



## Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

### Rapport de présentation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE  
CELINE GRIEU

Pièce n°	Document soumis à enquête publique	Approbation
04	Du 30/08/2021 au 30/09/2021	03/02/2022



## Sommaire

### **Préambule – Le contexte de la modification** **5**

---

I Situation géographique et administrative	7
II Les procédures antérieures	10
III Contexte réglementaire	11

### **Première partie : L'objet de la modification du PLU** **18**

---

I Les fondements de la procédure de modification	19
II Les justifications de la modification	20
<i>Objectif 1 : modifier l'article A2 du règlement concernant les anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination</i>	20
<i>Objectif 2 : corriger des erreurs matérielles</i>	22

### **Deuxième Partie : Les pièces concernées par la modification** **23**

---

I Le Règlement	24
II Le zonage	34



## **Préambule – Le contexte de la modification**

---



# I Situation géographique et administrative

## Situation géographique

La commune de Fleurie est située en partie Nord du département du Rhône et est limitrophe des communes de :

- Chiroubles et Vauxrenard, à l'Ouest
- Emeringes et Chenas au Nord,
- Villié Morgon et Lancié au Sud
- Romanèche-Thorins à l'Est

Fleurie borde le département de Saône-et-Loire dans sa partie Sud-Est et se situe à la limite du Beaujolais et du Mâconnais.

Elle est située à proximité de plusieurs pôles urbains :

- Mâcon : 23 km
- Villefranche –sur- Saône : 26 km
- Beaujeu : 14 km
- Belleville-en-Beaujolais : 13 km
- Lyon : 59 km

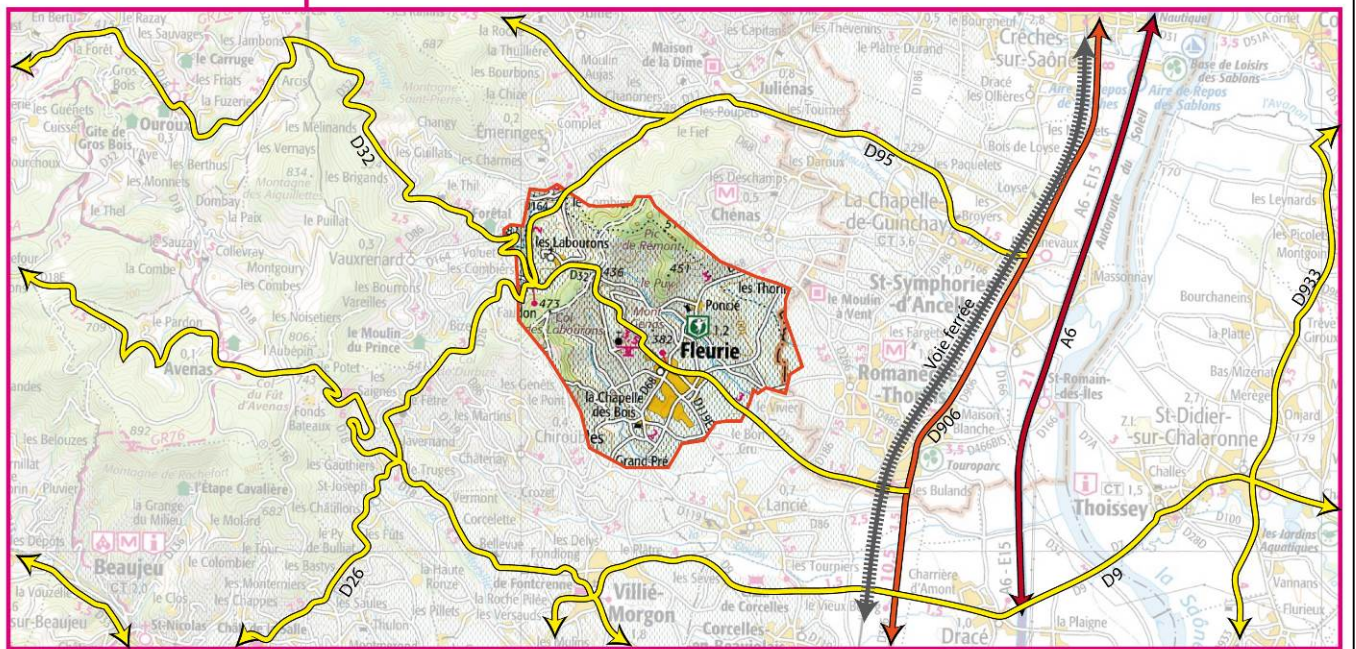
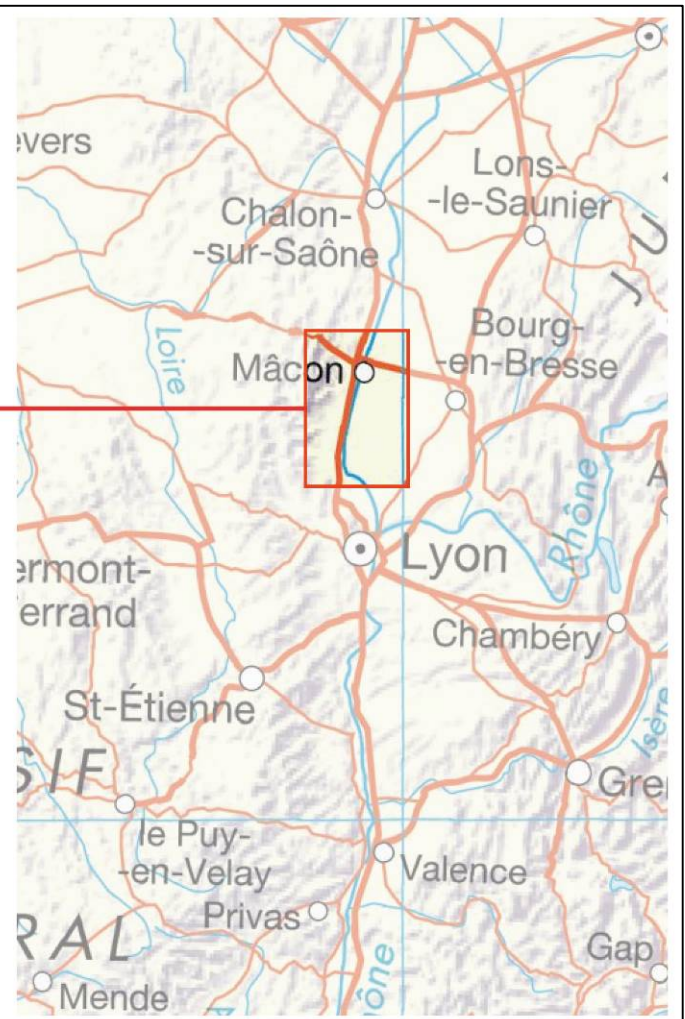
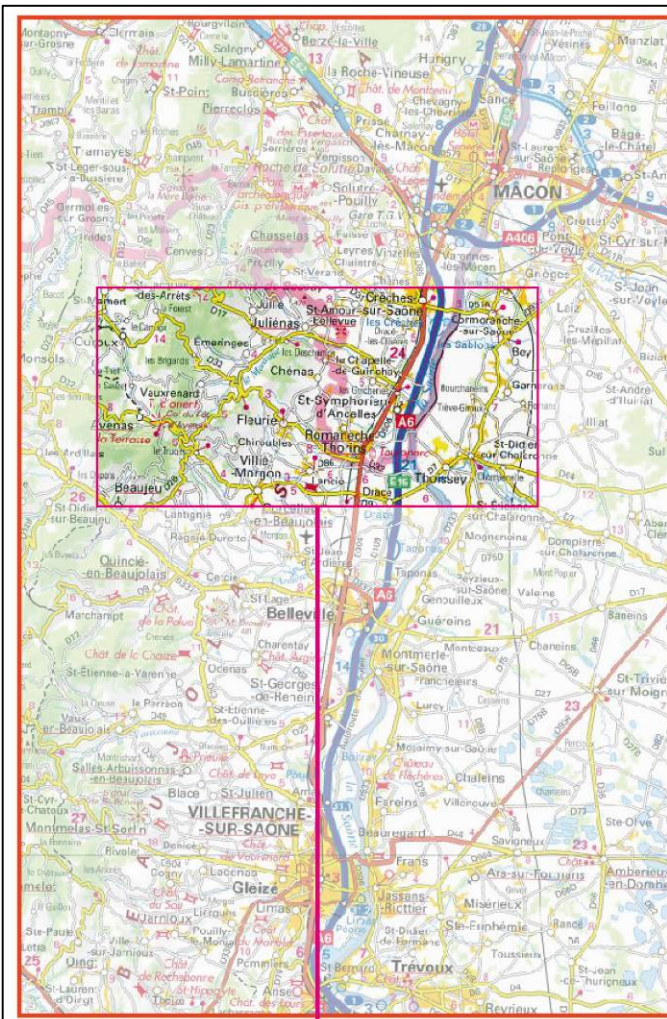
Ce secteur entre Rhône et Saône-et-Loire est facilement desservi par les axes de communication et notamment l'A6 et la D906 depuis le Val de Saône.

Depuis ces grands axes, la voie de desserte principale d'Est en Ouest est la départementale n°32 qui relie Romanèche-Thorins au « Col de Crie » vers Monsols en passant par Ouroux.

**Le réseau routier départemental** est essentiellement constitué par :

- La route départementale n°68 qui traverse le centre-bourg de Fleurie et qui le relie à Chenas et Juliéнас au Nord, à Cercié, Saint Lager, Villié Morgon au Sud.
- La route départementale 119E2 qui relie Fleurie à Lancié et Corcelles-en-Beaujolais.





### FLEURIE

Localisation géographique



Septembre 2014

Sources : IGN



## **Situation administrative**

Fleurie fait partie de l'arrondissement de Villefranche-sur-Saône qui regroupe 10 cantons et 131 communes pour une population de 251 364 habitants en 2017.

Par ailleurs, la commune de Fleurie fait partie du canton de Belleville qui regroupe 29 communes pour une population en 2015 de 35 451 habitants.

La commune de Fleurie appartient à la Communauté de Communes Saône Beaujolais (CCSB) qui regroupe 35 communes et accueille une population de 43 868 habitants au recensement de 2016. Sa superficie couvre 539 km<sup>2</sup>.

## II Les procédures antérieures

La commune de Fleurie est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 mars 2017.

Il a fait l'objet d'une modification approuvée le 05 mars 2020. Cette modification avait pour objets :

- de supprimer la servitude de projet sur la zone AUa et instaurer des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- de modifier l'article A2 du règlement
- de compléter l'inventaire du patrimoine bâti
- de corriger des erreurs matérielles

### III Contexte réglementaire

Le PLU de Fleurie se situe en bas d'une chaîne composée par :

- le cadre législatif en vigueur,
- le contexte réglementaire local défini à travers les documents supra-communaux.

Ces différents documents entretiennent entre eux des rapports de compatibilité que le PLU doit également assimiler.



## **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Beaujolais**

Fleurie fait partie du périmètre du **SCoT du Beaujolais**. Le périmètre d'élaboration du SCoT a été délimité le 7 mars 2003 par arrêté préfectoral. Il regroupe 3 communautés de communes (*Saône-Beaujolais, l'Ouest Rhodanien, Beaujolais-Pierres-Dorées*) et la communauté d'agglomération de *Villefranche-Beaujolais-Saône*, soit 132 communes.

L'élaboration du SCoT du Beaujolais portée par le Syndicat Mixte du Beaujolais a été prescrite par délibération du conseil du Syndicat Mixte en date du 1er juillet 2004.

Le SCoT a été approuvé le 29 Juin 2009 et rendu exécutoire le 7 octobre 2009. Il a fait l'objet d'une modification approuvée en 2019. En 2021, il est en cours de révision.

Conformément à la Loi Solidarité et Renouvellements Urbains, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale.

### **Les principales orientations du SCoT sont les suivantes :**

#### **Orientations générales :**

- Permettre l'accueil de nouvelles populations et de nouvelles activités (liées à l'attraction de la région lyonnaise).
- Mettre en valeur les richesses patrimoniales et culturelles du territoire.

#### **Objectifs quantitatifs :**

- Un développement démographique raisonné, proche du développement de la seconde moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, correspondant à l'accueil de 45 000 personnes supplémentaires. Cette augmentation porterait la population du SCOT à 230 000 habitants d'ici 2030.
- Une construction de logements correspondante d'environ 39 900 logements.

#### **Les quatre entrées du PADD :**

- Mettre au cœur du projet du Beaujolais ses richesses naturelles et patrimoniales,
- Développer durablement le Beaujolais par une organisation territoriale repensée,
- Accueillir des entreprises et le travail en Beaujolais,
- Affirmer une gouvernance du territoire pour porter les projets et gérer l'avenir du Beaujolais.

Le Document d'Orientations Générales (DOG) fixe les objectifs et actions des principes énoncés dans le PADD.

### **Mettre au cœur du Beaujolais ses richesses naturelles et patrimoniales**

« **Trame verte et bleue** » : prise en compte des espaces naturels remarquables (ZNIEFF de type 1, arrêtés de biotope, ENS, sites NATURA 2000, tourbières, sites classés ou inscrits...) et des espaces d'intérêt écologique (ZNIEFF de type 2, corridors écologiques, espaces de transition...).

Pour ces derniers, il s'agira de justifier l'interruption de la continuité sur des distances supérieures à 50m et de préserver le passage des animaux lors de projets d'infrastructures ou immobiliers. Ils devront être repérés dans les PLU avec des largeurs minimales suffisantes pour la viabilité écologique et l'établissement ou le rétablissement de continuités. Il conviendra également de respecter la protection des cours d'eau dans le cadre des PPRI et des contrats de rivière. Le document préconise également la préservation de la nature dite banale, notamment en classant en EBC des haies favorisant la biodiversité, et en évitant l'urbanisation des points d'articulation du paysage (cols, rivières, routes belvédères, cônes de vue...)

**Préserver les paysages** : mise en place de coulées vertes majeures de 100 mètres de large pour limiter les continuités urbaines, **traitement des entrées et sorties de villes ou de bourgs**, protection des sites remarquables, protection de l'identité des villages et de leur patrimoine, préservation de la covisibilité entre versants dans les vallées remarquables, prise en compte de la structure bocagère, développement d'une politique d'aménagement urbain ;

**Accompagner les mutations agricoles**. Identification de secteurs agricoles stratégiques, définition de règles pour le changement de destination en zone agricole, préconisations pour veiller à ne pas pénaliser l'activité agricole dans les PLU (zonage, règlement...)

**Restructurer et promouvoir le patrimoine forestier.**

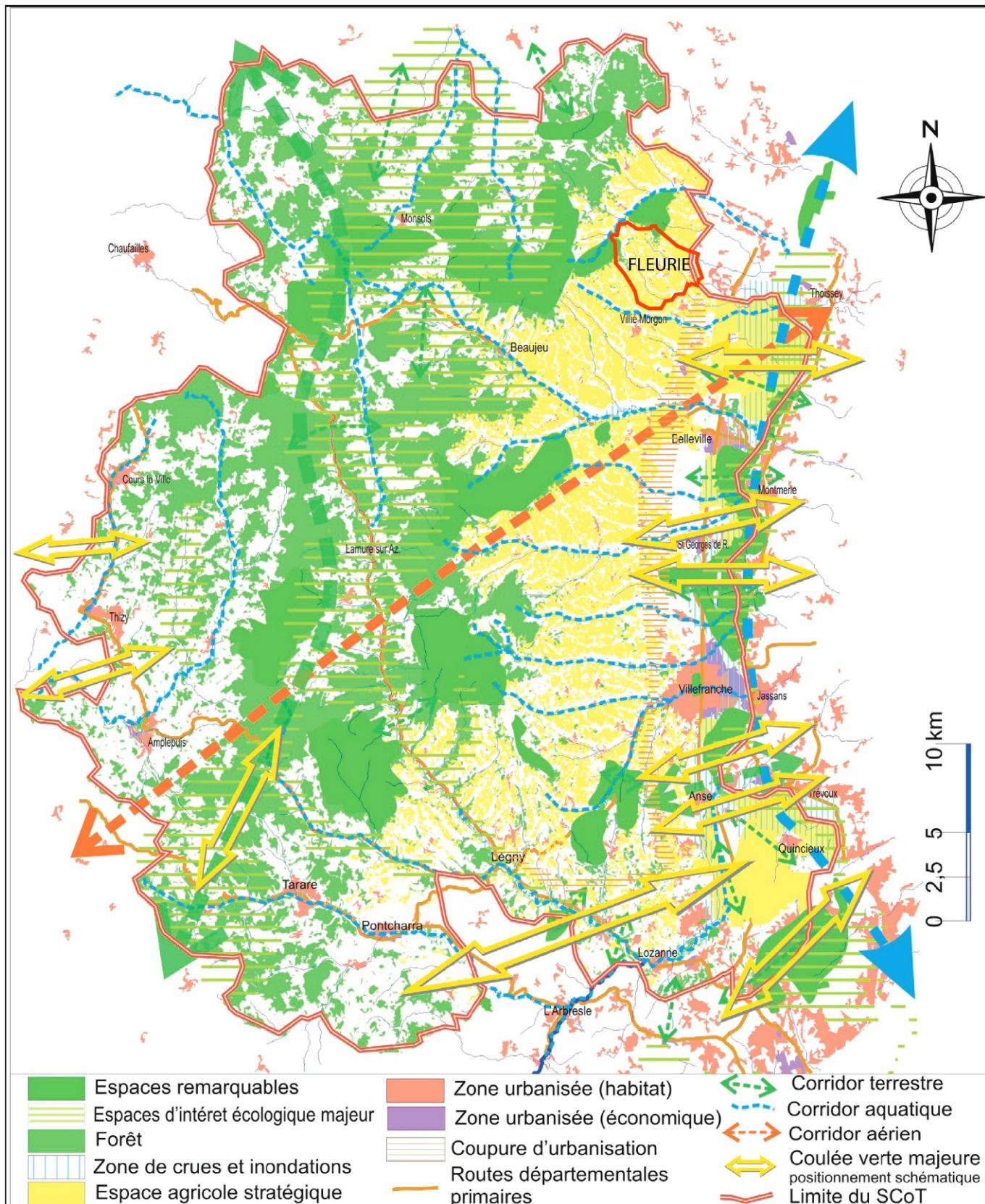
**Préserver la ressource majeure en eau** : s'assurer de l'approvisionnement en eau potable (protection des captages), respect des cycles de l'eau (perméabilité des sols, rejets des eaux dans les réseaux publics), réalisation de schémas d'assainissement des eaux pluviales, préservation des cours d'eau (bande d'inconstructibilité), préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines.

**Gérer les risques en limitant les nuisances** : rappel de la nécessaire prise en compte des risques naturels et technologiques, gestion et valorisation des déchets...

**Maîtriser les besoins en énergie** : limitation des déplacements de personnes, développement des modes doux, installation des énergies renouvelables, intelligence et rationalité des constructions

Fleurie dispose de larges espaces agricoles stratégiques sur la majeure partie de son territoire. Notons également en limite Nord-Ouest un espace d'intérêt écologique majeur.





Extrait du PADD du SCoT du Beaujolais approuvée le 29 juin 2009.



## Développer durablement le Beaujolais par une organisation territoriale repensée

Le SCOT s'appuie sur un principe de développement urbain autour des pôles gare. Il définit cinq niveaux de polarités pour les communes et/ou agglomérations.

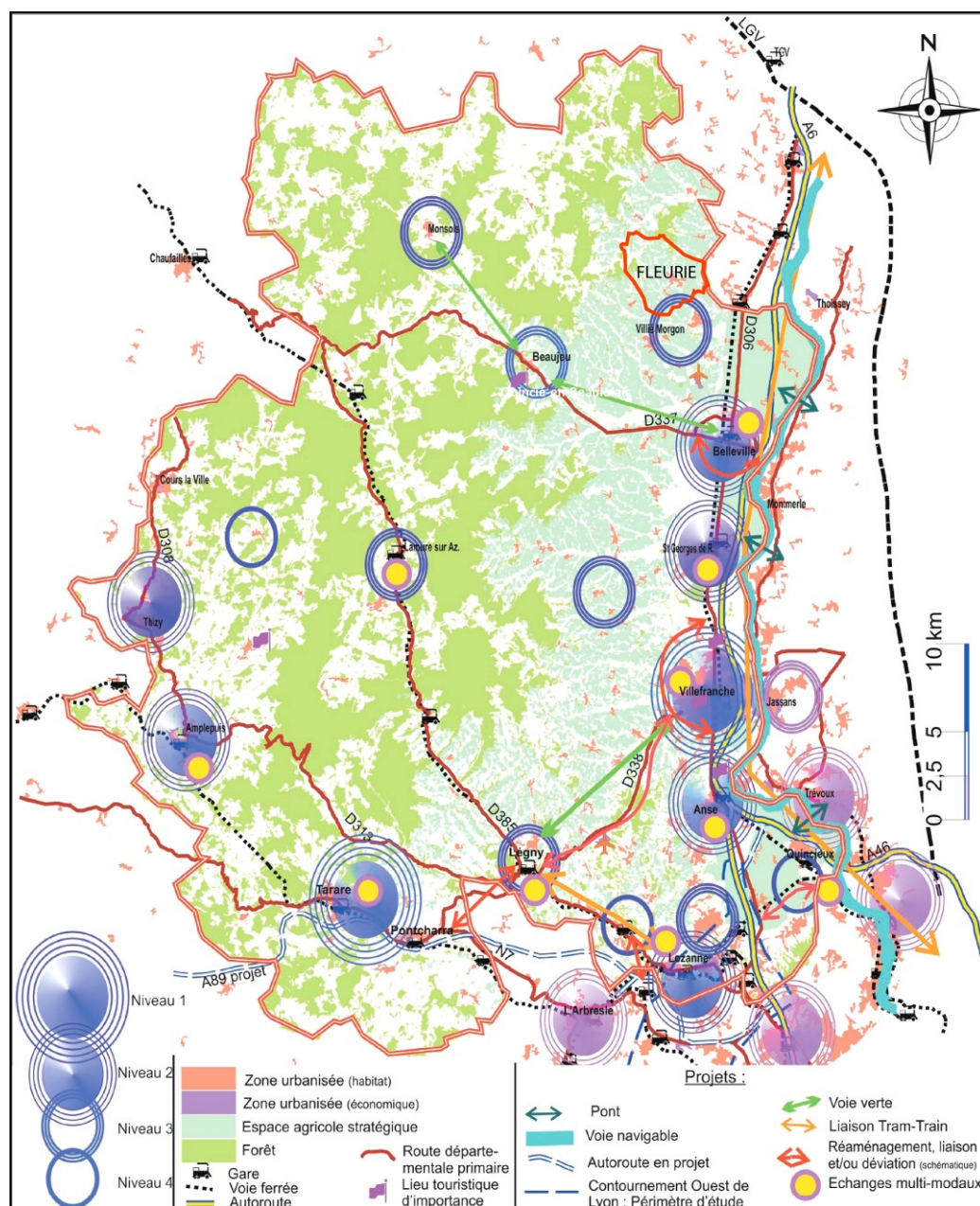
**Niveau 1** : grands pôles structurants « historiques » du territoire et leurs agglomérations.

**Niveau 2** : pôles d'accueil structurants et leurs agglomérations disposant d'une bonne desserte (actuelle et future) en transport collectif et de services structurés.

**Niveau 3** : pôles de proximité situés dans l'aire d'influence des pôles structurants ou des pôles d'accueil et qui peuvent disposer de possibilités de rabattement vers des transports en commun.

**Niveau 4** : les villages de proximité situés dans l'aire d'influence des pôles structurants ou des pôles d'accueil et qui peuvent disposer de possibilités de développement grâce à des rabattements vers des transports en commun.

**Niveau 5** : Les autres villages.



**Fleurie fait partie du niveau 3** : pôle de proximité situé dans l'aire d'influence des pôles structurants (niveau 1) ou des pôles d'accueils (niveau 2) et qui peuvent disposer de possibilités de rabattement vers des transports en commun.

Les communes faisant partie du niveau 3 pourront créer 3500 logements entre 1999 et 2030.

Fleurie et Villié-Morgon font parties du même pôle. Elles pourront créer chacune, entre 228 et 341 logements entre 1999 et 2030, soit une moyenne d'environ 9 logements par an (selon le nombre de logements créés depuis 1999).

10% des logements créés devront être issus des opérations de démolitions/reconstruction.

Les formes d'habitats variés devront favoriser l'habitat collectif et l'habitat groupé.

Un objectif de 15% de logements sociaux devra être atteint et maintenu.

Les équipements de santé, d'enseignement et de grande distribution (surface de vente > à 300 m<sup>2</sup>) sont souhaitables.

Lors de la révision des PLU, il faudra par ailleurs veiller à :

- **Privilégier les formes d'habitat économes en espace.** Les extensions urbaines seront réalisées en continuité immédiate du bâti existant. Elles devront être conçues en cohérence avec les formes urbaines existantes, respectueuses de l'environnement en minimisant leur impact sur les déplacements.
- **Assurer une répartition des formes d'habitat.** L'individuel prédomine tout en laissant une part au collectif et au groupé.
- **Tendre vers une mixité générationnelle, sociale ou familiale** : 15% de logements sociaux dans la production nouvelle sont souhaitables.
- **Favoriser le rapprochement entre habitat et service à la personne**
- **Résorber l'inoccupation des logements**
- **Accueillir les entreprises et le travail en Beaujolais**

Le développement et le dynamisme économique des territoires sont garantis par l'émergence de pôles économiques structurants. Les objectifs fixés par le SCOT sont les suivants :

- accueillir des emplois en limitant les déplacements domicile-travail et en privilégiant les secteurs desservis en transport collectif,
- renforcer les centralités en y développant les commerces et les services,
- favoriser et consolider les activités tertiaires dans les pôles et à proximité des gares.

Ainsi, 4 pôles économiques majeurs et 26 zones d'activités secondaires sont identifiés au sein du territoire du SCOT. L'accent est mis sur la densification et la mise en réseau de ces zones économiques ainsi que sur le pôle d'excellence rurale de la valorisation du bois du Beaujolais.

De petites zones d'activités (commerces, petites entreprises, services, artisanat...) peuvent également être aménagées localement en dehors des pôles dans une limite de 5 hectares et en lien avec les politiques d'aménagement des Communautés de Communes.

L'agriculture est à valoriser en tant qu'activité économique garante de l'entretien de l'espace et des paysages.

## **Première partie : L'objet de la modification du PLU**

---



# I Les fondements de la procédure de modification

Depuis le 01 janvier 2013, toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de la modification simplifiée relèvent de la modification de droit commun.

L'article L153-41 stipule que:

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser;

4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

**Le dossier est soumis à enquête publique** par le président de l'établissement public de coopération intercommunale.

La Communauté de Communes Saône Beaujolais dispose de la compétence « aménagement du territoire » sur l'ensemble de son périmètre. Elle a décidé par l'arrêté 033/2020 du 16 septembre 2020 du Président de la Communauté de Communes de lancer une procédure de modification du PLU de la commune de Fleurie, approuvé le 16 mars 2017. Les objectifs de l'évolution du document d'urbanisme sont les suivants :

- La mise à jour de certains articles du règlement ;
- La correction d'erreurs matérielles.

La commune de Fleurie avait sollicité la CCSB par courrier du 31 août 2020 pour la mise en place d'une procédure de modification de son PLU intégrant les points précédents.

## II Les justifications de la modification

### Objectif 1 : modifier l'article A2 du règlement concernant les anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination

Le Plan Local d'Urbanisme identifie des anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

**Art. L151-11 du code de l'urbanisme**

Différents critères ont été définis afin de rendre éligible ou non ces bâtiments :

- **Valeur patrimoniale** : les bâtiments doivent avoir des caractéristiques architecturales correspondant à l'identité locale.
- **La nuisance à l'activité agricole** : les constructions ne doivent plus être concernées par une activité agricole et leur changement de destination ne doit pas compromettre une autre activité agricole située aux alentours. L'ensemble des bâtiments identifiés pouvant changer de destination ne sont pas localisés à proximité d'exploitations qui engendrent des nuisances.
- **Les risques** : les constructions ne doivent pas être impactées par les risques géologiques.
- **L'accessibilité, les réseaux** : les constructions doivent être aisément desservies par un accès et reliées au réseau d'eau potable et d'électricité
- **Sécurité incendie** : les constructions doivent être suffisamment couvertes par un poteau incendie en état de fonctionnement
  - A moins de 200 mètres d'un poteau ayant un débit minimal de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures dans les zones urbaines agglomérées
  - A moins de 400 mètres d'un poteau ayant un débit minimal de 30m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures dans les secteurs isolés

Au total, 14 anciens bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination.

L'article A2 du règlement du PLU autorise le changement de destination dans le volume existant, dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux, pour un usage d'habitation, pour les constructions repérées sur le document graphique.

La pratique du règlement du PLU fait ressortir une problématique quant à la règle relative aux bâtiments pouvant changer de destination.

En effet, la plupart des bâtiments identifiés ont une surface initiale supérieure à 250m<sup>2</sup>, ce qui peut bloquer la réalisation de certains projets.

Un des objectifs de ces changements de destination est la préservation du patrimoine bâti agricole local. Il a été constaté que les bâtiments ne pouvant pas changer de destination pouvaient se dégrader ou même tomber en ruine.

La présente modification du PLU a ainsi pour but de renforcer les possibilités quant à la surface de plancher autorisée dans le cadre des changements de destination.

**La surface maximale de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher sera donc supprimée dans le règlement de la zone A.**

Toutefois, afin de maintenir un encadrement quant aux changements de destination, le règlement est adapté pour y introduire une disposition limitant le nombre de logements possible lors d'un changement de destination.

**Le nombre de logements maximum par tènement sera alors limité à 1.**

## Objectif 2 : corriger des erreurs matérielles

L'application du PLU approuvé en 2017 et modifié en 2020 a soulevé la présence d'une erreur matérielle. Celle-ci concerne le recensement des rez-de-chaussée commerciaux protégés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement prévoit en effet que « Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées au document graphique comme « **linéaires toutes activités à préserver** » doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales conformément à l'article L151-16. »

Les rez-de-chaussée concernés sont identifiés sur le document graphique par une trame de hachures jaunes.



Or, il s'avère qu'une erreur a été effectuée lors du repérage des rez-de-chaussée sur le document graphique.

En effet, sur la Place de la Bascule, ce n'est pas uniquement les cellules occupées par des commerces qui ont été repérées, mais l'ensemble des bâtiments dont une partie du rez-de-chaussée est occupée par des commerces. Ainsi, des locaux non commerciaux sont repérés sur le document graphique. Il s'agit de la partie située à l'angle de la Rue de Bomal et de la Rue du balcon fleuri.



**Cette erreur de repérage sera prise en compte par la suppression de la protection des rez-de-chaussée situés à l'angle de la Rue de Bomal et de la Rue du balcon fleuri.**

## **Deuxième Partie : Les pièces concernées par la modification**

---



# I Le Règlement

## Zone A

*Nota : Les parties surlignées en **bleu** sont supprimées du règlement. Celles surlignées en **jaune** sont rajoutées.*

# ZONE A

## CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

**Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.**

La zone comprend :

- un secteur **As** inconstructible au regard de la qualité agronomique et paysagère des terres
- un secteur **Ap** correspondant aux hameaux patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- un secteur **Ah** lié à la présence d'activités artisanales ou commerciales dans la zone agricole

Elle est **concernée par**:

- **des risques géologiques** repérés par des croix de couleur vert foncé et vert clair, bleue, rouge, orange et noire sur le document graphique (cf article 7-2 des dispositions générales).

Au sein de la zone A, l'édification des clôtures et le ravalement des façades sont subordonnés à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 15 juin 2016.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A, sauf stipulations contraires.

## Article A 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdites :

- Toute construction et utilisation des sols à l'exception de celles autorisées à l'article A2
- Toute construction neuve et travaux sur constructions existantes dans les secteurs repérés par des croix de couleurs rouge et noire sur le document graphique
- dans les secteurs concernés par des croix de couleur bleue ou orange, la réalisation de sous-sol est à écarter, en première approche, les terrassements importants étant susceptibles de déstabiliser les matériaux (cf. zone bleu 7.3 des dispositions générales)

## Article A2

### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### 2-1.Sont admis sous conditions :

##### Sous réserve d'être situés dans la zone A et dans le secteur Ap, à l'exception des secteurs As et Ah.

#### a) Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage:

- **agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole\***
- **d'habitation** lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de **200 m<sup>2</sup>** de Surface de plancher\*.

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté du bâti existant. Toute construction à usage d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combiné ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

#### b) les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>, sont autorisés:

- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes (sans changement de destination) dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux lorsque les travaux sont constitutifs de surface de plancher
- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes (sans changement de destination) sans limite de surface de plancher après travaux lorsque les travaux ne modifient pas la surface de plancher
- **L'extension\* des constructions existantes** pour un usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*; dans la limite d'une seule extension par tènement et à condition que la surface de plancher\* totale après travaux n'excède pas **250 m<sup>2</sup>**.
- **Les piscines** sous réserve qu'elle constitue un complément fonctionnelle à une construction existante.
- **Les annexes\*** dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement

#### c) Le changement de destination dans le volume existant dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux, pour un usage d'habitation pour les constructions repérées par une couleur rouge sur le document graphique, dans la limite d'une habitation par tènement.

- d) Les **affouillements et exhaussements de sol\*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone
- e) Les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

**Sous réserve d'être situés dans le secteur As :**

- a) **les travaux suivants** concernant **les constructions à usage d'habitation** existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>, sont autorisés:
  - **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes (sans changement de destination) dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux lorsque les travaux sont constitutifs de surface de plancher
  - **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes (sans changement de destination) sans limite de surface de plancher après travaux lorsque les travaux ne modifient pas la surface de plancher
  - **L'extension\* des constructions existantes** pour un usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*; dans la limite d'une seule extension par tènement et à condition que la surface de plancher\* totale après travaux n'excède pas **250 m<sup>2</sup>**.
  - **Les piscines** sous réserve qu'elle constitue un complément fonctionnelle à une construction existante.
  - **Les annexes\*** dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement
- b) Les **constructions à usage agricole**, sous réserve qu'il existe déjà une construction à usage agricole sur le tènement à la date d'approbation du PLU.
- c) **Le changement de destination** dans le volume existant, **dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux**, pour un usage d'habitation pour les constructions repérées par une couleur rouge sur le document graphique, **dans la limite d'une habitation par tènement**.

**Sous réserve d'être situé en secteur Ah :**

- d) **Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'activité économique existantes à la date d'approbation du PLU** sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>, sont autorisés :
  - **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes sans changement de destination.
  - **L'extension\* des constructions existantes** sans changement de destination sous réserve que cette dernière n'excède pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*; dans la limite d'une seule extension par tènement et à condition que la surface de plancher\* totale après travaux n'excède pas 400 m<sup>2</sup>.

## Article A3

### Desserte des terrains par les voies publiques et privées

---

#### 3-1 **Accès\*** :

- e) **L'accès des constructions** doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la **préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...);
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

f) **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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

### **3-2 Voirie\* :**

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et des modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

b) **Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article A4

# Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

---

### **4-1 Eau :**

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

### **4-2 Assainissement :**

#### **4-2-1 Eaux usées :**

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité est obligatoire.**

**L'évacuation** des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** avant leur raccordement.

**En l'absence de réseau public d'assainissement**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Colectif (SPANC) est obligatoirement requis avant autorisation du dispositif.

#### **4-2-2 Eaux pluviales :**

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau.

**Nota** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

#### **4-2-3 Eaux usées non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

## Article A5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé

## Article A6

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### **6-1 Modalités de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### **6-2 Règle d'implantation générale**

Les constructions s'implanteront avec **un retrait minimum de 4 mètres** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin

#### **6-3 Règle d'implantation particulière**

**Les constructions et ouvrages ci-après** s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les extensions\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article A7

# Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### 7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### 7-2 Règle d'implantation générale

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur **une limite séparative au plus** (ordre semi-continu);
- soit **en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres**

La construction sur limite n'est pas autorisée lorsqu'il s'agit d'une limite de zone A. Le retrait de la construction par rapport à la limite de zone ne pourra être inférieur à 6 mètres.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

### 7-3 Règle d'implantation particulière

**Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :**

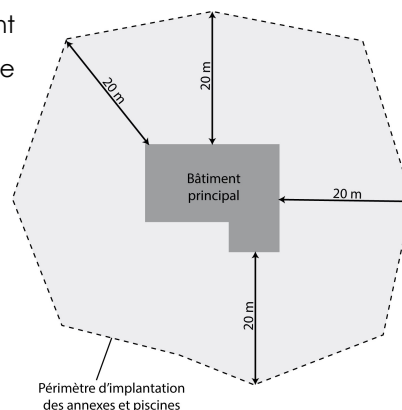
- les extensions\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

## Article A 8

# Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



## Article A 9

### Emprise au sol

---

**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur orange** sur le document graphique, l'emprise au sol\* des constructions est limitée à 100 m<sup>2</sup> et la largeur de la construction à 9 mètres parallèlement à la pente. Au lieu-dit « Prion », et pour la zone 5' repérée dans l'étude des risques (parcelle 328), l'emprise au sol est limitée à 200 m<sup>2</sup> et la largeur de la construction à 12 m parallèlement à la pente.

**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleue et dans le cas de pentes supérieures à 20°**, l'emprise au sol\* des constructions sera limitée 100 m<sup>2</sup> et la largeur des constructions à 9 mètres parallèlement à la pente.

## Article A10

### Hauteur maximum des constructions

---

La hauteur\* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à :

- **12 m** pour les bâtiments d'activités agricoles
- **10 m** pour les bâtiments d'activités économiques situés dans les secteurs Ah
- **8 m** pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur orange** sur le document graphique, la hauteur des constructions est limitée à 7,50 m et R+1.

**Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleue** et sur les terrains présentant des pentes supérieures à 20°, la hauteur des constructions est limitée à 7,50 m et R+1.

## Article A11

### Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

---

Se reporter au titre 6.



## Article A12

### Réalisation d'aires de stationnement

---

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

**Les normes minimales suivantes sont exigées :**

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 2 places par logement

**Au sein du secteur Ah et pour les constructions à usage d'activité économique :**

- 1 place par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## Article A13

### Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

---

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les constructions autorisées dans la zone seront accompagnées par des espaces végétalisés adaptés.

**Ensembles à protéger**

Au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, les Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « 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 »

## Article A 14

### Coefficient d'Occupation du Sol

---

Non réglementé.

Article A15

## **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

Article A16

## **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**


---

Non réglementé.

## II Le zonage

### Zonage avant la modification n°2



 Linéaire commercial à préserver

### Zonage après la modification n°2

