, longtemps planté pour sa capacité à fixer les sols secs et sableux. « Le robinier faux-acacia a une croissance rapide (de 0,4 à 1,2 cm par jour en début de croissance). Il assure son expansion grâce à ses grandes capacités à drageonner et à rejeter de souche. La multiplication végétative est d'autant plus productive que la plante est en situation de stress (coupe, brûlage, etc.) » (Source : INV MED.fr). Toutefois, c'est une essence de lumière qui pourrait être concurrencée, sur le très long terme, par des espèces à fort ombrage (comme le chêne).

L'ailante glanduleux ou faux vernis du Japon (*Ailanthus altissima*) est un grand arbre encore peu répandu. Il se reproduit par drageons, comme le robinier et forme des bosquets très denses. Il se développe lentement, mais l'éradication de ses stations est très difficile. Il supporte bien l'ombre. D'après la bibliographie, il est capable d'émettre dans le sol des substances toxiques pour les autres plantes (phénomène d'allélopathie).

Le buddleia de David ou arbre-aux-papillons (*Buddleja davidii*) est un arbuste à la très belle floraison mauve, très esthétique, très odorante et très appréciée des papillons. Encore peu répandu dans la région lyonnaise, il s'est fortement développé dans certains cours d'eau des Pyrénées, au point d'évincer les espèces locales (saules arbustifs). Malgré son nom, il ne constitue pas un habitat naturel favorable à la biodiversité.

Espèces interdites

La loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 « pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages » comprenait une section relative au « contrôle et à la gestion de l'introduction et de la propagation de certaines espèces animales et végétales », codifié à l'article L 411-4 et suivants du code de l'environnement. Ce dernier interdit « l'introduction dans le milieu naturel d'espèces animales et végétales dont la liste est fixée par arrêté. L'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain, modifié par l'arrêté du 10 mars 2020, fixe la liste des espèces dont les « spécimens vivants » (« Au sens du présent arrêté, on entend par « spécimen vivant » tout végétal vivant, toute fructification, toute propagule, ou toute autre forme prise par une espèce végétale au cours de son cycle biologique »). Sont interdits, sur tout le territoire métropolitain et en tout temps, l'introduction sur le territoire, y compris le transit sous surveillance douanière, l'introduction dans le milieu naturel, la détention, le transport, le colportage, l'utilisation, l'échange, la mise en vente, la vente ou l'achat.

Liste des espèces végétales exotiques envahissantes, dont l'introduction dans le milieu naturel, la détention, le transport, le colportage, l'utilisation, l'échange, la mise en vente, la vente ou l'achat sont interdits sur le territoire métropolitain est la suivante :

Nom scientifique	Nom vernaculaire
Milieu terrestre	
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) H. L. Wendl., 1820 = <i>Acacia cyanophylla</i> Lindl., 1839	Mimosa à feuilles de saule, Mimosa bleuâtre, Mimosa à feuilles bleues.
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux, Faux vernis du Japon.
<i>Alternanthera philoxeroides</i> (Mart.) Griseb., 1879	Herbe à alligators
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie à feuilles d'armoise
<i>Ambrosia psilostachya</i> DC.	Ambroisie à épis lisses
<i>Ambrosia trifida</i> L.	Ambroisie trifide
<i>Andropogon virginicus</i> L., 1753	Barbon de Virginie.
<i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Herbe à la ouate, h. aux perruches
<i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753	Séneçon en arbre
<i>Cabomba caroliniana</i> A. Gray, 1848	Cabombe ou éventail de Caroline
<i>Cardiospermum grandiflorum</i> Sw., 1788.	
<i>Cenchrus setaceus</i> (Forssk.) Morrone, 2010 = <i>Pennisetum setaceum</i> (Forssk.) Chiov., 1923	Herbe aux écouvillons
<i>Cortaderia jubata</i> (Lemoine ex Carrière)	Herbe de la pampa pourpre
<i>Ehrharta calycina</i> Sm., 1790	Ehrharte calicinale.
<i>Espèces non présentes en métropole (pour mémoire)</i>	
<i>Gunnera tinctoria</i> (Molina) Mirb., 1805	Gunnéra du Chili
<i>Gymnocoronis spilanthoides</i>	Faux hygrophyle.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase
<i>Heracleum persicum</i> Desf. ex Fisch., 1841	Berce de Perse
<i>Heracleum sosnowskyi</i> Manden., 1944	Berce de Sosnowsky
<i>Humulus japonicus</i>	Houblon du Japon.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya
<i>Lespedeza cuneata</i> (Dum. Cours.)	Lespédéza soyeux.
<i>Lygodium japonicum</i> (Thunb.) Sw., 1801	Fougère grimpante du Japon.



Nom scientifique	Nom vernaculaire
<i>Lysichiton americanus</i> Hultén & H.St.John, 1931	Faux arum
<i>Microstegium vimineum</i> (Trin.) A.Camus, 1922	Herbe à échasses japonaise
<i>Parthenium hysterophorus</i> L., 1753	Fausse camomille
<i>Persicaria perfoliata</i> (L.) H.Gross, 1913 = <i>Polygonum perfoliatum</i> L., 1759	Renouée perfoliée
<i>Prosopis juliflora</i> (Sw.) DC., 1825	Bayahonde, Bayahonde français
<i>Pueraria montana</i>	Kudzu
<i>Salvinia molesta</i> D. S. Mitch.,	Salvinie géante.
<i>Triadica sebifera</i> (L.)	Suiffier, Suiffier de Chine
Milieu aquatique	
<i>Eichhornia crassipes</i> (Mart.) Solms, 1883	Jacinthe d'eau
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie rampante
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique, m. du Brésil
<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx., 1803	

Ces espèces correspondent presque entièrement à la liste du « RÈGLEMENT D'EXÉCUTION (UE) 2016/1141 DE LA COMMISSION » du 13 juillet 2016 adoptant une liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union.

Par ailleurs, l'article L 1338 du code de la santé publique régit les aspects d'introduction, de transport, d'utilisation, de mise en vente... d'espèces animales et végétales dont la prolifération constitue une menace pour la santé humaine. Cet article vise ainsi les espèces exotiques envahissantes, mais pas seulement, qui peuvent occasionner des problèmes sanitaires (exemple de l'ambrosie *Ambrosia artemisiifolia*).

janvier 2010



Construire en zone agricole

Ce qu'il faut savoir



PRÉFECTURE
DU RHÔNE

RHÔNE

LE DÉPARTEMENT



Pourquoi ce guide ?

Avant propos

Dans le département du Rhône, **l'étalement urbain grandissant et les grands projets d'infrastructure sont à l'origine de fortes pressions périurbaines et foncières qui impactent de plus en plus les espaces agricoles.** Le taux d'artificialisation des terres agricoles est trois fois plus important dans le département du Rhône que dans le reste de la France et plusieurs centaines d'hectares y changent annuellement de destination.

Dans ce contexte, la transmission-reprise des exploitations ne permet pas toujours la cession d'une unité fonctionnelle sans démantèlement. **Une part importante des terrains et du bâti perd ainsi sa vocation agricole, ce qui favorise le mitage de l'espace.** Parallèlement, les exploitations en activité comme celles qui s'installent peuvent nécessiter la construction de bâtiments pour s'adapter aux évolutions techniques, économiques voire assurer une restructuration.

Face à ces constats, l'État, les collectivités (Conseil Général, associations des maires) et les représentants de la profession agricole ont engagé fin 2008 un travail partenarial autour de la question de la constructibilité en zone agricole.

Leur objectif partagé est de trouver un équilibre entre :

- l'impératif d'une gestion économe de l'espace agricole, qui impose de stopper le mitage des zones agricoles,
- la nécessité d'assurer le maintien de la vocation agricole des espaces et du bâti existant,
- la nécessité de permettre l'installation, l'évolution et le développement des exploitations agricoles.

Pour cela, il convient d'appliquer de façon ferme et équitable la réglementation, qui interdit toute construction en zone agricole sauf, par dérogation, les constructions et installations « nécessaires à l'exploitation agricole ». Les demandes de dérogation pour construire en zone agricole ne doivent pas répondre à une logique spéculative ou de création de patrimoine.

A cette fin, **les partenaires se sont attachés à proposer une interprétation partagée de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole »** et à mettre en place des outils de suivi et documents d'information sur ce sujet.

Un protocole départemental sur la construction en zone agricole a ainsi été signé en décembre 2009.

Ce document d'information en reprend les principaux éléments. Il s'adresse aux agriculteurs souhaitant construire en zone agricole, pour les éclairer sur la réglementation et les accompagner dans leur projet de construction. Il leur précise les éléments à apporter en complément de leur demande de permis de construire, afin de fournir un dossier qui permette de mieux évaluer leur projet.

Destiné à faciliter l'instruction des permis de construire sur le département, il s'adresse également aux élus locaux pour leur apporter une aide à la décision.

Enfin, il invite tous les acteurs du territoire à s'inscrire ensemble dans une même logique de gestion économe de l'espace et de pérennisation de l'activité agricole sur nos territoires.

Les zones agricoles sont par nature inconstructibles.

Toute construction y est interdite, sauf par dérogation en cas de « constructions et d'installations nécessaires à l'exploitation agricole. » (Articles R 123-7, L 124-2 et L 111-1-2 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, être agriculteur ne donne pas le droit de construire en zone agricole. Seule la « nécessité » à l'exploitation agricole dûment justifiée peut permettre, par dérogation, de construire en zone agricole.

Le règlement d'urbanisme communal peut par ailleurs fixer des règles de constructibilité plus strictes, voir interdire toute construction sans dérogation.

Vous envisagez un projet de construction en zone agricole... est-il réalisable ?

Pour le savoir, le premier réflexe est de vous rendre en mairie pour :

- Vous référer au document d'urbanisme en vigueur sur votre commune et identifier le zonage s'appliquant aux parcelles cadastrales de votre exploitation,
- Prendre connaissance du règlement qui s'y applique,
- Identifier les servitudes concernant ces parcelles,
- Vous renseigner sur les éventuelles modifications et révisions du document d'urbanisme en cours,
- Retirer un dossier de demande de permis de construire et la fiche de renseignements complémentaires pour les constructions en zone agricole.

Si les parcelles cadastrales de votre projet se situent en zone agricole (zone NC du POS ou zone A du PLU), et que le règlement le permet, **il vous appartient d'apporter en complément de votre demande de permis de construire les éléments justifiant que votre projet de construction est nécessaire à l'exploitation agricole.**

Il en est de même en zone non constructible des cartes communales ou au titre du Règlement National d'Urbanisme, en l'absence de tout document d'urbanisme opposable sur la commune.



2

Votre projet de construction est-il nécessaire à l'exploitation agricole ?

La notion de nécessité à l'exploitation s'apprécie au cas par cas, à partir des éléments de votre dossier.

Ce document vous informe des éléments permettant de démontrer que votre projet remplit les conditions cumulatives suivantes :

1 - Votre activité

Votre projet concerne une activité agricole...

La définition retenue de l'activité agricole est celle donnée par l'article L.311-1 du Code Rural .

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Une activité agricole exercée à titre secondaire ne permet pas de prétendre à la construction d'une habitation en zone agricole.

...et vous le démontrez en joignant les documents suivants :

- > Attestation d'affiliation MSA ou AMEXA à jour et précisant votre activité,
- > Ou une attestation de l'obtention d'une Dotation Jeune Agriculteur.
- > Toute autre pièce jugée utile pour justifier de votre activité.

2 - Votre exploitation

Votre projet porte sur une exploitation pérenne et économiquement viable ... et vous le justifiez.

En démontrant une certaine assise foncière pour votre exploitation :

En l'absence de règles plus contraignantes fixées dans le document d'urbanisme, l'exploitant à titre individuel ou l'associé dans le cadre des formes sociétaires, devra disposer :

- d'au moins ½ Surface Minimum d'Installation (SMI) si le projet porte sur des bâtiments techniques seuls,

- d'une SMI si le projet porte sur la construction d'une habitation avec ou sans bâtiments techniques.

Vous fournirez pour cela une attestation d'affiliation à la MSA précisant la superficie mise en valeur, la SMI de l'exploitation, ainsi qu'un relevé d'exploitation MSA précisant pour chaque type de culture, les superficies correspondantes.

En justifiant de la viabilité économique de votre exploitation :

> Vous fournissez pour cela un document certifié par un organisme compétent (ADASEA, centre de gestion, ...) attestant d'un revenu disponible moyen sur 3 ans correspondant au revenu minimum départemental de l'année en cours.



Article L.311-1 du Code Rural :

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (...). Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. »

Cas particuliers des jeunes agriculteurs :

> Les jeunes agriculteurs bénéficiant des aides du dispositif « Jeune Agriculteur » devront fournir l'attestation d'obtention de la Dotation Jeune Agriculteur et le Plan de Développement Economique de l'exploitation.

> Les jeunes agriculteurs ne sollicitant pas ce dispositif d'aides ne pourront solliciter de demande de construction d'habitation qu'au bout de 3 ans d'installation.

Concernant les bâtiments techniques, ils devront fournir une étude économique et de marché précisant la viabilité de leur exploitation.

3 - Votre projet

Votre projet est nécessaire à l'exploitation et s'inscrit dans une démarche de pérennisation de l'activité agricole et de gestion économe de l'espace...

Le projet de construction devra être réfléchi de façon à répondre aux besoins technico-économiques de l'entreprise, garantir la vocation agricole du siège d'exploitation, et en assurer ainsi la pérennité, avec un souci de gestion économe de l'espace agricole.

...et vous le justifiez.

■ Pour tout projet (bâtiments techniques, habitation...)

En démontrant qu'une évolution survenue dans votre exploitation rend nécessaire une construction nouvelle pour répondre à un nouveau besoin.

- En justifiant que vous ne disposez pas déjà de bâtiments qui pourraient répondre à ce besoin.
- En proposant la localisation la plus appropriée, et en argumentant les partis pris de construction en fonction : de la destination des bâtiments, de leur fonctionnalité, des éléments de contexte ou d'éventuelles contraintes, de leur intégration paysagère.
- De manière générale, les bâtiments devront être construits en continuité et en cohérence avec l'existant, sauf contraintes à argumenter. Les bâtiments techniques utilisés par extension à l'activité agricole devront être construits dans ou en continuité des bâtiments existants.
- En l'absence de disposition fixée dans le document d'urbanisme, la surface maximale de SHON habitation de l'unité d'exploitation ne devra pas dépasser 250m², sauf en cas de mise aux normes des bâtiments exclusivement destinés à l'hébergement des salariés agricoles.

■ Si le projet porte sur la construction d'une habitation, vous satisferez EN PLUS aux conditions suivantes :

Justification de la nécessité d'être logé sur l'exploitation.

- Toute construction d'habitation en zone agricole devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place. Elle sera combinée ou contiguë au bâtiment technique, dans la limite d'un seul logement par ménage. En cas de contraintes particulières à justifier (sanitaires, topographiques, réglementaires, paysagères...), une distance maximale de 100 mètres entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être nécessaire.
- La construction reposera sur un parti pris d'aménagement en cohérence avec les constructions existantes hors zone agricole et respectera les mêmes contraintes d'aménagement que celles en vigueur dans ces autres zones.
- Pour les formes sociétaires (GAEC, EARL...) le regroupement des habitations en « hameaux » sera privilégié.
- La construction d'une habitation en prévision de la retraite ne constitue pas un critère de nécessité à l'exploitation agricole.

On peut identifier trois grands types de constructions :

- Les bâtiments techniques directement nécessaires à l'activité agricole (stabulation, hangar de stockage, cuvage, ...) et ceux nécessaires par extension de cette activité (bâtiments d'hébergement, point de vente, atelier de transformation...).
- L'habitation,
- La création d'un siège d'exploitation combinant bâtiment technique et habitation.

Unité d'exploitation :

"Ensemble des bâtiments liés et nécessaires à une exploitation, une forme sociétaire pouvant regrouper plusieurs exploitations"



3

Vous souhaitez solliciter une dérogation pour construire en zone agricole ?

Rappel des étapes

1 Préparez votre projet

Avant de constituer votre dossier, il vous est conseillé de réfléchir à la conception de votre projet : en terme de viabilité, de localisation des bâtiments, de fonctionnalité, d'intégration paysagère... Vous pouvez pour cela faire appel à un architecte qui vous guidera dans vos choix, ou prendre rendez-vous avec un architecte conseil du CAUE . En cas de besoin, vous pouvez également solliciter conseil auprès d'un élu ou, si celle-ci existe, d'une commission communale sur les permis de construire.

2 Constituez votre dossier

Vous avez retiré l'imprimé de demande de permis de construire en mairie, et vous l'avez complété. **Il vous est fortement recommandé de fournir en complément la fiche de renseignements pour les constructions en zone agricole, afin de justifier au mieux de la nécessité de votre projet à l'exploitation** (cf. partie 2 : *Mon projet est-il nécessaire à l'exploitation ?*) Vous pourrez ensuite déposer votre dossier dûment complété en mairie.

3 Une fois votre dossier de demande déposé...

La réponse à votre demande vous sera transmise dans un délai de trois mois (sauf cas particulier). L'insuffisance d'éléments permettant aux services instructeurs de juger de la nécessité de votre projet sera susceptible d'entraîner un avis défavorable à votre demande.

Suivi du dossier : rappel du circuit d'instruction

- Le service d'accueil de la mairie enregistre le dossier et le transmet au service instructeur (Direction Départementale des Territoires ex. Direction Départementale de l'Équipement ou de la Mairie).
- Le service instructeur recueille l'avis du Maire et procède aux consultations nécessaires puis réalise la synthèse de l'instruction et propose un avis à l'autorité compétente (en général le Maire).
- L'autorité compétente prend sa décision et la vous la notifie.
- L'État peut exercer par la suite son contrôle de légalité sur l'ensemble des décisions prises par le Maire au nom de la commune.



Glossaire

ADASEA : Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles

AMEXA : Assurances Maladie des Exploitants Agricoles

CAUE : Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement

DDT : Direction Départementale des Territoires

DJA : Dotation Jeune Agriculteur

EARL : Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée

GAEC : Groupement Agricole d'Exploitation en Commun

MSA : Mutualité Sociale Agricole

SHON : Surface Hors Oeuvre Nette

SMI : Surface Minimum d'Installation

Documents téléchargeables

Direction Départementale des Territoires

www.ddaf69.agriculture.gouv.fr

www.rhone.equipement.gouv.fr

Chambre d'agriculture du Rhône

<http://rhone-alpes.synargri.com>

Contacts

Direction Départementale des Territoires - Tél. : 04 72 62 50 50

Chambre Départementale d'Agriculture - Tél. : 04 78 19 61 20

**Construire
en zone agricole**

Ce qu'il faut savoir



Direction Départementale des Territoires du Rhône
Unité Animation de l'Information

Crédit photos : DDT du Rhône, Chambre d'Agriculture du Rhône, Nicole Zando, Cheik Saidou/Min.Agri.Fr
Imprimé sur papier recyclé - Janvier 2010

RHÔNE

LE DÉPARTEMENT



permis
de *(bien)* planter !



Idées et conseils
pour des haies
belles et vivantes
dans votre jardin

HAIES EN VILLE ET EN ZONES RÉSIDENTIELLES



mettez de la *vie* et de la *personnalité*

Vous rénovez ou construisez votre maison, un atelier ou un garage. Voilà l'occasion de réfléchir aux plantations que vous ferez aux abords de ces aménagements. Avant de planter, lisez ce document. Vous y trouverez des idées et des conseils pour réaliser des haies à la fois belles, originales et résistantes.



◆◆◆ Stop à la monotonie !

Les haies de jardin en ville ou en périphérie sont très souvent plantées d'une seule essence. Alignement de thuyas, de cyprès ou de lauriers cerises s'étendent le long des routes et des lotissements et ce, quelle que soit la région. Outre les problèmes d'entretien que pose ce type de haies, son développement important crée un paysage banal, monotone et peu favorable à la faune.

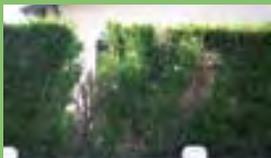
C'est pourquoi depuis plusieurs années, dans le cadre de sa politique en faveur des espaces naturels, le Département du Rhône mène des actions d'information et de sensibilisation pour promouvoir la plantation de haies diversifiées. Des haies aux essences variées et bien adaptées à leur région mettent en valeur le paysage et favorisent la biodiversité.



Haies uniformes, des contraintes à connaître

Issus d'une production horticole visant la constitution de haies persistantes de croissance rapide et bon marché, les végétaux classiquement utilisés présentent des inconvénients importants :

- Ils sont sensibles à certaines maladies et à des parasites de plus en plus résistants aux traitements.



- Ils nécessitent un entretien exigeant

Si l'on ne les taille pas régulièrement, ces haies évoluent rapidement en un « mur végétal » qui assèche le sol et dont l'ombre projetée devient gênante.

- Ils génèrent une production importante de déchets organiques. Les déchets de taille, par exemple ceux des lauriers (lauriers-cerises), ne sont pas valorisables sous forme de compost.

é dans votre haie



◆◆◆ Bienvenue à la diversité !

Une haie composée d'espèces diversifiées d'arbres et d'arbustes est un îlot de vie dont vous apprécierez les qualités. Ses formes variées offrent d'innombrables possibilités d'aménagement et d'ambiances paysagères qui donneront à votre jardin une vraie personnalité.

Grâce à elle, votre jardin sera plus accueillant pour les oiseaux et les insectes, notamment ceux qui se nourrissent des parasites, vous évitant ainsi de faire des traitements nocifs pour l'environnement. Vous serez protégés des vis-à-vis ou du vent, vous profiterez des couleurs changeantes de votre haie au fil des saisons, sans oublier qu'elle ne vous demandera qu'un entretien limité.

Enfin, vous contribuerez grâce à votre haie à mieux fixer les polluants présents dans l'atmosphère et vous respirerez donc un air de meilleure qualité.





Avant de planter votre haie quelques conseils



Quelques règles sur les distances de plantation

(code civil articles 666 à 673)

- Aucune plantation ne doit être réalisée à moins de 50 cm de la limite de propriété, exceptions faites de plantations communes partagées entre deux riverains (haies mitoyennes).

- Les arbres et arbustes doivent être plantés à au moins 0,5 m de la limite de propriété pour les haies inférieures à 2 m de hauteur, à au moins 2 m si la haie dépasse 2 m de hauteur. (Tout arbre qui ne respecterait pas ces règles depuis plus de 30 ans bénéficie de la prescription trentenaire)

- Un voisin gêné par la ramure d'un arbre surplombant sa propriété, est en droit de contraindre son propriétaire à élaguer au minimum à l'aplomb de la limite séparative, au frais de ce dernier.

◆◆◆ Pour vivre en bon voisinage, respectez la réglementation

Le code civil définit les règles vis-à-vis des plantations. Il peut y avoir des règlements particuliers au niveau de la commune (charte paysagère, plan local d'urbanisme) ou des lotissements (cahiers des charges) dont vous devrez également tenir compte. Renseignez-vous auprès de votre mairie ou du lotisseur.

◆◆◆ Définissez bien votre attente

Les haies aux essences variées peuvent remplir de multiples fonctions selon leur composition. Pour vous aider à choisir vos essences selon l'effet que vous recherchez, vous trouverez dans ce document des haies « types » : la haie défensive pour vous protéger des intrusions, la haie fleurie pour le plaisir des yeux et des animaux, la haie brise-vent pour un jardin tranquille, la haie « fruitière » pour récolter fruits et baies et bien sûr la haie brise-vue pour profiter de votre jardin en toute intimité...

Les modules de plantations proposés vous aideront à composer vos haies. Vous pouvez « mélanger » différents types de haies dans votre jardin, vous affranchir de la ligne droite et de l'alignement strict : votre jardin y gagnera en diversité et en agrément.

haie s importants



◆◆◆ Pour choisir vos plantes

Quelques principes

• Privilégier des espèces végétales locales.

Les plantes présentent naturellement dans notre région sont celles qui s'y adaptent le mieux. Elles devront donc constituer l'armature de la haie, sans pour autant exclure les autres espèces.

• Lorsque vous plantez votre haie, il est conseillé de **varier les essences** et de ne pas planter, sur 10 plants, plus de 3 pieds de la même espèce.

• **Planter des végétaux jeunes** (jeunes plants, jeunes touffes, touffes) de moins de 3 ans, car ils s'adaptent plus vite. Pour les arbres fruitiers et les arbres à laisser grandir, choisir des baliveaux (forme naturelle élancée) de moins de 2 m de hauteur.



Pensez à l'avenir

À moins de 10 m de distance d'une maison, ne plantez pas un arbre (surtout un persistant) pouvant mesurer à terme plus de 10 m. Vous perdrez de la lumière.



● Pépinière



Quelles espèces ?

Vous trouverez à la fin de cette brochure une liste des végétaux recommandés dans le département du Rhône, selon le type de haie que vous souhaitez planter. Elle comprend de nombreuses espèces locales et quelques espèces exotiques originaires de régions aux hivers plus doux, adaptées à l'environnement urbain et à l'évolution prévisible du climat rhodanien dans les prochaines décennies. Les qualités de ces végétaux sont détaillées sur le tableau en pages 16-17.

Où les trouver ?

En général, les jardinerie proposent des végétaux classiques, ou des variétés horticoles, souvent moins résistantes. Les plantes locales et les jeunes végétaux à racines nues, auront de bonnes chances de reprise si vous les prenez chez un pépiniériste local.

Attention aux allergies...

● Certains végétaux produisent des **pollens** qui peuvent provoquer des allergies graves chez les personnes sensibles. Si vous êtes allergiques, renseignez-vous sur les espèces qui vous concernent.

Une vingtaine d'arbres présents dans le Rhône tel que l'aulne, le bouleau, le charme, le châtaignier ou le chêne sont particulièrement **allergisants**.

... et aux espèces envahissantes à proscrire

● Ce sont les arbres et arbustes comme le **buddleia** (arbre aux papillons) et l'**érable negundo** qui se disséminent très rapidement dans les espaces naturels et remplacent les essences locales.

La haie d'agrément

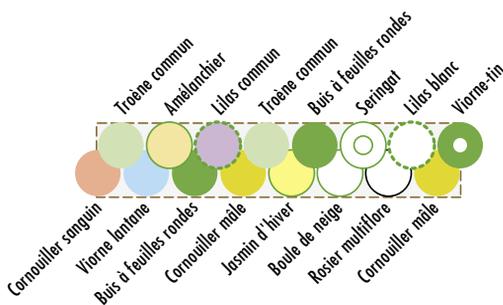


Une haie aux essences variées agrmente l'ambiance de votre jardin. Elle apporte une touche fleurie, des parfums et donne de la profondeur et de la souplesse aux limites de votre propriété. Complétée par des parterres de plantes vivaces, elle crée un effet très naturel de lisière.



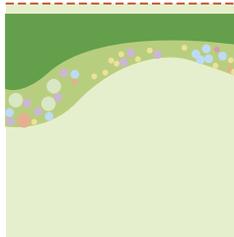
● La haie devient décor (aranger du Mexique, rosier liane Albéric Barbier, et plantes herbacées)

/ haie fleurie (exemple d'un module de 10 m)



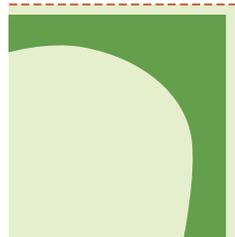
aménager une lisière

> la haie devient un massif décoratif



arrondir un angle

> atténue la perception des limites

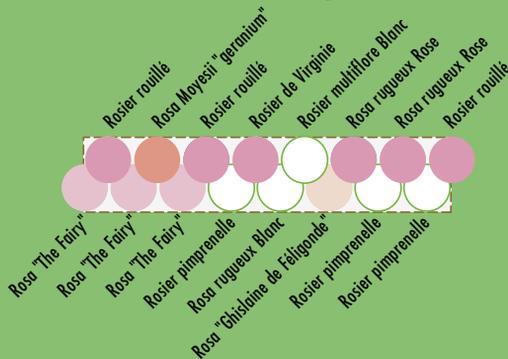


belle et défensive

Une belle haie de roses remplit les deux fonctions. Pour la réussir, soyez attentifs au choix des essences : privilégiez une dominante de rosiers sauvages, indigènes et exotiques, agrémentés éventuellement d'hybrides résistants aux maladies.



/ haie de roses (exemple d'un module de 10 m)



La haie défensive



Une haie peut remplir un rôle défensif et contribuer à protéger votre propriété en toutes saisons. Il est néanmoins indispensable de veiller à une taille d'entretien scrupuleuse, afin d'éviter tout danger depuis l'espace public ou les propriétés riveraines.

● Genévrier commun

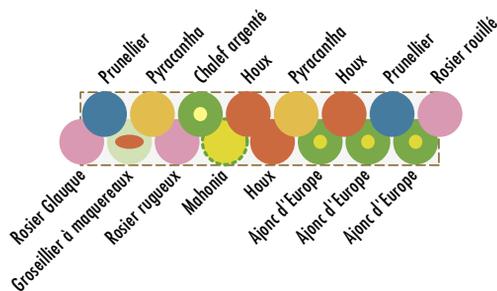


● Églantier chinois



● Houx commun

haie défensive semi-persistante (exemple d'un module de 10 m)



Exemples de végétaux défensifs

(●:persistant)

À cette liste peuvent s'ajouter les rosiers proposés dans l'encart ci-dessous, en prenant soin de ne pas les « étouffer » entre deux végétaux persistants vigoureux.

- > *Ilex aquifolium* (houx commun) ●
- > *Juniperus communis* (genévrier commun) ●
- > *Mahonia aquifolium* (mahonia) ●
- > *Pyracantha coccinea* (buisson ardent)
- > *Ribes uva crispa* (grosellier à maquereau)
- > *Eleagnus ebbingei* (éléagnus argenté) ●
- > *Ulex europaeus* (ajonc d'Europe) ●

ses



● Rosier glauque en haie



● Fruits du rosier de Virginie

Exemples de rosiers adaptés aux haies

Si l'on choisit des rosiers « naturels » capables de prospérer dans la promiscuité et de ne nécessiter aucun traitement, il faut aussi privilégier les formes érigées ou « à tresser », penser aux fruits décoratifs et appréciés des oiseaux en hiver, l'étagement des floraisons, etc.

Grands rosiers pour arrière de haie « buissons érigés »

- > *Rosa moyesii* (« Geranium » rouge simple ou « Cerise Bouquet », rose double)
- > *Rosa rubiginosa* (rosier à odeur de pomme, églantines, rose)
- > *Rosa rubrifolia* (rosier glauque, églantines, rose)
- > *Rosa virginiana* (rosier de Virginie, églantines, rose)

Petits rosiers pour avant de haie « buissons érigés »

- > *Rosa spinosissima* (rosier pimprenelle, blanc précoce)
- > *Rosa rugosa* (rosier rugueux, remontant blanc ou rose ou rouge)
- > *Rosa* « The Fairy » (myriades perpétuelles de mini fleurs doubles, rose)

Rosiers pour haies « sarmenteux à tresser »

- > *Rosa multiflora* (multitude de petites églantines blanches)
- > *Rosa* « Ghislaine de Féligonde » (remontant, fleurs doubles, beige rosé)

La haie *brise-vue*



Marquer les limites de propriété en se protégeant des vues du voisinage immédiat est l'une des fonctions premières d'une haie. Les moyens de répondre à cette exigence sont très variés. Trois modules types de haies vous sont proposés, selon la place dont vous disposez et l'exigence d'avoir ou non une haie persistante, garantissant une protection visuelle tout au long de l'année.



● Troène



● Charme

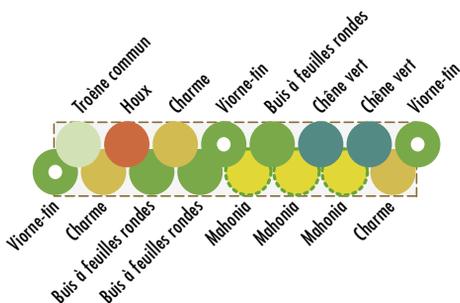
belle et efficace

/ haie semi-persistante (exemple d'un module de 10 m)

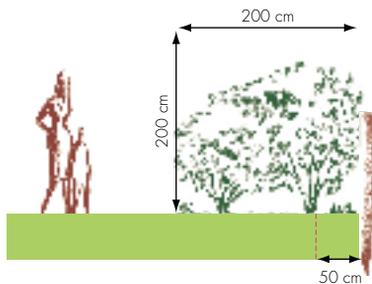
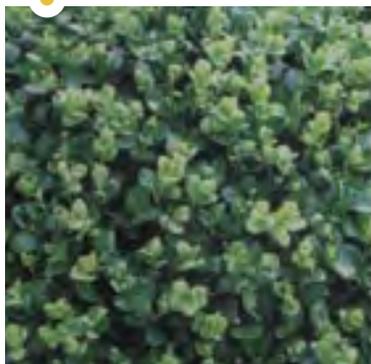
Ce mélange de végétaux persistants et marcescents* vous permet de conserver les qualités esthétiques et écologiques d'une haie épaisse et variée, tout en s'assurant d'un écran visuel efficace toute l'année.

*marcescent

› Se dit d'une plante dont les feuilles mortes persistent tout l'hiver sous forme desséchées sur leur support.



● Buis



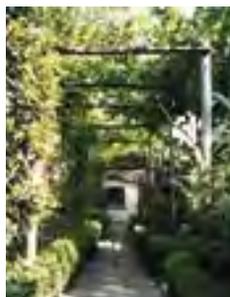
originale et peu encombrante

/ haie tressée

(exemple d'un module de 10 m)

Inspirée des treilles (support des vignes de table) et plessages (haies de végétaux pliés et tressés), cette proposition utilise des plantes grimpantes sur une structure verticale, que vous pouvez relier à une pergola, par exemple.

Des idées pour combiner protection et esthétique



Treille-pergola

L'utilisation d'une treille brise-vue en limite de propriété peut se combiner à une structure fonctionnelle ou décorative (ici couloir en vigne et buis).



Treille libre

Une treille à vigne peut être éloignée des limites, pour être plus efficace, et décorative.

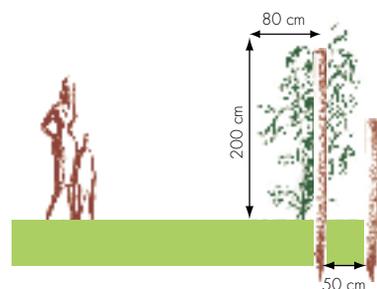
version treille

> kiwi, vigne



version décor persistant

> chèvrefeuille du Japon et Rosier Albéric Barbier

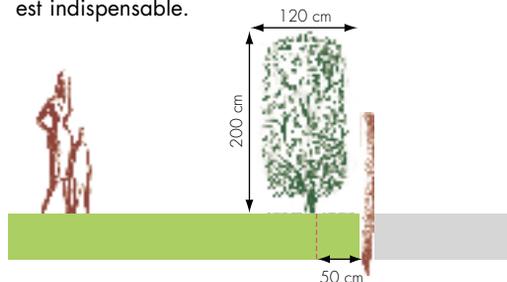


classique ou plus originale

/ haie persistante étroite

(exemple d'un module de 10 m)

Sur le modèle des haies étroites les plus classiques, cette proposition intègre des végétaux persistants durables et résistants. La plantation d'une seule espèce ne doit s'appliquer qu'à de très petits linéaires (type jardinet d'entrée) ou la sobriété est indispensable.



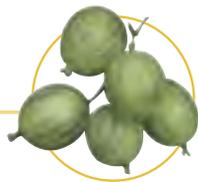
version terrain sec au soleil



version mi-ombre



La haie « fruitière »



Récolter des fruits, grignoter des groseilles ou des cassis en se promenant dans son jardin, la haie peut être « productive ».

Pour réussir une haie fruitière, quelques règles doivent être respectées.

La plupart des essences fruitières nécessitent ensoleillement et aération.

> Les **fruitiers « en arbres »** doivent donc respecter un certain écartement entre eux et la végétation intermédiaire ne doit pas nuire à l'aération de leur ramure. Il est conseillé de choisir des variétés locales qui ont fait leurs preuves et peuvent se passer de traitement.

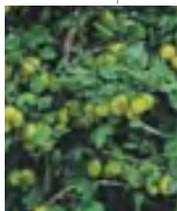
> Les **fruits sauvages** quant à eux se développent bien dans une haie dense. Ils favorisent la présence d'oiseaux, d'insectes et de nombreux autres petits animaux, qui garantiront une santé de fer à votre haie.

Il est important de savoir que plus les oiseaux auront de nourriture (fruits sauvages, insectes, vers, etc.) moins ils se rabattront sur votre récolte.

(voir aussi le brise-vue sur treillage, page précédente)

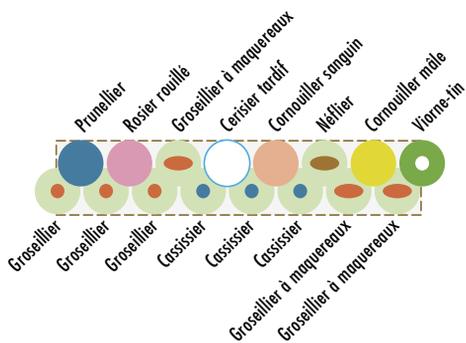
Pommier

Groseillier à maquereaux

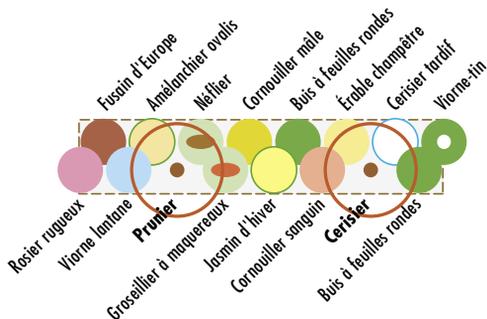
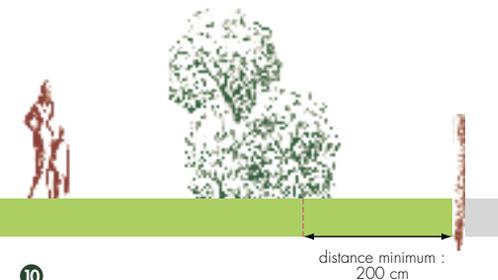


Fusain d'Europe

/ haie buissonnante à petits fruits (exemple d'un module de 10 m)



/ haie taillée garnie d'arbres fruitiers (exemple d'un module de 10 m)



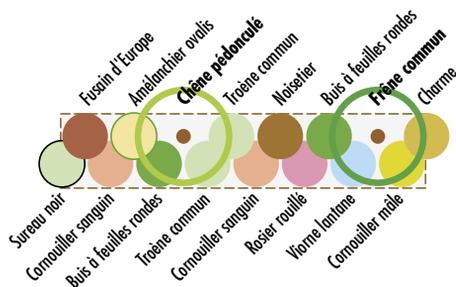
La haie *brise-vent*



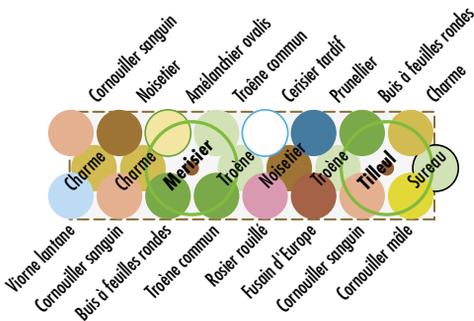
Les vents dominants empêchent parfois de profiter de son jardin. Pour y remédier, la haie est un moyen efficace de se protéger du vent, à condition de disposer d'un peu de place et de respecter quelques principes lors de la plantation.

L'épaisseur d'une haie brise-vent est primordiale. En effet, les premiers végétaux face au vent vont voir leur croissance limitée par le stress éolien, mais vont protéger la seconde ligne. Une haie brise-vent peut être réalisée sur deux ou trois rangs.

/ haie sur deux rangs



/ haie sur trois rangs



> L'effet « mur »

Un mur, comme une haie persistante dense, provoque une turbulence immédiatement à l'arrière de celui-ci. Les tourbillons engendrés sont tout aussi gênants que le vent lui-même.



> L'effet « filtre »

Une succession de végétaux au port naturel, plantés sur plusieurs rangs, filtre le vent et le ralentit. La zone ainsi protégée du vent s'étend sur une distance équivalente à au moins 3 fois la hauteur de la haie.





planter votre haie

Pour pousser rapidement et vigoureusement, une haie doit être bien plantée. Vous pouvez confier cette mission à une entreprise ou bien la réaliser vous-même. Dans tous les cas, vérifiez bien que toutes les étapes décrites ci-dessous sont respectées.

◆◆◆ Les étapes de plantation



①

creuser des trous suffisamment larges pour que les racines puissent s'étaler. Les trous doivent faire environ deux fois le volume des racines.



②

garnir le fond de chaque trou avec 2 ou 3 poignées d'un engrais organique à décomposition lente comme la cornaille (cornes et sabots broyés), bien mélangé à la terre du fond afin de ne pas brûler les racines.



③

couper l'extrémité des racines trop longues ou endommagées.



④

tremper les racines dans un mélange composé de terre argileuse et d'eau. Cette boue - le pralin - doit former une gangue étanche autour des racines, leur offrant ainsi une nourriture immédiatement disponible.



⑤

disposer le végétal préparé au fond du trou, ses racines correctement étalées et non contraintes. Le collet du plant (limite entre tige et racines) doit être exactement au niveau du sol.



⑥

tasser modérément la terre et former une cuvette au pied de chaque plant après avoir comblé le trou de plantation.



⑦

arroser copieusement la cuvette pour compléter le tassement : cette opération s'appelle le plombage et permet d'assurer la parfaite adhérence de la terre aux racines.



⑧

pailler pour éviter que les herbes se développent et concurrencent votre plant. La paille, matériau naturel, remplit très bien ce rôle de protection

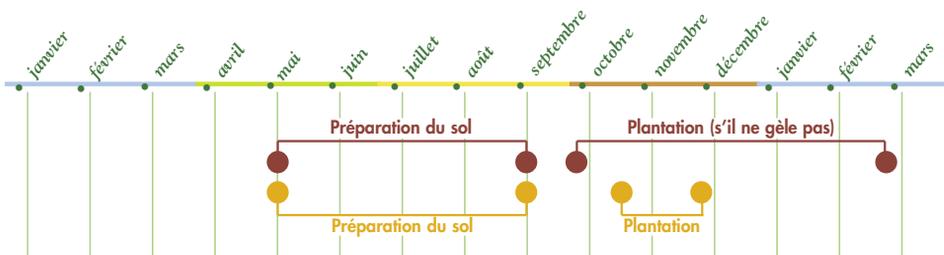
Dans le cas d'une plantation de végétaux en godets, vous n'avez pas à suivre les étapes 3 et 4 mais il est indispensable de bien faire tremper les godets dans l'eau avant la plantation.



● Plantation protégée par un paillage

◆◆ La bonne période pour planter

- › La plantation d'une haie s'étale sur plusieurs mois. De la préparation du sol, jusqu'à la mise en terre des plants qui doit intervenir pendant le repos végétatif des arbres et arbustes, c'est-à-dire à la fin de l'automne et en hiver.
- › Si l'expérience donne raison au dicton « À la Sainte-Catherine, tout bois prend racine », il est toutefois possible de planter jusqu'en mars. Il convient cependant d'éviter les périodes de gel, de fortes pluies et de vents forts.
- › Préparer le sol est une opération importante, elle consiste à minima 3 mois avant la plantation à éliminer la végétation concurrente sur environ 1,5 m autour de l'espace que l'on souhaite planter, à ameublir le sol en le bêchant et à le protéger d'éventuelles repousses par de la paille avant de planter.



- Pour les végétaux en godet ou en pot, la plantation doit être effectuée entre fin septembre et fin février.
- Pour les végétaux à racines nues, la plantation doit se dérouler entre mi-octobre et fin novembre. Les plantes bénéficient d'un sol encore réchauffé de la période estivale et ont davantage de temps pour s'ancreur dans le sol et développer leurs racines.

liste des végétaux à planter dans le Rhône

Des haies pour le Rhône



***Vous trouverez ci-après
une liste de végétaux à planter
dans le Rhône, en ville et dans
les zones résidentielles.
Elle n'est pas exhaustive,
mais comprend des végétaux
variés, pour lesquels de
nombreuses informations
vous sont données, afin de
vous aider au mieux à choisir
en fonction de vos attentes
et de vos goûts.***





♦♦♦ Des informations pour chaque essence proposée

› Sols et humidité

Classement des végétaux proposés comme « tous sol » (sauf extrêmes) : acides, résistants à la sécheresse ou humides.

NB : En site urbain à périurbain, l'origine des terres végétales rapportées n'est pas souvent connue. Dans le cas d'une zone particulière (connue pour ses terrains acides, particulièrement sableux ou argileux), il est recommandé de procéder à une analyse de sol.

› Exposition

Décrit les conditions optimales pour une plante : soleil, mi-ombre, ombre.

› Floraison

Couleur (simplifiée) et époque de floraison, capacités odorantes et mellifères* des plantes.

› Mellifère

Se dit des plantes qui produisent des substances récoltées par les insectes butineurs pour être transformées en miel.

› Fruits

Signalement des fruits comestibles pour l'homme comme ceux appréciés des petits animaux.

› Feuillage

Résistance du feuillage en hiver (P : persistant, M : marcescent, C : caduc) et qualité de sa couleur automnale.

› Ampleur

Plante destinée à un développement moyen ou grand (arbre et arbuste).

› Origine

Signale si la plante est présente à l'état naturel dans le département ou la région. Si elle est exotique, indique son continent d'origine.

- E : Europe • At : Atlantique
- Am : Amérique • AmC : Amérique centrale
- Asi : Asie • Af : Afrique
- N : nord • S : sud

♦♦♦ Bibliographie

› Guide de plantation et d'entretien des haies champêtres

Département du Rhône, 2004 - 20 pages (téléchargeable sur www.rhone.fr)

› La taille des arbres libres

1. Arbres et arbustes fruitiers,
2. Arbres et arbustes d'ornement.

Pontoppidan, A. - 1995

› Les droits de l'arbre, aide-mémoire des textes juridiques

Ministère de l'écologie et du développement durable, 2003 - 44 pages et annexes



NOM COMMUN

ajonc d'Europe
amélanchier
arbousier commun
baguenaudier
boule de neige
buis à feuilles rondes
buisson ardent
cassis
cerisier tardif
chalef argenté
charme
châtaignier
chêne pédonculé
chêne pubescent
chêne vert
chèvrefeuille du Japon
cornier
cornouiller mâle
cornouiller sanguin
érable champêtre
frêne commun
fusain d'Europe
genêt à balais
genévrier commun
groseillier à maquereau
groseillier rouge
houx
laurier-tin, viorne tin
lierre arborescent
lilas commun
mahonia
merisier
néflier d'Allemagne
noisetier
oranger du Mexique
poiriers
pommiers
prunellier
pruniers
rosiers tolérant haies
seringat commun
sorbier des oiseleurs
sureau noir
sureau rouge
tamaris de printemps
tilleul à petites feuilles
troène
viorne lantan

GENRE

Ulex
Amelanchier
Arbutus
Colutea
Viburnum
Buxus
Pyracantha
Ribes
Prunus
Eleagnus
Carpinus
Castanea
Quercus
Quercus
Quercus
Lonicera
Sorbus
Cornus
Cornus
Acer
Fraxinus
Euonymus
Cytisus
Juniperus
Ribes
Ribes
Ilex
Viburnum
Hedera
Syringa
Mahonia
Prunus
Mespilus
Corylus
Choysia
Pyrus
Malus
Prunus
Prunus
Rosa
Philadelphus
Sorbus
Sambucus
Sambucus
Tamarix
Tilia
Ligustrum
Viburnum

ESPÈCES

europaeus
ovalis
unedo
arborescens
opulus roseum
sempervirens rotundifolia
coccinea
nigrum
serotina
ebbingei
betulus
sativa
robur
pubescens
ilex
halliana japonica
domestica
mas
sanguinea
campestre
excelsior
europaeus
scoparius
communis
uva crista
rubrum
aquifolium
tinus
helix arborescens
vulgaris et variétés
aquifolium
avium
germanica
avellana
ternata
variétés locales
variétés locales
spinosa
variétés locales
variétés résistantes
coronarius
acuparia
nigra
racemosa
pentandra
cordata
vulgare
lantana

Des haies pour le Rhône



Pour toute information supplémentaire, conseil, coup de pouce...

Vous pouvez contacter :

- **Frapna Rhône**
114, bd du 11 novembre 1918
69100 Villeurbanne
Tél. 04 37 47 88 50
- **Fédération départementale des chasseurs du Rhône**
2, quai du Commerce
69009 Lyon
Tél. 04 78 47 13 33

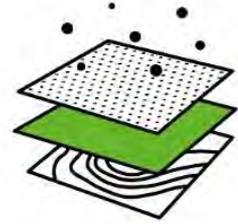


RHÔNE
LE DÉPARTEMENT



Département du Rhône • Service agriculture et environnement
29-31 cours de la Liberté • 69483 Lyon cedex 03 • Tél. 04 72 61 25 26 • Fax 04 72 61 27 50

www.rhone.fr



EVOLUTION DE LA REGLEMENTATION APPLICABLE AUX DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS DANS LES PLU(i)

DGALN/DHUP | 8 juillet 2024

Les dispositions relatives aux destinations et sous-destinations de constructions sont définies dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme et trouvent leur base légale à l'article L. 151-9 de ce code, qui encadre le contenu du règlement du PLU(i) et permet à l'autorité compétente en matière de PLU d'autoriser ou de soumettre à conditions particulières l'implantation des constructions en fonction de leur destination.

L'évolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions résulte de l'application de la loi ALUR¹ qui introduit une réforme de la liste des destinations de construction pour répondre à des objectifs de mixité fonctionnelle. Une décision du Conseil d'État du 30 décembre 2014² a par ailleurs consacré le caractère limitatif des destinations de constructions énumérées par le code de l'urbanisme.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme a ainsi conduit à une réécriture des dispositions portant sur les destinations de constructions pouvant être réglementées par le plan local d'urbanisme (PLU). Afin de favoriser la mixité fonctionnelle des constructions, ce décret de 2015 regroupe les neuf destinations antérieures en cinq destinations, elles-mêmes divisées en vingt sous-destinations.

Pour prendre en compte de nouveaux types de constructions apparus ces dernières années, les décrets n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et n° 2023-195 du 22 mars 2023³ ont porté la liste des sous-destinations à vingt-et-un puis vingt-trois. Cette liste augmentée conserve son caractère limitatif.

Il en découle une nouvelle division entre destinations et sous-destinations qui modifie également le régime des changements de destinations au titre des autorisations d'urbanisme.

La liste des destinations et sous-destinations est complétée par un arrêté du 10 novembre 2016 qui définit ces destinations et sous-destinations de constructions. Afin de prendre en compte les nouvelles sous-destinations créées par les décrets de 2020 et 2023, cet arrêté a été successivement modifié par les arrêtés du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023⁴. Ce dernier arrêté clarifie ou modifie également certaines définitions existantes qui faisaient ressortir des incohérences ou difficultés d'application.

¹Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

²CE 30 décembre 2014, Groupe Patrice Pichet, req. n° 360850

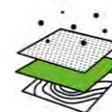
³Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

⁴Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu



TABLE DES MATIERES

1. LA REGLEMENTATION APPLICABLE AUX DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS.....	3
1.1 Rappel du cadre général de la réglementation des interdictions et des autorisations sous conditions des constructions.	3
1.2 Evolution de la liste des destinations depuis la loi ALUR.....	5
1.3 Des règles différenciées par destinations pour favoriser la mixité fonctionnelle	7
2. DEFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS	7
2.1 Présentation détaillée des définitions.....	7
2.1.1 Destination « exploitation agricole et forestière »	7
2.1.2 Destination « habitat »	9
2.1.3 Destination « commerce et activités de service ».....	10
2.1.4 Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».....	13
2.1.5 Destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire »	15
2.2 Constructions multi-destinations, locaux accessoires, installations.....	17
2.2.1 Coexistence de plusieurs destinations au sein d'un même bâtiment	17
2.2.2 La réglementation des locaux accessoires	17
2.2.3 Règles applicables aux installations.....	18
3. LES MODALITES DU CONTROLE DES CHANGEMENTS DE DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DANS LE CADRE DE L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS	20
ANNEXE I : LES NOTIONS DE DESTINATIONS, NATURE DES CONSTRUCTIONS, USAGES PRINCIPAUX ET NATURE DES ACTIVITES.....	23
I.1. Réglementation par nature de construction.....	23
I.2. Réglementation par nature d'activité.....	24
I.3. Réglementation des zones A et N.	25
ANNEXE II : DES CATEGORIES DE CONSTRUCTIONS FAISANT L'OBJET DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES SPECIFIQUES.....	27
ANNEXE III : CAS PARTICULIERS.....	28
III.1 Cas particulier des unités de méthanisation.....	28
III.2 Cas particulier de l'implantation d'une exploitation agricole en zone littorale ou de montagne	29



1. La réglementation applicable aux destinations de constructions

L'ancien article **R*123-9** du code de l'urbanisme établissait une liste exhaustive de neuf destinations de constructions et indiquait que les règles édictées par le PLU pouvaient « être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. » De plus, des règles particulières pouvaient être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Cette catégorisation s'est avérée être insuffisamment exhaustive et de moins en moins adaptée à l'évolution de certaines activités au regard des enjeux de développement urbain.

Depuis le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme, la réforme des catégories de destinations a élargi les possibilités d'établir les règles concernant la destination des constructions autorisées dans les zones délimitées par un PLU, à des sous-destinations définies au niveau national, et d'alléger le contrôle des changements de destination n'entraînant pas de travaux. La nature de chaque destination et sous destination a également été précisée de manière à résoudre les ambiguïtés d'interprétation au niveau local qui étaient sources d'insécurité juridique.

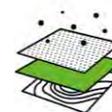
Cette liste de destinations et de sous-destinations de constructions est ainsi définie aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme et permet notamment :

- de définir dans les zones du PLU, des règles en fonction des situations locales, concernant la destination des constructions autorisées (cf. article L. 151-9). Des interdictions et restrictions d'implantation de constructions peuvent être définies selon leur destination ou sous-destination dans certaines zones du PLU ;
- de différencier les règles du PLU par type de constructions ;
- de procéder au contrôle du changement de destinations des constructions existantes.

1.1 Rappel du cadre général de la réglementation des interdictions et des autorisations sous conditions des constructions

Le code de l'urbanisme fixe le cadre général de réglementation des interdictions et des autorisations des constructions, selon leurs destinations et leur nature, ainsi que des usages principaux du sol et de certains types d'activités. L'ensemble de ces notions sont précisées en annexe I, de même que la réglementation spécifique aux zones agricoles (A) et naturelles (N) des PLU.

Les articles **L. 151-9, L. 152-6-4, R.151-2, R.151-27 à R.151-29, R.151-30, R.151-33 et R.151-37** du code de l'urbanisme ont ainsi redéfini le champ d'application des prescriptions relatives aux destinations des constructions et types d'activité.



CODE DE L'URBANISME (dans sa version en vigueur au 8 juillet 2024)

Partie législative

Chapitre I : Contenu du plan local d'urbanisme Section 4 : Le règlement

Articles recodifiés depuis l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015

Contenu des dispositions

L. 151-9

Le règlement peut, dans les zones délimitées dans le PLU :

- « préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées »,
- « prévoir l'interdiction de construire »,
- « définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées »

L. 152-6-4

« Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme (...) ou des secteurs d'intervention des opérations de revitalisation de territoire, (...) des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu peuvent être autorisées, pour contribuer au développement ou à la revitalisation du territoire et pour faciliter le renouvellement urbain et la maîtrise de l'étalement urbain.

En tenant compte de la nature du projet, de la zone d'implantation, de son intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant, de la contribution au développement, à la transformation ou à la revitalisation de la zone concernée et à la lutte contre la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et dans le respect des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans les zones urbaines, par décision motivée » :

- « Autoriser une destination non autorisée par le document d'urbanisme, dès lors qu'elle contribue à la diversification des fonctions urbaines du secteur concerné »

Partie réglementaire

Section 3 : Le règlement

2° de l'article R. 151-2

La différenciation des règles dans une même zone est possible selon les destinations et les sous-destinations de constructions, sous réserve de justification dans le rapport de présentation

R. 151-27

Liste des 5 destinations de constructions

R. 151-28

Liste des 23 sous-destinations de constructions

R. 151-29

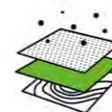
Renvoi à l'arrêté définissant les sous-destinations

R. 151-30 et R. 151-33

Réglementation des interdictions et des autorisations sous conditions de constructions possible selon les destinations, sous-destinations ou types d'activités définies par le règlement

R. 151-37

Permet d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière ; et de définir des majorations de volume constructible pour certaines destinations ou sous-destinations



1.2 Evolution de la liste des destinations depuis la loi ALUR

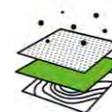
Pour les PLU qui n'ont pas encore intégré la réforme issue de la loi ALUR, les destinations qui peuvent être mentionnées dans le règlement sont celles qui figurent à l'ancien article R* 123-9 du code de l'urbanisme. Ces neuf destinations ne disposaient pas de définition réglementaire et pouvaient faire l'objet de définitions spécifiques établies au niveau local par l'autorité compétente en matière de PLU. Toutefois, ces définitions ne pouvaient aboutir à créer une nouvelle destination de construction non prévue par le code de l'urbanisme⁵.

Pour ce qui concerne les PLU dits « alurisés », qui font mention dans leur règlement des destinations et sous-destinations énumérées aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, il convient de se référer aux définitions mentionnées dans l'arrêté du 10 novembre 2016, modifié par l'arrêté du 31 janvier 2020 et par l'arrêté du 22 mars 2023, définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les règlements des plans locaux d'urbanisme ou des documents en tenant lieu. Les dispositions de l'arrêté du 22 mars 2023 étant entrées en vigueur le lendemain de sa publication, ce sont les définitions modifiées par cet arrêté qui s'appliquent désormais à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

L'arrêté constitue le socle réglementaire et opposable des définitions des destinations et sous-destinations. Ainsi, les auteurs de PLU ne peuvent pas édicter leurs propres définitions. Toutefois, ils peuvent prévoir des exemples, notamment sous forme de liste ouverte. Cette forme d'illustration peut être justifiée en fonction du projet de la collectivité locale ou du contexte local. Ces exemples ne devront pas aboutir à une nouvelle division des destinations ou sous-destinations pas plus qu'à la création de catégories spécifiques. Les collectivités locales restent également libres d'apporter des éléments de clarification sur la classification d'une construction dans une sous-destination, dès lors que cette définition n'entre pas en contradiction avec la définition donnée par l'arrêté.

Les précisions et exemples de la présente fiche peuvent être apportés pour éclairer l'application de ces définitions. Les éléments fournis dans cette fiche n'ont pas vocation à remplacer les exemples qu'un PLU pourrait comporter dans un lexique ou glossaire, mais à servir de référence en cas de silence du document dans ce domaine. Enfin, précisons que tous les renvois vers des législations extérieures ne constituent que des indications dès lors qu'aucun renvoi formel n'est prévu dans la loi, dans les décrets ou arrêtés.

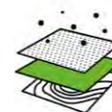
⁵ CE n°360850 du 30/12/2014



**Les évolutions des 5 destinations et de leurs sous-destinations principales
 depuis le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015**

Avant le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015	Depuis les décrets n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 et n° 2023-195 du 22 mars 2023
Limitation à 9 destinations	Limitation à 5 destinations et 23 sous-destinations
<ul style="list-style-type: none"> - Habitation - Hébergement hôtelier - Bureaux - Commerce - Artisanat - Industrie - Exploitation agricole ou forestière - Entrepôt - Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC) 	<p>Exploitation agricole et forestière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole - Exploitation forestière <hr/> <p>Habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement - Hébergement <hr/> <p>Commerce et activités de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hôtels - Autres hébergements touristiques - Cinéma
	<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Équipements sportifs - Lieux de culte* - Autres équipements recevant du public
	<p>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition - Cuisine dédiée à la vente en ligne

* En rose : Modifications apportées par décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 à la liste des destinations et sous-destinations



1.3 Des règles différenciées par destinations pour favoriser la mixité fonctionnelle

Les auteurs de PLU peuvent édicter des règles différentes sur une base limitative de cinq destinations et vingt-trois sous-destinations de constructions prévues aux articles **R.151-27** et **R.151-28** du code de l'urbanisme.

Ces règles peuvent par exemple prévoir des dispositions spécifiques de hauteur et d'emprise au sol, des ratios de stationnement, des normes relatives à la performance environnementale, des coefficients de biotope pour certaines destinations ou sous-destinations. Celles-ci doivent néanmoins être motivées par des considérations d'aménagement et d'urbanisme. Elles ne peuvent, en principe, pas aboutir à une interdiction générale et absolue d'une sous-destination sur l'intégralité du territoire communal.

Le rapport de présentation du PLU doit justifier la différenciation des dispositions édictées par le règlement, pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), selon les destinations ou sous-destinations de constructions autorisées dans une même zone, lorsque cela est rendu nécessaire (2° de l'article **R.151-2**).

Plusieurs déclinaisons de règles permettront de préserver ou d'imposer une mixité fonctionnelle, comme :

- Imposer des pourcentages de destinations ou sous-destinations de construction en application du 3° de l'article R.151-37. Le PLU peut également prévoir, en cas de déséquilibre entre certaines destinations et sous-destinations, des bonus de constructibilité par rapport aux règles de hauteur et d'emprise au sol spécifiques à certaines destinations ou sous-destinations en application du 2° de l'article R.151-37,
- Combiner des règles différenciées entre les sous-destinations avec les possibilités offertes de réglementer les rez-de-chaussée (hauteur sous plafond) en application du 3° de l'article R. 151-37 du code de l'urbanisme. Les auteurs de PLU pourront notamment, afin d'assurer une diversité commerciale, prévoir des règles différenciées entre le commerce de gros, les restaurants, l'artisanat et le commerce de détail, et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

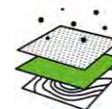
2. Définitions des destinations et sous-destinations de constructions

2.1 Présentation détaillée des définitions

2.1.1 Destination « exploitation agricole et forestière »

- › La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Les activités agricoles sont définies par le 1^{er} alinéa de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime (CRPM) comme des « *activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation*



d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle (...). »

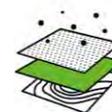
Ainsi, la sous-destination recouvre les constructions destinées à l'élevage des animaux. Les élevages de chiens, de chats ou de chevaux, constituent bien une activité agricole au sens de la définition juridique de l'article L 311-1 du CRPM. Il n'en est pas de même des activités de gardiennage. Un chenil destiné au gardiennage de chiens en pension ne relève pas d'une activité agricole mais, dans certains cas, peut être considéré comme une installation nécessaire à une activité agricole d'élevage⁶.

Par ailleurs, l'arrêté du 22 mars 2023 a modifié la définition de la sous-destination « exploitation agricole » pour l'élargir aux « constructions ou installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme ». En effet, ces constructions avaient été ajoutées à la liste des constructions et installations qui peuvent être autorisées dans les zones agricoles ou forestières d'un PLU mentionnées à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, par la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, ou loi ÉLAN. La définition intègre désormais ces constructions sous réserve toutefois que les conditions permettant leur implantation dans ces zones soient respectées, c'est-à-dire qu'elles ne doivent pas être « incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». En revanche, la présente définition ne préjuge pas de l'appréciation des critères d'admissibilité d'un bâtiment prétendument agricole qui en effet doit toujours être nécessaire à une exploitation agricole. Cette appréciation relève de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, et impliquera de vérifier d'une part, la justification du caractère professionnel de l'exploitation agricole et de sa dimension économique, et d'autre part, du caractère nécessaire du bâtiment envisagé à l'exploitation agricole (au regard de ses caractéristiques)⁷.

La définition donnée à la sous-destination « exploitation agricole » dans l'arrêté du 22 mars 2023 n'implique pas que les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production, et donc considérées par l'arrêté comme « exploitation agricole », soient forcément « nécessaires aux activités agricoles, pastorales ou forestières » tel que mentionné aux articles L.121-10 et L.122-11 du code de l'urbanisme. Il convient en effet de vérifier la condition de nécessité aux activités agricoles, pastorales ou forestières.

⁶ Cf. CE, 6 mars 1991, n° 105487 ; CE, 6 mai 1996, n° 135979

⁷ Cf. CAA, Bordeaux, 4e chambre, 17 Décembre 2021 – n° 19BX02911



- › La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2.1.2 Destination « Habitat »

- › La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire (au titre de résidence principale ou secondaire), locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques pour favoriser la mixité sociale, notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (délimitation de secteurs dans lesquels tout programme de logements comporte une part de logements locatifs sociaux sans droit de délaissement) ou du 4° de l'article L. 151-41 (programmes de logements comportant une part de logements locatifs sociaux inscrits dans des emplacements réservés, avec droit de délaissement).

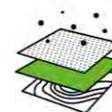
En revanche, dans la mesure où le pétitionnaire le précise dans le dossier de demande d'autorisation, notamment dans la notice de présentation du projet, cette sous-destination pourra recouvrir également :

- les chambres d'hôtes au sens des articles L. 324-3 et D. 324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de quinze personnes où l'accueil est assuré par l'habitant ;
- les meublés de tourisme, dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des collectivités locales⁸.

La sous-destination « logement » comprend également les locaux ayant pour fonction la vie collective des habitants – dans l'habitat participatif, l'habitat inclusif ou la colocation par exemple (qualifiés de « co-living »). Ces locaux ont généralement un usage d'habitation, sont meublés et se décomposent en espaces privés (chambre, salle de bain, petite cuisine) et partagés (salon, salle de sport, bibliothèque, spa...). Les occupants peuvent bénéficier de services mutualisés (Wifi, ménage, parking...) et payent un loyer comprenant l'assurance habitation.

- › La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

⁸ https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/09.02.2022_GuideReglementationMeubleTourismeCommunes_def_light_vdef.pdf



Elle recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté codifié à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation, les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) ont une destination, au regard des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, qualifiable à la fois « d'hébergement » et « d'hébergement hôtelier et touristique » selon les dispositions applicables à cette date. Le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 a divisé la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » en deux sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques », ce qui revient à donner aux RHVS une triple sous-destination correspondant soit à « hébergement » dans la destination « habitat », soit aux sous-destinations « hôtels » ou « autres hébergements touristiques » dans la destination « commerce et activité de service ». Elle vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le PLU a interdit l'une ou l'autre de ces destinations. Cette disposition a été précisée à l'article R. 631-26-1 du CCH.

Distinction logement / hébergement pour l'application des règles de mixité sociale.

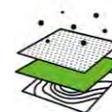
Même si les sous-destinations « logement » et « hébergement » sont intégrées à la destination « habitat », le champ d'application de certaines dispositions du code de l'urbanisme relatives à la mixité sociale est différent selon que la construction relève de la sous-destination « logement » ou « hébergement ».

C'est l'interprétation qui a été faite par le Conseil d'Etat dans le cas de la réalisation d'une résidence service seniors répondant à la définition et aux caractéristiques des résidences services, prévues aux articles L. 631-13, L. 631-15, L. 631-16 et D. 631-27 du code de la construction et de l'habitation. En effet, il a été considéré que cette résidence qui relève de la vocation d'« hébergement » n'entraîne pas dans le champ d'application des dispositions d'un règlement de PLU délimitant dans les zones U ou AU, en application des dispositions de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, des secteurs « dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale »⁹.

2.1.3 Destination « commerce et activités de service »

- › La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

⁹ CE, 10e et 9e ch. réunies, 13 déc. 2021, n° 443815



Elle recouvre d'une part « les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle », c'est-à-dire tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés.

Elle recouvre également « les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique ». Il s'agit là principalement des « drives » organisés pour l'accès en automobile ou pour l'accès piéton : « drives piétons ».

On notera que les locaux utilisés pour la livraison tels que les « dark stores » et « dark kitchens » relèvent d'une autre sous-destination : respectivement « entrepôt » et « cuisine dédiée à la vente en ligne ». La légalité de l'arrêté au sujet de la définition de ces catégories a été confirmée par décision du Conseil d'Etat en date du 6 mai 2024¹⁰.

Cette sous-destination inclut d'autre part les « constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services » pour intégrer l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc...) mais aussi l'artisanat sans activité commerciale de vente de biens (locaux de fabrication de produits alimentaires, de textile, de meubles, de produits automobiles, etc...). L'activité artisanale peut se définir en application des articles L. 111-1 à L. 111-3 du code de l'artisanat, et en fonction de la liste établie par l'article R. 111-1 du même code¹¹.

Cette sous-destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

› La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Cette sous-destination inclut les restaurants « traditionnels » dans lesquels les clients s'attablent pour manger mais également les restaurants qui pratiquent partiellement ou exclusivement la vente à emporter.

Elle n'inclut pas les locaux de préparation de plats destinés à la livraison à une clientèle ayant effectué une commande par voie télématique même s'ils disposent d'un point de retrait. Ces locaux sont rattachés à la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

› La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

¹⁰ CE, 6 mai 2024, n°474445

¹¹ La partie législative du code de l'artisanat a été modifiée par l'ordonnance n° 2023-208 du 28 mars 2023 et la partie réglementaire remplacée par le décret n° 2023-500 du 22 juin 2023.



Elle s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (par exemple : enseigne « Métro », grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

- › La sous-destination « **activité de service avec accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

Elle s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.

L'arrêté du 22 mars 2023 a ajouté les termes « notamment médicaux » pour indiquer plus clairement que la définition concerne les constructions destinées à recevoir les patients des professionnels médicaux (les médecins, les sages-femmes et les chirurgiens-dentistes) et paramédicaux (les infirmiers, les masseurs-kinésithérapeutes, les orthophonistes, les préparateurs en pharmacie...).

Cette sous-destination inclut également les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ... On y trouve également les salles de sport privées, les spa, etc...

- › La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Elle s'applique notamment à tous les hôtels classés au sens de l'article L. 311-6 du code du tourisme.

- › La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

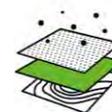
Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocation touristique :

1. les résidences de tourisme (L.321-1 à L.321-4 du code de tourisme),
2. les villages de vacances (L.325-1 du code du tourisme ; articles D. 325-1 à D. 325-3-4 du code du tourisme) ;
3. les maisons familiales de vacances (Articles D. 325-13 à D. 325-22 du code du tourisme)

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.

Elle s'applique aux meublés de tourisme dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes¹² donc loués plus de 120 jours par an ou avec prestations hôtelières.

¹² https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/09.02.2022_GuideReglementationMeubleTourismeCommunes_def_light_vdef.pdf



Le classement en « autres hébergements touristiques » ne distingue pas le caractère lucratif ou non des établissements concernés, comme le prévoit l'article D. 325-1 du code du tourisme. Ainsi, une résidence ou des maisons familiales de vacances appartenant à une personne morale de droit public, et destinées à assurer un séjour de vacances à des enfants dans le cadre de colonies de vacances, ou à des familles ayant des revenus modestes, relèvera également de cette sous-destination même si son exploitation globale n'a pas de caractère commercial.

- › La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

2.1.4 Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (exemple : bibliothèque municipale, piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée...

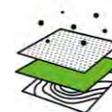
- › La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Cette sous-destination recouvre notamment les constructions des détenteurs d'une mission de service public, dont une partie substantielle est dédiée à l'accueil du public (mairie, préfecture...), ainsi que la plupart des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux locaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (régie de transports public...), dans la mesure où une partie substantielle de ces locaux a pour fonction principale l'accueil du public.

Ce caractère substantiel de l'accueil du public n'est pas quantifié (il n'est pas nécessaire que plus de 50 % de la surface de plancher du bâtiment soit dédié à l'accueil du public) mais estimé au regard des missions de service public qui y sont exercées.

Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics, dont les maisons « France services ».

Les constructions des administrations dont l'accueil du public est annexe sont assimilées à la sous-destination « bureau ». En effet, la distinction entre les bureaux « administratifs » n'accueillant pas du public et les bureaux « tertiaires » du secteur privé ne se justifie que par la nature de ses occupants mais pas du point de vue des règles d'urbanisme qui pourraient leur être applicables dans un PLU (hauteur, stationnement, assainissement, etc...).



- › La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires tels que ceux abritant les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Cependant, il s'agit bien ici de constructions et non d'installations qui ne sont pas soumises aux régimes des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.

- › La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Elle recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (article L. 6323-3 du code de la santé publique).

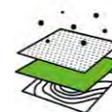
- › La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Elle recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras, etc... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

- › La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, etc...

- › La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.



Elle a été créée par l'arrêté du 22 mars 2023 afin de désigner spécifiquement les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. Elle recouvre les établissements destinés à l'exercice d'un culte.

L'article 7 de la loi n° 2021-1109 du 24 août 2021 confortant le respect des principes de la République a introduit dans le code de l'urbanisme un nouvel article L. 422-5-1 instaurant la consultation préalable du représentant de l'Etat dans le département pour tout projet portant sur des constructions et installations destinées à l'exercice d'un culte. La création de la nouvelle sous-destination spécifique aux lieux de culte facilitera la procédure mise en œuvre pour l'application de ces dispositions.

- › La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Elle recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association.

Cette sous-destination recouvre également les aires permanentes d'accueil des gens du voyage, c'est-à-dire les aires aménagées pour l'accueil des caravanes constituant le mode d'habitat mobile permanent des gens du voyage pour une durée maximale de trois mois consécutifs.

Il n'en est pas de même pour les terrains familiaux locatifs qui accueillent des constructions et dont le mode de gestion et d'attribution par un bailleur social les fait relever logiquement de la sous-destination « logement ».

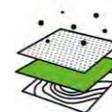
En revanche, la réalisation des aires de grands passages qui, selon les caractéristiques définies par l'article 1er du décret n° 2019-171 du 5 mars 2019 relatif aux aires de grand passage, ne comportent pas de constructions, n'entrera pas dans le champ d'application des dispositions applicables aux destinations et sous-destination de constructions mais sera appréhendée en termes de nature d'activités autorisées dans la zone du PLU.

Note : cette sous-destination ne correspond pas à la définition des « établissements recevant du public » au sens du code de la construction et de l'habitation.

2.1.5 Destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire »

- › La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Cette sous-destination regroupe les constructions relevant de l'activité extractive du secteur primaire d'une part, c'est-à-dire les activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles (notamment les exploitations minières, et gisements), ainsi que les activités industrielles et manufacturières du secteur secondaire



d'autre part, qui concernent des activités aussi variées que l'industrie du bois, l'industrie agroalimentaire, le raffinage du pétrole, la production industrielle (métallurgie, automobile, aéronautique, navale, chimie, pharmaceutique, électronique, meubles, etc.), la construction (maçonnerie, menuiserie, peinture). Cette sous-destination recouvre également les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, celles-ci pouvant générer des nuisances.

Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

- › La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Elle recouvre les constructions destinées au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne ainsi que les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique. Cette sous-destination intègre donc les locaux dédiés au stockage de produits commandés en ligne et livrés au client tels que les « dark stores », qu'ils disposent ou non d'un point de retrait des marchandises.

Elle recouvre également les « data centers ».

Les équipements de logistique urbaine de proximité entrent également dans cette catégorie d'entrepôt. En effet, ces locaux sont affectés à des activités de service logistique liées à la livraison finale et à la réexpédition des marchandises, pouvant inclure du stockage de courte durée et le retrait par le destinataire, à l'exclusion de tout service commercial incluant la préparation des commandes destinées à un client final.

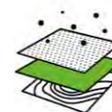
- › La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

Elle recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Les constructions des administrations dont l'accueil du public est limité, sont rattachées à cette sous-destination « bureau ». En effet, les fonctions urbaines des bureaux « administratifs » n'accueillant pas du public et les bureaux « tertiaires » du secteur privé sont identiques. Il ne peut pas être justifié de différencier les règles (hauteur, stationnement, assainissement, etc...) qui leur sont applicables dans un PLU pour des raisons d'urbanisme.

- › La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres, palais et parcs d'exposition, les zéniths, etc...



- › La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Il s'agit de locaux de type « dark kitchen » qui ne prévoient pas la possibilité d'accueillir une clientèle pour se restaurer sur place.

Cette sous-destination a été créée par l'arrêté du 22 mars 2023.

2.2 Constructions multi-destinations, locaux accessoires, installations

2.2.1 Coexistence de plusieurs destinations au sein d'un même bâtiment

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le PLU (article R. 151-37 du CU).

Un bâtiment qui comporte par exemple un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit donc appliquer les règles différenciées propres à ces deux sous-destinations car il n'existe aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions.

2.2.2 La réglementation des locaux accessoires

L'article R. 151-29 du livre I^{er} du code de l'urbanisme reprend le principe du livre IV en précisant que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Par conséquent, les locaux accessoires sont soumis aux mêmes dispositions réglementaires que la construction principale.

Le code de l'urbanisme reste cependant silencieux sur les seuils à partir desquels un local doit être considéré comme accessoire d'un bâtiment principal.

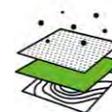
La fiche technique « lexique national de l'urbanisme » mise en ligne par le Cerema¹³ précise la définition du local accessoire :

« Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. »

Les locaux accessoires dépendent ou font partie intégrante d'une construction principale, à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... »

Exemples de locaux constituant l'accessoire d'une construction :

¹³https://outil2amenagement.cerema.fr/sites/outils2am/files/fichiers/2024/02/fiche_technique_lexique_national_de_l_urba_-27_juin_2017_cle17f2cd.pdf



- Le logement des pompiers, nécessaire au fonctionnement de la caserne. Il relève donc accessoirement de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Le logement du personnel administratif travaillant en établissement public local d'enseignement nécessitant une présence permanente en raison des nécessités de service (gestionnaire et chef d'établissement notamment) ;
- Le logement de l'agriculteur nécessaire à l'exploitation agricole selon les conditions prévues par les 1^o des articles R. 151-23 et R. 151-25 du code de l'urbanisme.

Il n'existe pas de définition légale ou réglementaire du lien de nécessité à l'exploitation agricole. Toutefois, la jurisprudence administrative apporte des éléments de réponse. Ainsi, le logement de l'agriculteur n'est pas systématiquement considéré comme nécessaire à l'exploitation agricole, il faut que le lien de nécessité soit avéré. Le juge administratif a en effet pu considérer qu'était nécessaire à l'exploitation agricole le logement d'un éleveur de bétail en raison de l'obligation d'être en permanence à proximité de son élevage.

Dans l'hypothèse où le logement de l'agriculteur est nécessaire à l'exploitation agricole, et dans le cas où ce logement est accessoire à l'exploitation agricole, il sera alors considéré comme relevant de la sous-destination « exploitation agricole ».

A ce propos, dans le cas particulier d'un PLUi qui limite à deux le nombre des constructions à usage d'habitation susceptibles d'être construites par exploitation agricole, le Conseil d'Etat s'est prononcé sur la notion de construction « attachée à l'exploitation agricole¹⁴ » et a considéré dans ce cas d'espèce, qu'un logement de fonction agricole continue de relever de la sous-destination exploitation agricole même s'il n'est plus occupé par un exploitant.

2.2.3 Règles applicables aux installations

Les destinations et sous-destinations réglementent uniquement les constructions, et non les installations (article L. 151-9 du code de l'urbanisme).

La fiche technique « lexique national de l'urbanisme » précise ainsi la définition de la construction :

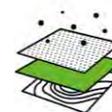
« Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; voir P. le Tourneau, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 octobre 1980 : Bull. crim. N° 257 ; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions des installations dans lesquelles l'homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'homme peut intervenir, entrent dans le champ

¹⁴ Conseil d'Etat, 5^{ème} - 6^{ème} chambres réunies, 13/02/2024, n° 461461.



de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferies, éoliennes, postes de transformation, canalisations...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme.

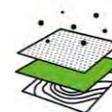
La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs. »

La notion d'installations au regard de cette analyse s'applique par exemple aux projets de bornes de stockage d'électricité par batteries. En principe, il ne s'agira pas de constructions au sens de l'urbanisme mais plutôt d'installations, car elles ne génèrent pas d'espace utilisable par l'homme. Il conviendra ainsi de raisonner en termes de nature d'activité autorisée dans la zone et non en termes de destination. Si leur usage contribue à la satisfaction d'un besoin collectif ou d'intérêt public, notamment en stockant l'énergie qui sera distribuée dans le réseau public ou collectif, il s'agira d'une installation nécessaire à des équipements collectifs au sens de la jurisprudence (cf. paragraphe 1.3 de l'annexe I).

Cependant, une telle appréciation s'effectuera au cas par cas. S'il s'agit d'un bâtiment comportant plusieurs batteries, le raisonnement pourra se faire en termes de destination de construction. Dans ce cas, si le stockage de l'énergie est effectué en vue d'être redistribué dans le réseau public, la construction pourra correspondre à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » qui « recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle », notamment « les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. »

Les « installations » ne sont pas définies dans le code de l'urbanisme mais elles disposent d'un régime propre dans le PLU en application de plusieurs articles législatifs et réglementaires du code de l'urbanisme qui prévoient :

- une habilitation générale du PLU à encadrer l'implantation d'installations classées en application de l'article L. 152-1 qui prévoit que : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture **d'installations classées** appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. »
- qu'en zone naturelle ou en zone agricole, en application du 1° de l'article L. 151-11 du même code, le PLU peut choisir d'« autoriser les constructions et **installations** nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».
- qu'en zone naturelle ou agricole, peuvent être autorisées « les constructions et **installations** nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime » en application des articles R. 151-23 et R. 151-25 du code de l'urbanisme.



3. Les modalités du contrôle des changements de destinations et sous-destinations dans le cadre de l’instruction des autorisations du droit des sols

En matière d’autorisation de droits des sols, il convient de souligner que le régime du contrôle des changements de destinations et de sous-destinations prévu aux articles **R.421-14** et **R.421-17** du code de l’urbanisme s’effectue sur la base des vingt-trois sous-destinations de constructions :

- dans le cadre de l’instruction d’un permis de construire lorsque le changement de destination ou de sous-destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l’immeuble, comme le prévoit l’article R. 421-14 du code de l’urbanisme ;
- dans le cadre de l’instruction d’une déclaration préalable lorsque le changement de destination n’emporte pas de modification des structures porteuses ou de la façade, au titre de l’article R. 421-17 du code de l’urbanisme.

Il appartient à l’autorité compétente pour délivrer l’autorisation d’urbanisme, de vérifier dans ces deux hypothèses que le projet est conforme aux dispositions de son PLU tant au niveau de la destination que de la sous-destination (par exemple en cas d’interdiction ou d’autorisation sous condition).

- dans le cas d’un changement de sous-destination au sein d’une même destination sans modification des structures porteuses ou de la façade, il n’y a pas d’autorisation d’urbanisme requise. Toutefois, les porteurs de projets sont, dans cette hypothèse, toujours tenus de respecter les règles de fond applicables, notamment celles prévues par le PLU.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, ces dispositions sont également applicables aux communes soumises au règlement national d’urbanisme (RNU) ou disposant d’une carte communale.

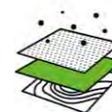
En effet, les articles R. 421-14 et R. 421-17 renvoient aux destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 sans faire de distinction entre les communes couvertes ou non par un plan local d’urbanisme ou une carte communale.

Par une décision¹⁵ du 7 juillet 2022, le Conseil d’Etat a considéré que le maintien, par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, des destinations prévues à l’ancien article R.123-9 du code de l’urbanisme et contenues dans les PLU dont la procédure d’élaboration ou d’évolution a été engagée avant le 1er janvier 2016, ne s’applique pas aux autorisations d’urbanisme : le permis de construire (article R.421-14 du même code) et la non-opposition à déclaration préalable (article R.421-17 du même code). Celles-ci sont instruites et délivrées au regard des destinations et sous-destinations prévues aux articles R.151-27 et R.151-28 du même code.

Articulation avec l’autorisation au titre du code du tourisme

L’article 55 de la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l’engagement dans la vie locale et à la proximité de l’action publique (EVL) introduit un mécanisme tendant à rapprocher l’usage d’un appartement qui est propre notamment au code du tourisme et au code de la construction et de l’habitation aux destinations de constructions du code de l’urbanisme.

¹⁵ [Conseil d’État, 1ère- 4ème chambres réunies, 07/07/2022, n° 454789](#)



Le décret n° 2021-757 du 11 juin 2021 relatif à la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme pris pour l'application de cet article, prévoit une articulation avec la procédure d'autorisation d'urbanisme en cas de changement de destination rendu nécessaire par le projet.

Dès lors que le projet de transformation de local commercial de meublé de tourisme s'accompagne d'un changement de destination seul ou accompagné des travaux, il est nécessaire de solliciter une autorisation au titre du code de l'urbanisme. Le décret vient créer une articulation entre les deux législations. Sous réserve du respect des conditions posées par le code de l'urbanisme, l'autorisation au titre du code du tourisme vaut permis de construire ou non-opposition à déclaration préalable en fonction de l'autorisation déposée. En fonction de la présence des travaux ou non avec le changement de destination, le type d'autorisation délivrée au titre du code de l'urbanisme n'est pas la même. Une seule demande est déposée au titre des deux législations.

Deux cas de figure peuvent se présenter en matière de destinations de constructions. Le passage d'un usage de local commercial vers un usage de meublé de tourisme, sera assimilé :

- au changement de sous-destination « commerce » en « autres hébergements touristiques » au sein de la même destination « commerce et activités de service » si le pétitionnaire précise dès le dépôt de sa demande d'autorisation que la mise en location du local, non déclaré comme sa résidence principale, se fait au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile. Dans le cas d'un changement de sous-destination, aucune demande d'autorisation d'urbanisme ne sera demandée en l'absence de modification des structures porteuses du bâtiment ;
- au changement de destination suivant : « commerce et activités de service » vers « logement ». Si le pétitionnaire précise dès le dépôt de sa demande d'autorisation que le local devient sa résidence principale ou secondaire, mais qu'il sera loué en tant que meublé de tourisme pour une période inférieure à cent vingt jours au cours de l'année civile. Par la suite si le logement dépasse les seuils de jours de location annuelle prévus par le code du tourisme par le 3^e alinéa de l'article L. 324-2-1 du code du tourisme (cent vingt jours à la date de publication de cette fiche), il rebasculera en destination « commerce et activités de service ». Il conviendra d'obtenir une autorisation d'urbanisme pour régulariser ce changement de destination.

Cas particulier des changements de destination en zone agricole dans les zones agricoles, naturelles ou forestières d'un PLU :

Le 2^o de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme autorise en zone agricole et naturelle d'un PLU, le changement de destination de bâtiments, même s'ils ne sont pas situés dans des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) sous plusieurs conditions :

1^o les bâtiments concernés doivent être désignés par le règlement du PLU et identifiés sur ses documents graphiques ;

2^o le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

3^o le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Le changement de destination d'un bâtiment agricole en vue d'y pratiquer une activité d'hébergement touristique de type gîte par exemple, sera possible à titre dérogatoire, en zone N, si le bâtiment a été désigné dans le règlement du PLU, et sous réserve que cela ne

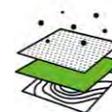


compromette pas la qualité paysagère du site. Il nécessitera néanmoins l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites compétente¹⁶.

En revanche, au-delà de cette possibilité de changement de destination de bâtiment agricole, les structures à usage d'accueil touristique complémentaires à une activité agricole tels que les campings à la ferme ou les gîtes ruraux ne pourront être considérées comme des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole mentionnées à l'article R. 151-23 du code de l'urbanisme, même lorsque les ressources procurées par cette activité sont utiles voire indispensables à l'équilibre économique de cette exploitation¹⁷.

¹⁶ Réponse ministérielle n° 80006 du 29 sept. 2015

¹⁷ CE, 14 févr. 2007, n° 282398



Annexe I : Les notions de destinations, nature des constructions, usages principaux et nature des activités

L'article L. 151-9 du code de l'urbanisme indique que le règlement du PLU :

- « peut préciser l'affectation des sols selon les **usages principaux** qui peuvent en être faits ou la **nature des activités** qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire »,
- « peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la **destination** et la **nature des constructions** autorisées ».

Le code de l'urbanisme prévoit ainsi que le PLU peut réglementer l'implantation des constructions en fonction de leur nature ou de leur destination. Le terme d'« usage principal » ne concerne que l'affectation ou l'occupation des sols et non l'usage des locaux comme défini dans le code de la construction et de l'habitation.

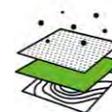
I.1. Réglementation par nature de construction

Bien que les destinations et sous-destinations des constructions soient clairement identifiées dans les articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, il n'est pas donné de définition de ce qu'il faut entendre par la « nature » des constructions ou des activités qui peuvent être autorisées dans un zonage du PLU.

Cependant, d'autres articles du code de l'urbanisme définissent quels types de constructions peuvent être autorisés sous conditions, dans certains zonages du PLU, sans les distinguer en fonction de leur destination. Il s'agit notamment, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières des PLU :

- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (cf. le 1^o du I de l'article L. 151-11) ;
- des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (II de l'article L. 151-11) ;
- des installations de méthanisation (III de l'article L. 151-11) ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, dans les conditions prévues par l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (cf. 3^o de l'article L. 151-13) ;
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (cf. article R. 151-23) ;
- des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13.

Ces dispositions réglementaires précisent ainsi le champ des dispositions législatives prévues à l'article L. 151-9 pour ce qui concerne la « nature » des constructions pouvant être autorisées dans les zones délimitées par un PLU.



Les articles R. 151-30 et R. 151-33 du code de l'urbanisme ajoutent également la possibilité pour les PLU d'interdire ou de soumettre à des conditions particulières certains types d'activités qu'ils définissent.

I.2. Réglementation par nature d'activité

Contrairement aux destinations et sous-destinations qui sont limitatives, les types d'activités pouvant être interdits ou autorisés sous conditions ne sont pas définis ou limités par le code de l'urbanisme. Les auteurs de PLU peuvent donc les définir, en s'attachant à les justifier dans le rapport de présentation :

- pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ou pour des raisons de sécurité ou de salubrité en ce qui concerne les interdictions (Art. R. 151-30) ;
- pour tenir compte des circonstances locales en ce qui concerne les autorisations sous conditions (Art. R. 151-33).

Le règlement du PLU dispose d'une habilitation explicite donnée par les articles R.151-30 et R. 151-33 pour interdire ou autoriser sous conditions « les types d'activités qu'il définit ». Toutefois, les motifs qui peuvent être invoqués par les auteurs du PLU doivent être basés sur des éléments objectifs, consacrés par des législations ou des réglementations existantes, notamment la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

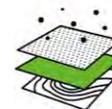
L'article L.152-1 du code de l'urbanisme relatif aux effets du PLU précise que les « *travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* » doivent être conformes au règlement du PLU. Ainsi, cet article définit, de manière limitative, la nature des activités qui peuvent être réglementées par le PLU. Il ne s'agit pas des modalités d'exercice des activités qui peuvent être réalisées à l'intérieur des constructions.

Cette disposition permet d'englober l'ensemble des affectations du sol pouvant être réglementées. En effet, les seules destinations et sous-destinations de constructions ne permettent pas d'envisager les occupations du sol selon le type d'activité (activités polluantes, carrières, certains types d'ouvrages ou d'installation ne revêtant pas le caractère de construction tels que les installations de production d'énergie photovoltaïque par exemple). Elle porte également sur un champ plus large que les constructions et installations : affouillements, exhaussements ou remblais.

Le code de l'urbanisme prévoit le contenu des demandes de permis et de déclarations préalables qui permet d'identifier si le projet de construction, aménagement, travaux ou installation est conforme aux règles d'urbanisme applicables. Celles-ci ne peuvent contenir que les informations et pièces énoncées dans ce même code. Des pièces, en fonction de la situation du projet ou de sa nature, peuvent être demandées si elles sont expressément prévues par le code de l'urbanisme.

Parmi les informations requises, les formulaires cerfa comprennent par exemple l'indication de la localisation du terrain d'implantation du projet, de ses références cadastrales ainsi que de sa situation juridique (pouvant induire des règles particulières en fonction du terrain). Ils comprennent également une courte description du projet.

Les demandes de permis de construire et d'aménager comprennent, par ailleurs, une notice explicative décrivant le terrain et présentant le projet. Celle-ci permettra la vérification de la conformité du projet aux règles d'urbanisme applicables. Si, pour cela, elle n'est pas suffisamment détaillée, l'autorité compétente pour instruire l'autorisation d'urbanisme pourra



notifier au pétitionnaire une demande de pièces manquantes. Toutefois, celle-ci devra être circonscrite et précise pour être valable.

Dans les dossiers de déclarations préalables la notice n'est, en principe, pas une pièce obligatoire, le service instructeur devra alors se contenter des informations fournies dans l'encadré « Nature des travaux » dans le formulaire cerfa afférent à cette procédure. Des exceptions sont toutefois prévues par le code de l'urbanisme.

C'est sur le fondement de ces pièces et informations que les activités pourront être identifiées et que leur régularité pourra être contrôlée, même si celles-ci ne sont pas rattachées à une destination. Au regard de ces éléments, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme prend une décision d'octroi ou de refus de la demande d'autorisation ou d'opposition à la déclaration préalable.

Enfin, il convient de préciser que toutes les informations requises dans les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent se rapporter aux règles d'urbanisme, celles-ci n'ayant pour seule vocation que le contrôle de la conformité du projet à celles-ci.

I.3. Réglementation des zones A et N

La possibilité de définir dans le PLU des règles en fonction des destinations et sous-destinations de constructions, et de la nature des constructions ou activités autorisées, est encadrée par des dispositions du code de l'urbanisme propres à certains zonages.

C'est le cas notamment des zones agricoles (A), naturelles ou forestières (N) des PLU dans lesquels peuvent être autorisés en application des articles R. 151-23 et R. 151-25 du code de l'urbanisme :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations ainsi que les changements de destination prévus par l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation prévues par l'article L. 151-12, ainsi que les constructions et aménagements prévus dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) mentionnés à l'article L. 151-13, dans les conditions fixées par ces différents articles.

L'article **L. 151-11** auquel ces articles renvoient permet plus particulièrement d'autoriser dans ces zones :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- dans les zones agricoles ou forestières, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Par conséquent, un règlement de PLU qui autorise certaines destinations ou sous-destinations dans les zones A ou N qu'il aura délimités, devra prévoir que les conditions de nécessité à l'exploitation agricole soient bien respectées, ou lorsqu'il s'agit de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », que les conditions de compatibilité avec



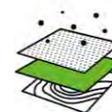
l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ainsi que de sauvegarde des espaces naturels et des paysages soient bien mentionnées, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme rappelées ci-dessus.

A ce propos, la notion de nécessité à des équipements collectifs peut être appréciée au cas par cas à la lumière de la jurisprudence. Elle s'entend généralement comme la réalisation de toute construction ou installation assurant un service d'intérêt général correspondant à un besoin collectif de la population.

Il a ainsi été considéré qu'un parc photovoltaïque au sol destiné à la production d'électricité et contribuant à la satisfaction d'un intérêt public, entrait bien dans la catégorie des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs susceptibles d'être autorisés en zone agricole ou naturelle et forestière au sens des dispositions de l'ancien article L. 123-1 du code de l'urbanisme (actuel article L. 151-11)¹⁸.

En revanche, le Conseil d'État considère que la réalisation de commerces divers et d'un complexe cinématographique dont l'objet est de nature commerciale, ne constitue pas un équipement collectif alors même que l'opération est destinée à recevoir un public important et qu'elle relèverait d'une activité culturelle (CE, 23 nov. 2005, n° 262105).

¹⁸ CAA Nantes, 5e ch., 23 oct. 2015, n° 14NT00587 ; (voir aussi : CAA Marseille, 9e ch., 7 nov. 2017, n° 16MA01780)



Annexe II : Des catégories de constructions faisant l'objet de dispositions législatives spécifiques

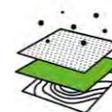
C'est seulement quand des dispositions législatives spécifiques existent pour certaines catégories de constructions qu'il est possible de différencier les règles d'urbanisme à un niveau plus fin que la sous-destination. Ces possibilités législatives ouvertes aux auteurs de PLU visent à favoriser la mixité sociale, la diversité commerciale et l'intensification urbaine. Elles ne leur donnent pas pour autant la possibilité de faire de ces catégories de constructions des destinations ou sous-destinations spécifiques permettant d'élaborer des règles générales autres que celles limitativement prévues et encadrées par la loi.

En matière de stationnement, l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme prévoit que, quelles que soient les dispositions prévues par le règlement du PLU, il ne pourra être opposé aux porteurs de projets de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes et de résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (ou 0,5 en cas de proximité avec les transports en commun).

En matière de logement, la loi a introduit diverses dispositions pour permettre aux auteurs de PLU de favoriser la production de logements sociaux. Il s'agit notamment de la délimitation d'emplacements réservés, pour la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale, en application du 4° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.

Le code de l'urbanisme prévoit également que le règlement du PLU peut choisir d'accorder des bonus de constructibilité pour certaines catégories de constructions, notamment dans le cadre d'un programme de logement comportant des logements locatifs sociaux (2° de l'article L. 151-28) ou logements intermédiaires (4° de l'article L. 151-28), ou pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables (3° de l'article L. 151-28).

En matière de commerce, l'article L. 151-16 et le 4° de l'article R. 151-37 prévoient que le PLU peut définir des prescriptions pour protéger ou développer la diversité commerciale notamment via le commerce de détail et de proximité.



Annexe III : Cas particuliers

III.1 Cas particulier des unités de méthanisation :

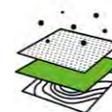
Les unités de méthanisation répondent à la définition de l'activité agricole dans les conditions mentionnées à l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime (CRPM), lorsque la production et, le cas échéant, la commercialisation, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation « est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles ». Dans ce cas, l'unité de méthanisation est exploitée et l'énergie commercialisée par un agriculteur ou une structure détenue majoritairement par des exploitants agricoles (article D. 311-18 du CRPM).

L'article 78 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables a modifié le code de l'urbanisme pour préciser que les installations de méthanisation qui respectent les conditions fixées à l'article L. 311-1 du CRPM sont considérées comme des « constructions ou des installations nécessaires à l'exploitation agricole » pouvant être autorisées dans les espaces agricoles ou naturels des communes régies par le règlement national de l'urbanisme ou une carte communale, et comme des constructions et installations nécessaires « à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production » mentionnées au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, pouvant être autorisées dans les zones agricoles ou naturelles d'un PLU.

C'est uniquement dans ces conditions, que les unités de méthanisation qui relèvent de l'activité agricole, peuvent également être assimilées à la définition de la sous-destination « exploitation agricole ».

En revanche, si une unité de méthanisation ne répond pas aux conditions définies par le CRPM en matière d'activité agricole, elle pourra être considérée comme une construction ou installation nécessaire à des équipements collectifs si la production de biogaz ou d'électricité par la méthanisation est distribuée dans le réseau public, répondant ainsi à un service d'intérêt général pour les besoins de la population. Elle pourra être autorisée dans une zone agricole ou naturelle dès lors que celle-ci respecte les conditions fixées par le 1° de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme en matière de compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain d'implantation et de non atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle pourra être plus précisément rattachée à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » de la destination « équipements d'intérêt collectif » qui « recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle » et « comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » ou « les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ».



Classement des unités de méthanisation au sens de la réglementation :

Unités de méthanisation	Au sens de la nature d'activités autorisées dans le règlement du PLU (articles L. 151-11 et R. 151-23 et R. 151-25 du code de l'urbanisme)	Au sens des définitions destinations ou sous-destinations de constructions autorisées
a) Dont la production et, le cas échéant, la commercialisation, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation « est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles » (article L. 311-1 CRPM)	Communes couvertes par un PLU : constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (article L. 151-11, II)	Exploitation agricole et forestière Sous-destination : exploitation agricole
b) Si a) n'est pas respecté et que l'énergie produite est distribuée dans le réseau public	Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (article L. 151-11, I)	Equipements d'intérêt collectif et services publics Sous-destination : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
c) Si a) n'est pas respecté et que l'énergie produite n'est pas distribuée dans le réseau public	Construction ou installation de nature industrielle (non autorisée en zone A ou N sauf dans les conditions prévues à titre exceptionnel dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL))	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire Sous-destination : Industrie

III.2 Cas particulier de l'implantation d'une exploitation agricole en zone littorale ou de montagne

Les communes entrant dans le champ d'application des dispositions de la loi littoral du 3 janvier 1986, sont soumises au principe de continuité selon lequel « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants » (article L. 121-8, al 1^{er} du code de l'urbanisme).

L'article L. 121-10 du code de l'urbanisme prévoit une dérogation à ce principe de continuité pour les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines. Le bénéfice de cette dérogation ne joue qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception de la culture marine.

L'accord de l'autorité administrative de l'Etat est requis après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) (cf. article L. 121-10 du code de l'urbanisme).

Cette dérogation ne s'applique pas dans la bande des 100 mètres et dans les espaces remarquables du littoral qui font l'objet d'une protection renforcée en raison de leur sensibilité particulière et sont soumis à un régime d'inconstructibilité assorti de quelques exceptions très encadrées (voir article L. 121-17 du code de l'urbanisme pour la bande des 100 mètres et L. 121-24 et R. 121-5 du même code pour les espaces remarquables du littoral).

De même, les dispositions du code de l'urbanisme applicables aux espaces naturels, agricoles et forestiers de montagne, issues de la loi montagne du 9 janvier 1985, y permettent l'implantation des « constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières » (cf. article L. 122-11 du code de l'urbanisme).