



## Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

### Rapport de présentation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE  
CELINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
01			



## Sommaire

### Préambule – Le contexte de la modification 5

---

I Situation géographique et administrative	7
<i>I.1 La situation administrative</i>	9
II Les procédures antérieures	10
III Contexte réglementaire	11

### Première partie : L'objet de la modification du PLU 19

---

I Les fondements de la procédure de modification	21
II Les justifications de la modification	22
<i>II.1 Objectif 1 : supprimer la servitude de projet sur la zone AUa / Instaurer des Orientations d'Aménagement et de Programmation</i>	22
<i>II.2 Objectif 2 : modifier l'article A2 du règlement</i>	26
<i>II.3 Objectif 3 : compléter l'inventaire du patrimoine bâti</i>	27
<i>II.4 Objectif 4 : corriger des erreurs matérielles</i>	28

### Deuxième Partie : Les pièces concernées par la modification 31

---

I Le rapport de présentation	32
<i>I.1 Mise à jour du recensement du patrimoine</i>	32
<i>I.2 Mise à jour du recensement de la trame verte urbaine</i>	32
II Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	33
III Le Règlement	38
<i>III.1 Zone AUa</i>	38
<i>III.2 Zone A</i>	49
IV Le document graphique	59



## Préambule – Le contexte de la modification

---



# I Situation géographique et administrative

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 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-sur-Saône : 13 km
- Lyon : 59 km

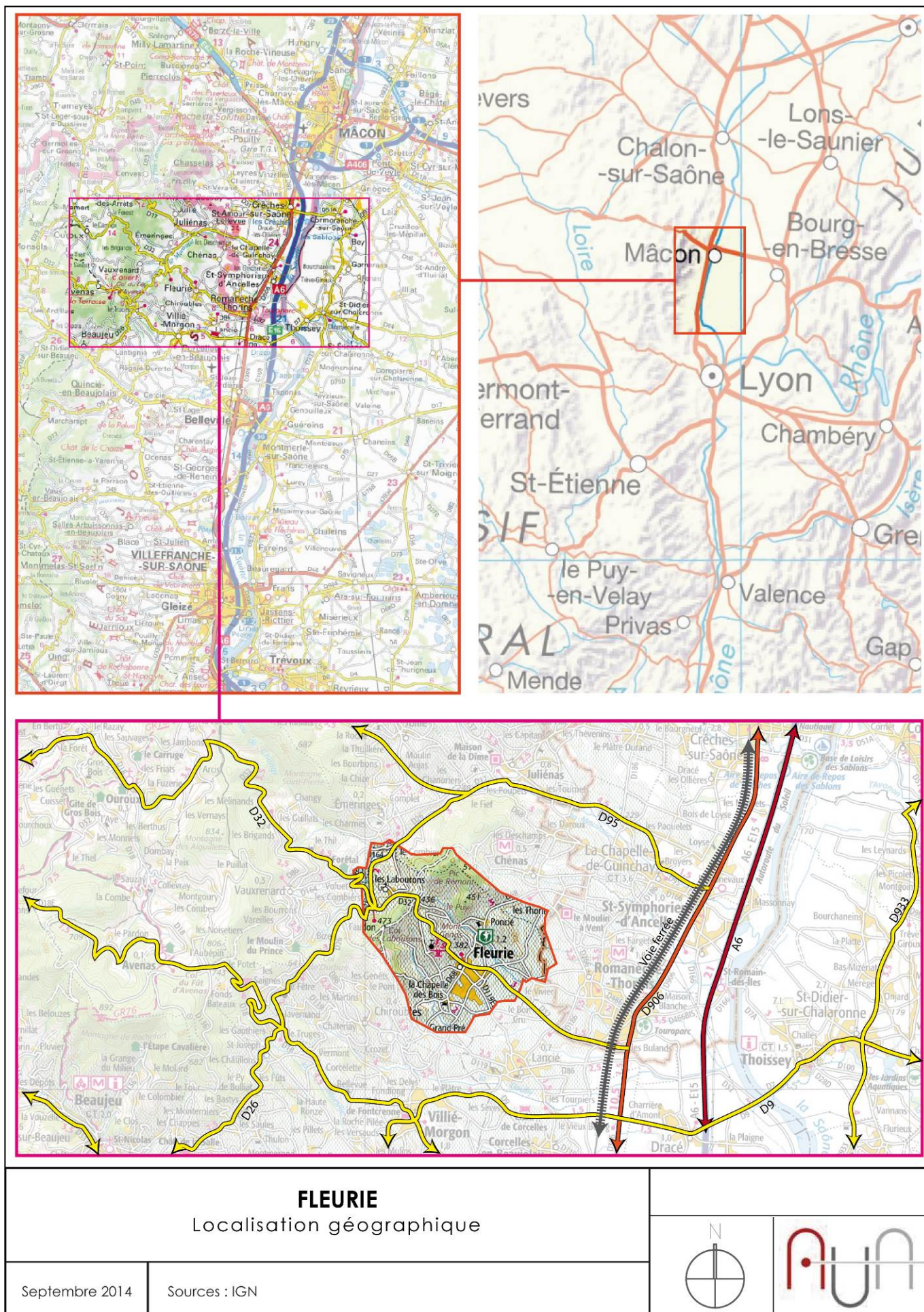
Ce secteur entre Rhône et Saône-et-Loire est facilement desservi par les axes de communication et notamment l'A6 et la D906 depuis le Val de Saône.

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 départemental** est essentiellement constitué par :

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







## **I.1 La situation administrative**

### ***I.2.1. Arrondissement et canton***

Fleurie fait partie de l'arrondissement de Villefranche-sur-Saône qui regroupe 10 cantons et 143 communes pour une population de 248 709 habitants en 2015.

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.

### ***I.2.2. Intercommunalité***

La commune de Fleurie appartient à la Communauté de Communes Saône Beaujolais (CCSB) qui regroupe 42 communes et accueille une population de 43 195 habitants au recensement de 2015. Sa superficie couvre 512 km².

## II Les procédures antérieures

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

Il n'a pas fait l'objet de modifications ou de révision depuis cette date.

### III Contexte règlementaire

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 est, en 2018, en cours de modification.

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.

### 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.**

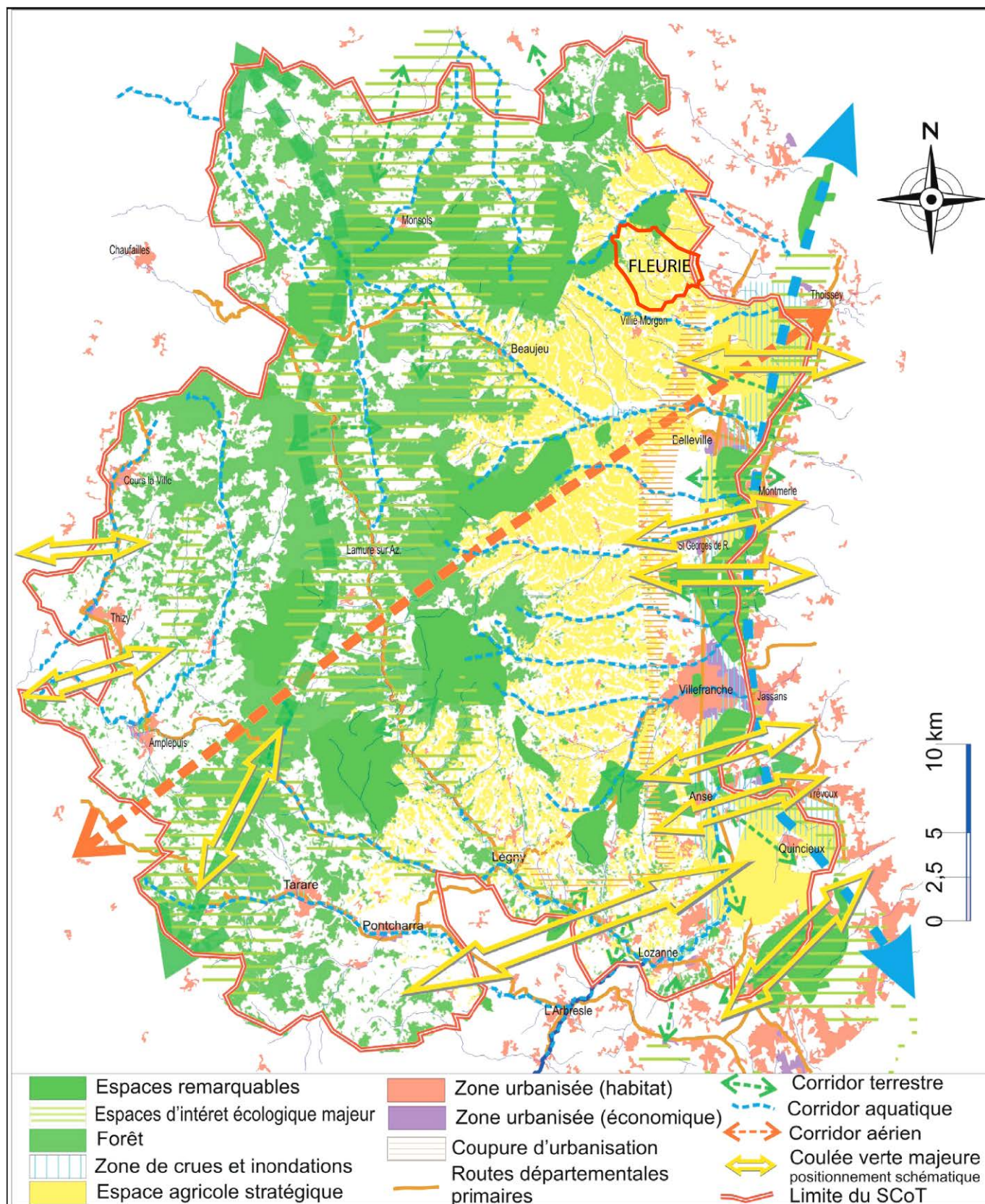
**Préserver la ressource majeure en eau** : s'assurer de l'approvisionnement en eau potable (protection des captages), respect des cycles de l'eau (perméabilité des sols, rejets des eaux dans les réseaux publics), réalisation de schémas d'assainissement des eaux pluviales, préservation des cours d'eau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

**Maitriser 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.

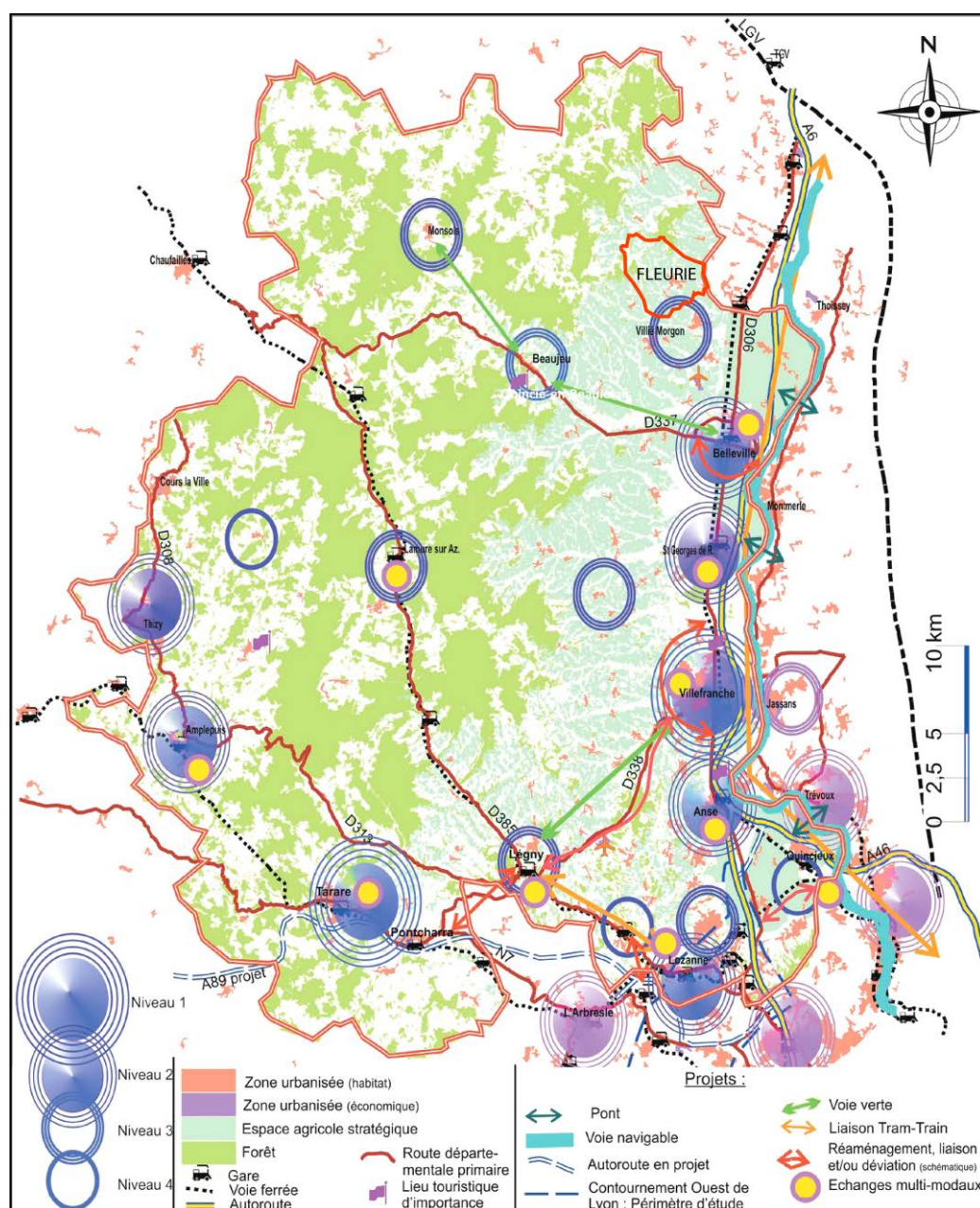
**Niveau 1** : grands pôles structurants « historiques » du territoire et leurs agglomérations.

**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 relèvent de la modification simplifiée.

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.

## II Les justifications de la modification

### II.1 Objectif 1 : supprimer la servitude de projet sur la zone AUa / Instaurer des Orientations d'Aménagement et de Programmation

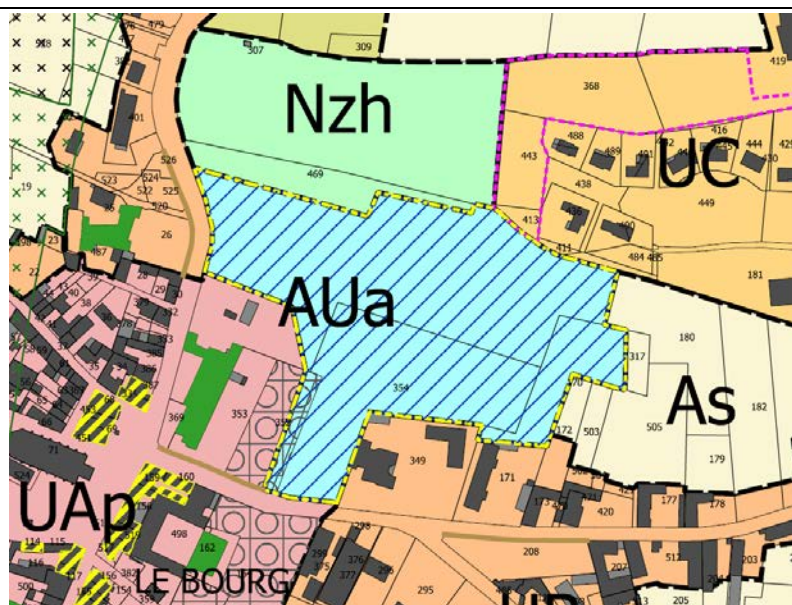
Le Plan Local d'urbanisme de Fleurie a inscrit une servitude de projet au sens de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme sur un tènement identifié dans le secteur de la Rue du Beaujolais. Cette servitude a été instaurée sur l'ensemble de la zone AUa.

Une telle servitude avait été instaurée dans le but de permettre à la commune de mener une étude quant à la faisabilité économique, la prise en compte des contraintes topographiques ou bien encore des réseaux. En effet, ce tènement d'environ 2,8 ha revêt un caractère stratégique, en greffe de bourg, pour le développement urbain de la commune de Fleurie.

#### L'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme stipule que :

*Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

*Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*



- Espace vert à préserver (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Espace boisé classé (article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme)
- Emplacement réservé
- Bâtiment pouvant changer de destination (article L.151-11 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment patrimonial (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Périmètre de gel (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme)
- Linéaire commercial à préserver
- Servitude de mixité sociale (article L.151-41-4° du Code de l'urbanisme)
- Mur à préserver (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Risques géologiques : zone vert foncé
- Risques géologiques : zone vert clair
- Risques géologiques : zone orange
- Risques géologiques : zone bleue
- Risques géologiques : zone rouge (inconstructible)
- Risques géologiques : zone noire (secteurs non étudiés)

**UAp** Zone urbaine centrale multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant au vieux bourg de la commune. Elle est protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

**UB** Zone urbaine multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant aux parties agglomérées en continuité du centre ancien de la commune ainsi qu'aux principaux hameaux.

**UBp** Secteur patrimonial de la zone UB protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

**UC** Zone urbaine immédiatement constructible, de faible densité, dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement.

**Ui** Zone urbaine équipée à vocation économique à dominante artisanale.

**UL** Zone urbaine à vocation de loisirs et de tourisme

**AUa** Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Le zone AUa est concernée par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-41-4° du code de l'urbanisme : 15% de la surface de plancher sera dédiée à du logement abordable (soit environ 20 logements).

**AUi** Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la zone d'activités de la Treille.

**N** Zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

**Nzh** Secteur inconstructible, lié à la présence d'une zone humide

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

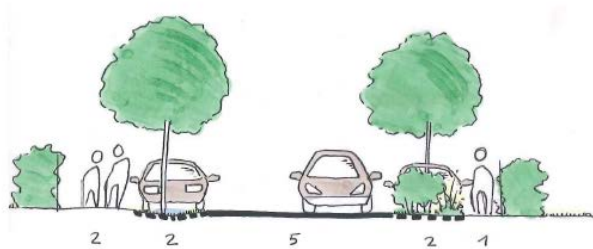
**Ah** Secteur correspondant aux activités artisanales ou commerciales en zone agricole

**As** Secteur inconstructible au regard de la richesse agronomique des terres et des enjeux paysagers

**Ap** Secteur correspondant aux hameaux au caractère patrimonial (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

La commune ayant adoptée un projet d'aménagement d'ensemble, la présente modification du PLU a pour objet d'abroger la servitude de projet afin d'envisager la constructibilité du tènement.

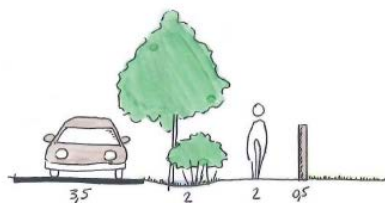
Le projet d'ensemble permet ainsi de garantir un aménagement global et cohérent d'un point de vue urbain et paysager. L'étude validée met en avant des principes d'insertion paysagère que le projet devra respecter.



1 - Voirie en double sens (1/100) - 12m



2 - Voirie en sens unique (1/100) - 8m



3 - Voirie en sens unique et liaison piétonne (1/100) - 8m

**Atelier LD**



**Atelier LD**



**Atelier LD**





Le développement de ce secteur va permettre à la commune de répondre aux objectifs de développement démographique et résidentiel qu'elle s'est fixée pour la période 2016-2026. En effet, le projet communal inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme met en avant une hypothèse de croissance démographique de l'ordre de 325 habitants supplémentaires entre 2016 et 2026. Cet apport de population nécessite une production d'environ 130 logements sur la même période. Pour cela, la commune a, dans son PLU, mobilisé 6,2 ha de foncier, dont 2,8 dans le secteur faisant l'objet de la présente modification.

Le secteur d'aménagement de la rue du Beaujolais correspond à environ 60% du potentiel constructible pour la période 2016-2026. Son urbanisation est alors nécessaire pour atteindre les objectifs fixés dans le PLU, en compatibilités avec les documents supra-communaux, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale du Beaujolais.

Par ailleurs, ce secteur doit permettre à la commune d'assurer le développement d'une offre de logements diversifiée, notamment avec des formes d'habitat intermédiaires et groupées ainsi qu'avec une part de logements locatifs sociaux. Il s'agit d'un des seuls secteurs de développement, à l'échelle de la commune, qui peut jouer ce rôle de mixité.

La suppression de cette servitude de projet entraine deux modifications règlementaires relatives à la zone AUa :

- L'instauration d'orientations d'aménagement et de programmation dans le but de « figer » certains principes d'aménagement

- L'ajustement du contour du périmètre de la zone AUa pour prendre en compte la réalité foncière du terrain.

Cet ajustement concerne deux secteurs. La partie Ouest du tènement a fait l'objet d'un découpage foncier qu'il convient de prendre en compte dans la définition du périmètre de la zone AUa. En effet, ce découpage foncier a permis de séparer la propriété bâtie du tènement vierge à aménager. Le périmètre initial de la zone AUa ne prenait pas en compte ce découpage foncier. Le nouveau découpage va permettre de dissocier la propriété bâtie existante de la future opération d'aménagement.



La partie Nord-Est du tènement évolue également. Il s'agit ici de prendre l'intégralité de la parcelle 579 dans le but d'aménager un ouvrage de gestion des eaux pluviales.



## Objectif 2 : modifier l'article A2 du règlement

L'article A2 du règlement du PLU autorise, dans la zone A et dans le secteur Ap, à l'exception des secteurs As et Ah :

*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 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux.*
- *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 200 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*

La règle concernant la réfection et l'adaptation des constructions existantes pour un usage d'habitation sous réserve que la surface de plancher total après travaux n'excède par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher peut être problématique dans certains cas.

En effet, cette règle exclue les possibilités d'aménagement dans le volume existant, sans création de surface de plancher, pour les constructions existantes supérieures à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, notamment la création d'ouvertures ou la modification d'une toiture.

La présente modification du PLU a donc pour objet de préciser que les constructions existantes à usage d'habitation d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> peuvent faire l'objet de réfection et d'adaptation à condition de ne pas engendrer de la surface de plancher supplémentaire.

Par ailleurs, il a été constaté que de nombreuses constructions situées en zone A ne pouvait faire l'objet de travaux d'adaptation ou d'extension dans la mesure où elles dépassent le seuil des 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher avant travaux. Le nombre important de constructions dans la zone agricole ainsi que les besoins de réhabilitation de ces bâtiments tendent à devoir rehausser à 250 m<sup>2</sup> le plafond de surface de plancher atteignable lors de réfection, adaptation et extension.



## II.2 Objectif 3 : compléter l'inventaire du patrimoine bâti

Le Plan Local d'Urbanisme identifie des bâtiments au caractère patrimonial au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme afin d'assurer la préservation de leur qualité architecturale.

Il recense des hameaux et groupements bâtis tels que le hameau de Poncié, de la Chapelle des Bois, du Vivier ou encore des Moriers ainsi que des bâtiments isolés au nombre de 20.

Dans le but de poursuivre la politique engagée en termes de préservation du patrimoine et du cadre de vie de la commune, la présente modification du PLU identifie un bâtiment patrimonial supplémentaire. Il s'agit d'un bâtiment situé à l'entrée Nord du village, le long de la RD68 (parcelle AL145). Au-delà de son caractère patrimonial, cette construction participe à la qualité de l'entrée du village de Fleurie. En effet, clos de murs, ce bâtiment est construit avec des matériaux caractéristiques du Beaujolais (pierre et pisé) et est composé d'un long volume rectangulaire.



## II.3 Objectif 4 : corriger des erreurs matérielles

### *Reclassement de la parcelle AC 308 en secteur Nzh (pourquoi ne pas avoir mis Azh ?)*

La parcelle AC 308 a été classée dans le cadre de la révision générale du PLU en zone A. Elle est attenante à un secteur Nzh caractérisé par la présence d'une zone humide (parcelles AC 469 et AC 307). Il s'avère que le découpage de ce zonage est erroné puisqu'une partie de la parcelle AC 308 est identifiée dans le recensement des zones humides effectué par le département du Rhône, recensement qui a servi de base au classement des zones humides en secteurs Nzh dans le PLU. Une partie de la parcelle AC 308 participe ainsi au fonctionnement écologique de ce site naturel.

La présente modification classe ainsi une partie de la parcelle AC 308 en secteur Nzh. Le règlement associé au secteur Nzh tend à protéger la fonctionnalité des milieux naturels en interdisant les exhaussements et affouillements de sol.



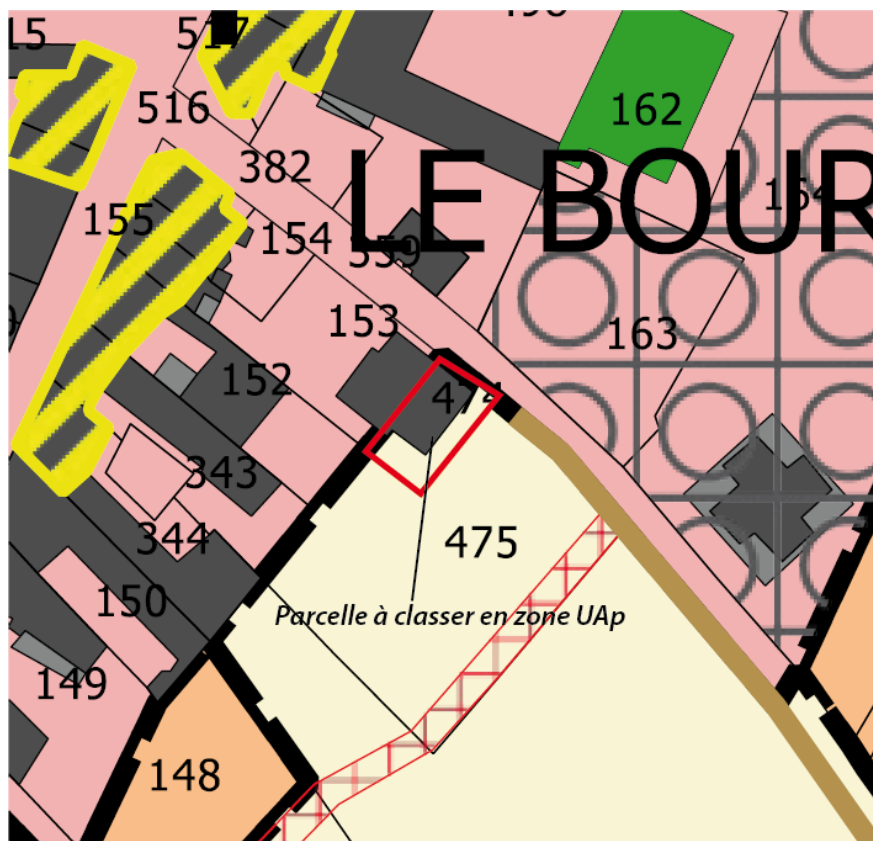


### **Classement de la parcelle AB 474 en zone UAp**

La parcelle AB 474 a été classée par erreur, lors de la révision générale du PLU, en zone A, zone agricole inconstructible. En effet, cette parcelle est bâtie et correspond à un immeuble de logements collectifs dans le village qui est implanté sur deux parcelles : AB 153 et AB 474.

Si une partie du bâtiment (sur la parcelle AB 153) a été classé en zone UAp, l'autre partie (sur la parcelle AB 474) a été classée en zone A ;

La présente modification classe la parcelle AB 474 en zone UAp.

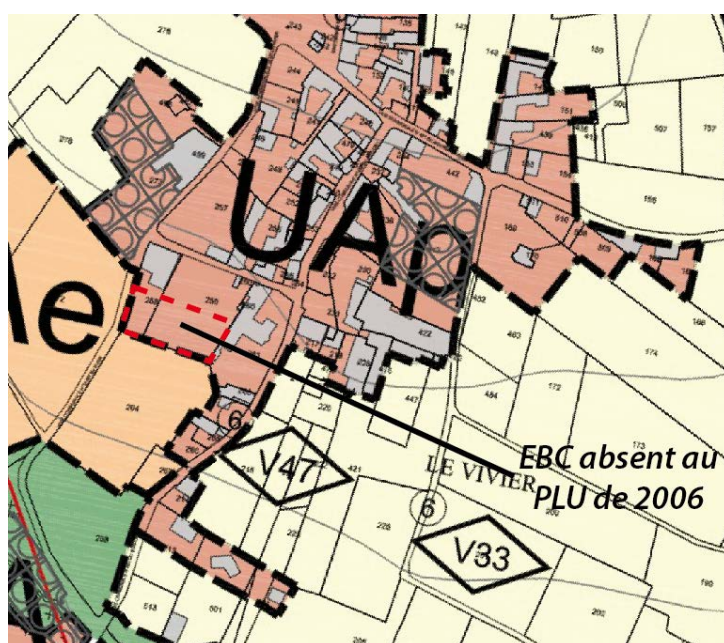
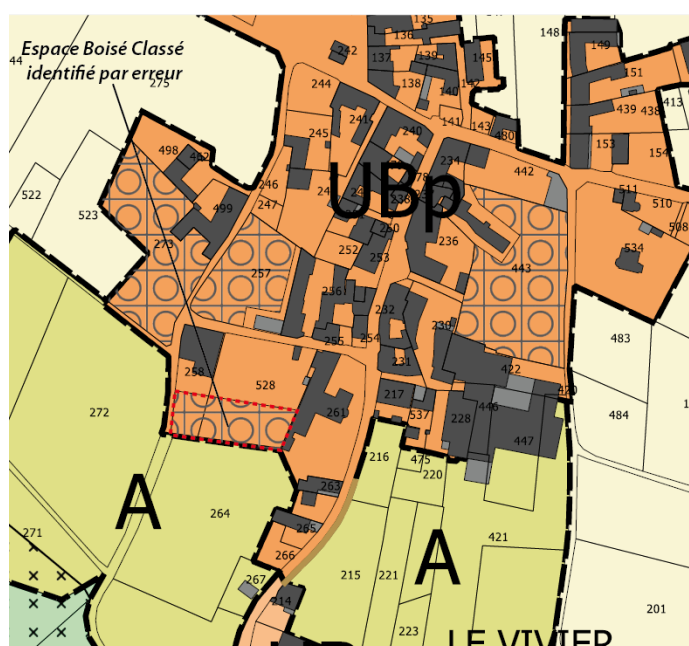


## Suppression d'un Espace Boisé Classé

La révision générale du PLU a permis de mettre à jour les Espaces Boisés Classés de la commune. Seuls les parcs et jardins plantés d'arbres remarquables (cèdres centenaires,...) ont été identifiés et protégés en tant qu'Espaces Boisés Classés au titre des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Globalement, le PLU approuvé en 2017 a repris les EBC figurant au PLU de 2006.

Un secteur a été classé par erreur en Espace Boisé Classé dans la mesure où il ne répond pas aux critères déterminés pour ce classement. Il s'agit de la partie Sud des parcelles AD 528 et AD 258, dans le hameau du Vivier, qui sont des espaces non bâtis constitués d'espaces verts en friches. Ces espaces verts n'ont aucun intérêt paysager et n'abritent aucun arbre remarquable.

De plus, cet Espace Boisé Classé n'avait pas été identifié lors de l'élaboration du PLU en 2006.





La présente modification du PLU corrige ainsi cette erreur matérielle en supprimant cet Espace Boisé Classé.

## Deuxième Partie : Les pièces concernées par la modification


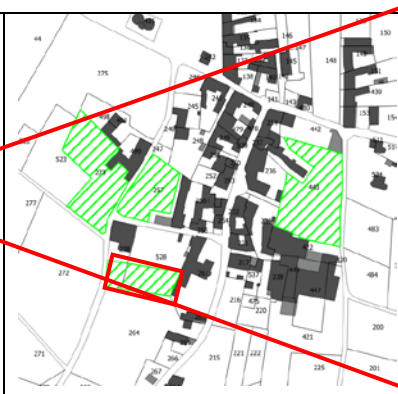
---

# I Le rapport de présentation

## I.1 Mise à jour du recensement du patrimoine

27		AL 145	
----	---	--------	--

## I.2 Mise à jour du recensement de la trame verte urbaine

E		Parc Le Vivier Parcelle 528	
---	---	--------------------------------	--



## II Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Etat des lieux du site :

Ce secteur est situé en extension du village. Il constitue une greffe de bourg qui fait la liaison entre le village, des équipements publics (école, mairie, office du tourisme,...) et une zone d'habitat pavillonnaire. Le tissu urbain environnant est relativement hétérogène avec la présence de bâtiments anciens qui constituent un tissu dense et de bâtiments récents aux caractéristiques moins denses.

D'une superficie d'environ 2,8 ha, ce secteur est desservi à l'Ouest par la Rue du Beaujolais, au Sud par la Rue des Crus et, au Nord, par la Rue de l'Alambic ;

Il est par ailleurs bordé au Nord par un espace naturel humide qui marque l'entrée du village et qui constitue une limite d'urbanisation.



### Enjeux :

L'aménagement de ce site devra répondre à plusieurs enjeux :

- L'insertion paysagère des constructions
- La qualité paysagère de l'entrée du village
- Le développement d'un réseau viaire optimisé
- La diversification des formes et des typologies d'habitat
- Le respect de la morphologie urbaine environnante
- Les connexions piétonnes aux secteurs périphériques
- La prise en compte des enjeux environnementaux et la gestion des eaux pluviales

## Principes d'aménagement :

### - *Insertion paysagère et environnementale de l'opération :*

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée. Les bâtiments devront s'implanter dans le contexte topographique existant et les déblais-remblais seront minimisés.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

L'utilisation de matériaux et de teintes homogènes est préconisée dans le cadre d'édification de murs de clôture.

Les hauteurs des bâtiments devront être harmonieuses pour participer à une bonne insertion dans le paysage et pour marquer une frange urbaine cohérente en lien avec les espaces agricoles. La valorisation de la frange urbaine se traduira par une végétalisation de l'ensemble de la lisière Nord du site. Les clôtures en limites parcellaires devront être végétales et composées de plusieurs espèces locales. Des haies opaques et d'essences mono-spécifiques devront être évitées afin de maintenir une qualité paysagère.

La qualité paysagère de l'opération se traduira également par l'aménagement d'espaces publics et collectifs végétalisés ainsi que par la plantation des abords des voies.

L'axe de déplacement modes doux Nord/Sud devra être aménagé comme un espace paysager central à l'échelle du quartier.

La frange Ouest du quartier fera l'objet d'un traitement paysager particulier pour marquer l'entrée du village par un espace qualitatif et végétalisé.

La gestion des eaux pluviales devra être intégrée dans les aménagements grâce à l'utilisation de revêtements perméables ainsi qu'à la création de noues d'infiltration aux abords des voies. Un système de rétention pourra être prévu dans la partie Nord/Est de l'opération.

### - *Déplacements :*

La desserte de l'opération sera prévue par la Rue du Beaujolais, à l'Ouest. Depuis cette entrée, une voie structurante, à l'échelle du quartier, sera aménagée. Elle prendra la forme d'une voie à double sens plantée et dotée de noues et de trottoirs.

La partie Est de l'opération sera desservie par une voie de plus faible gabarit, à sens unique. Cette voie devra laisser une place importante aux déplacements modes doux.

Un accès par la rue de l'Alambic, au Nord, sera également prévu pour connecter le futur quartier au lotissement existant situé au Nord.

Par ailleurs, un emplacement pour un futur accès vers l'Est devra être assuré.

Un cheminement modes doux devra être aménagé vers la Rue de l'Alambic, au Nord de l'opération.

Par ailleurs, un axe modes doux sera prévu au centre du quartier. Il constituera une dorsale structurante permettant de rejoindre la Rue des Crus, au Sud, au droit du parc de la Mairie. Ce cheminement modes doux sera d'une largeur généreuse et supportera des espaces verts et plantés.

- **Composition urbaine :**

L'opération d'aménagement devra comporter des formes et des typologies d'habitat variées.

La partie Ouest accueillera des logements de moyenne densité, de type intermédiaire et individuel groupé organisés proche de la voie d'accès pour former une ambiance urbaine de rue de village. Les implantations des bâtiments par rapport à la voie seront ainsi homogènes. Des espaces de perméabilité visuelle seront prévus entre les groupements bâtis dans le but d'aérer le tissu urbain par des zones de jardins et espaces verts. Les jardins seront aménagés en frange du Sud pour former des espaces tampon avec l'environnement urbain et naturel.

La partie Est sera composée d'habitat individuel simple et groupé. Les bâtiments seront implantés de part et d'autre de la voie d'accès afin d'aménager les jardins en cœur d'îlot ainsi qu'en frange du site. Une homogénéité dans les implantations par rapport à la voie et une qualité dans le traitement des limites (clôtures) seront attendues.

La partie Sud sera réservée à l'accueil d'un équipement public ou d'intérêt collectif afin de renforcer la polarité d'équipements du village de Fleurie ;

- **Programmation**

Le site devra accueillir des typologies de logements individuels simples, jumelés, groupés ainsi que des logements intermédiaires :

- Partie Ouest : environ 45 logements intermédiaires et groupés
- Partie Est : environ 25 logements individuels

Le site peut ainsi accueillir environ 70 logements pour une densité moyenne de 35 logements/ha brut et 28 logements/ha net (hors équipements public).

Par ailleurs, une part de logements locatifs sociaux devra être prévue à hauteur de 15%, soit environ 10 logements locatifs sociaux.





- |   |  |  |
|---|--|--|
| Périmètre d'OAP   | Zone d'implantation des jardins                  | Voies à aménager   |
| Zone d'implantation de logements de densité moyenne (intermédiaires et groupés) | Entrée du site à aménager de manière qualitative | Homogénéité des implantations et des traitements des clôtures    |
| Zone d'implantation de logements de densité faible (individuels et groupés)     | Ouvrage de rétention des eaux pluviales          | Cheminement modes doux à aménager                                |
| Zone d'implantation d'espaces publics et d'équipements                          | Traitement paysager et végétal des franges       | Traitement paysager des abords des voies et cheminements piétons |



## III Le Règlement

### III.1 Zone AUa

Le règlement de la zone AUa est modifié dans un souci de compatibilité et de cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation instaurées.

*Nota : Les parties surlignées en **jaune** sont ajoutées dans le règlement, celles en **bleu** sont supprimées.*

# ZONE AUa

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Elle bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante. Elle est urbanisable à court ou moyen termes.

La desserte et l'aménagement de ce secteur doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

Son urbanisation est admise lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Dans le cas d'un phasage, chaque opération d'ensemble devra représenter au minimum 1 ha.

Elle comprend un secteur AUah avec des règles de hauteur différentes.

Elle est concernée par :

- le droit de préemption urbain, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15 juin 2016 ;
- Un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- un « périmètre de gel » au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone sera précédée d'une procédure de modification qui permettra la mise en place d'Orientations d'aménagement et de programmation en cohérence avec le projet global de la commune.
- Une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41-4 du code de l'urbanisme. « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Au sein de la zone AUa, 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 AUa, sauf stipulations contraires.

## Article AUa1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

Les constructions et installations d'une superficie supérieure à 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**a) les constructions neuves à usage :**

- d'entrepôt\*
- industriel
- agricole
- commercial
- artisanal

**b) le camping et le stationnement des caravanes \* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \* et des habitations légères de loisirs \*.**

**c) les autres occupations et utilisation du sol suivantes :**

- les parcs d'attraction \* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules \*,
- les garages collectifs de caravanes \*.

**d) l'ouverture de carrières\***

## Article AUa2

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

---

#### Non réglementé

#### Sont admis sous conditions :

**a) les constructions et les travaux sur constructions existantes à usage**

- **d'habitation** à condition qu'à partir d'une opération de 4 logements (ou 4 lots), 15% de la surface de plancher soit affectée à du logement locatif social
- **de bureau**, à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation et dans la limite de 50% de la surface de plancher\* de la construction

**b) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone :**

**c) les annexes\* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\***

**d) les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone :**

**e) les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.**

## Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

### Non réglementé

#### 3-1 Accès\* :

- a) 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.

- b) 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.

La desserte et l'aménagement du secteur faisant l'objet d'une « Orientation d'aménagement et de programmation » doivent s'organiser à partir des indications de voirie et des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».



## Article AUa 4

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

---

Non réglementé

#### 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 à ce réseau est obligatoire.**

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

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et 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.

## ArticleAUa5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé

## Article AUa 6

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

---

Cf UA 6

#### 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 Les bandes de constructibilité**

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement\*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

**Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres

**Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

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

Dans la bande de constructibilité principale, les façades sur voies et emprises publiques des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise **entre 0 et 6 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur**.

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

**Dans la bande de constructibilité secondaire**, l'implantation des constructions est régie par l'article 7.

## **6-4 Règle particulière d'implantation**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions\* des constructions existantes qui ne seraient pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, sans aggravation du non respect de la règle générale, dans le prolongement de la construction existante

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* ;

**Dans le secteur concerné par une « OAP » et identifié sur le document graphique**, les constructions s'implanteront selon les principes énoncés dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cf UA7

### 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

**Dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent s'implanter :**

- soit sur limites séparatives (ordre continu ou semi-continu);
- soit en retrait des limites séparatives. Dans le cas d'un retrait, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 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.

### Dans la bande de constructibilité secondaire

#### Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite séparative.

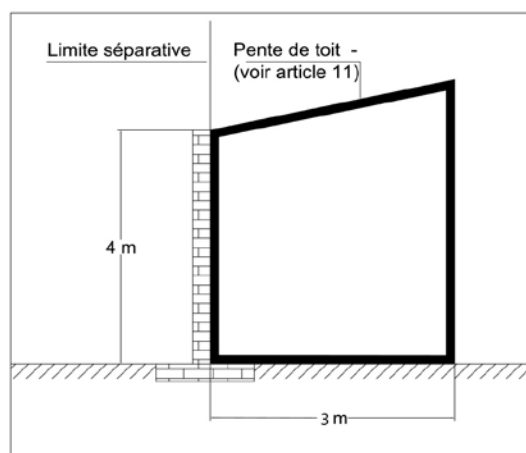
#### Construction « jouxtant » la limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition :

- soit qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur,
- soit que les constructions se réalisent concomitamment



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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions\* des constructions existantes qui ne seraient pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, sans aggravation du non respect de la règle générale, dans le prolongement de la construction existante

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* ;

**Dans le secteur concerné par une « OAP » et identifié sur le document graphique**, les constructions s'implanteront selon les principes énoncés dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité

## Article AUa 8

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

---

Non réglementé

## Article AUa 9

### Emprise au sol

---

Non réglementé

## Article AUa 10

### Hauteur maximum des constructions

---

Non réglementé

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

La hauteur\* des constructions est limitée à **11 mètres**.

Dans le secteur AUah, la hauteur\* des constructions est limitée à **8 mètres**.

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, cette hauteur est limitée à **4 mètres**.

Toutefois, ces hauteurs doivent être **minorées de 1,50 mètre** en présence de toitures terrasses.

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

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- dans le cas de travaux d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## Article AUa 11

### Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

---

Se reporter au Titre 6.

## Article AUa 12

### Réalisation d'aires de stationnement

---

#### Non réglementé

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés pour les constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les stationnements en surface ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

#### Les normes minima suivantes sont exigées :

##### Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement
- 1 place de stationnement pour le logement locatif aidé

##### Pour les constructions à usage de bureau

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ou de vente réservée à cet usage.

##### Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements et pour du logement collectif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1,5 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à

l'habitation, 3 m<sup>2</sup> de local par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les bureaux.

## Article AUa 13

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

---

#### Non réglementé

Les abords de la construction doivent être traités avec un 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 composition végétale** du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- **de la situation du bâti** sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion **d'au moins 50 % de la surface du terrain**.
- b) Les aires de stationnement\*** doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement réparti de manière homogène.
- c) La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

## Article AUa 14

### Coefficient d'Occupation du Sol

---

Non réglementé

## Article AUa 15

### Performances énergétiques et environnementales

---

Non réglementé



Non réglementé

### III.2 Zone A

*Nota : Les parties surlignées en **jaune** sont ajoutées dans le règlement, celles en **bleu** sont supprimées.*

# 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

##### a) 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

- b) 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
- c) 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.

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

- c) 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\*** :

- d) **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.

e) **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 Collectif (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 :

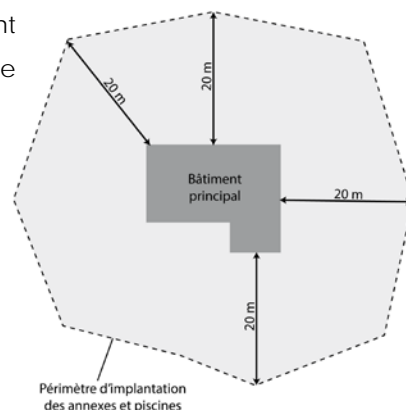
- les extensions\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

## 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

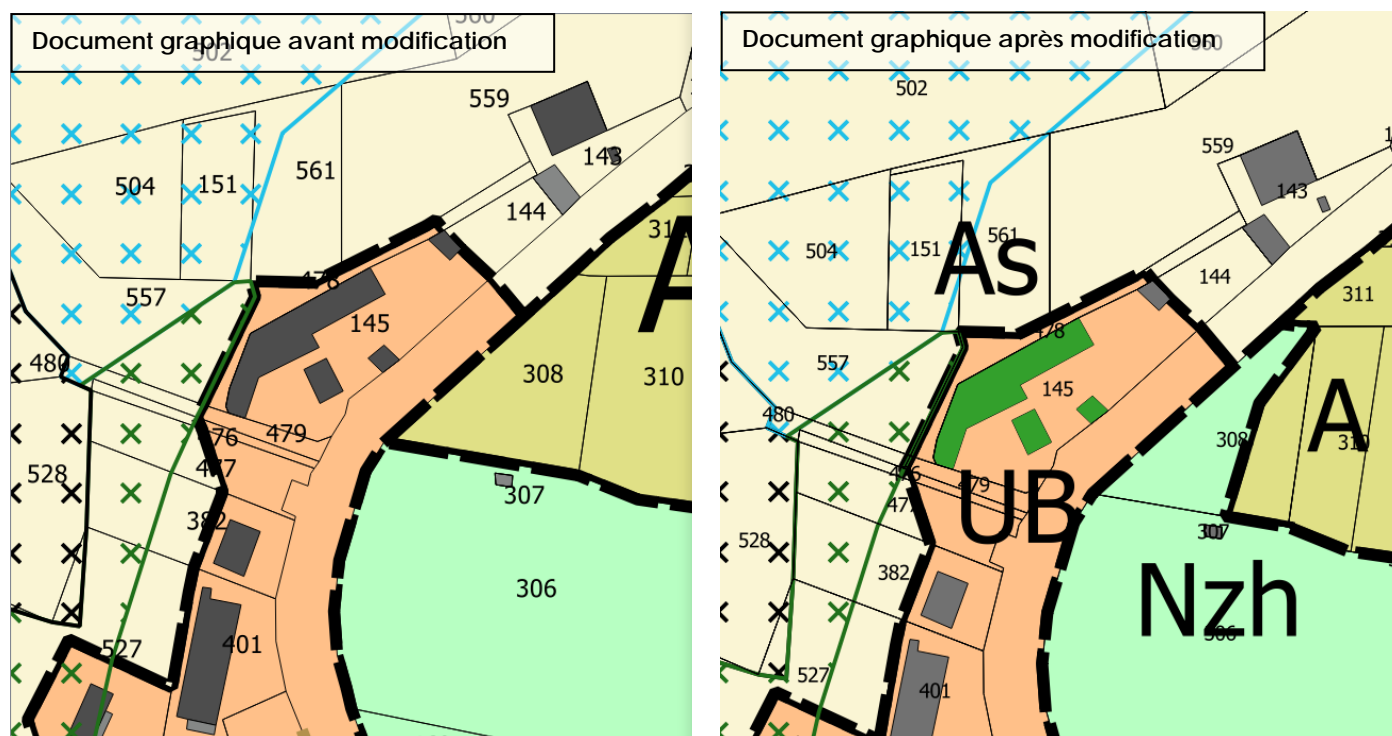
### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**


---

Non réglementé.

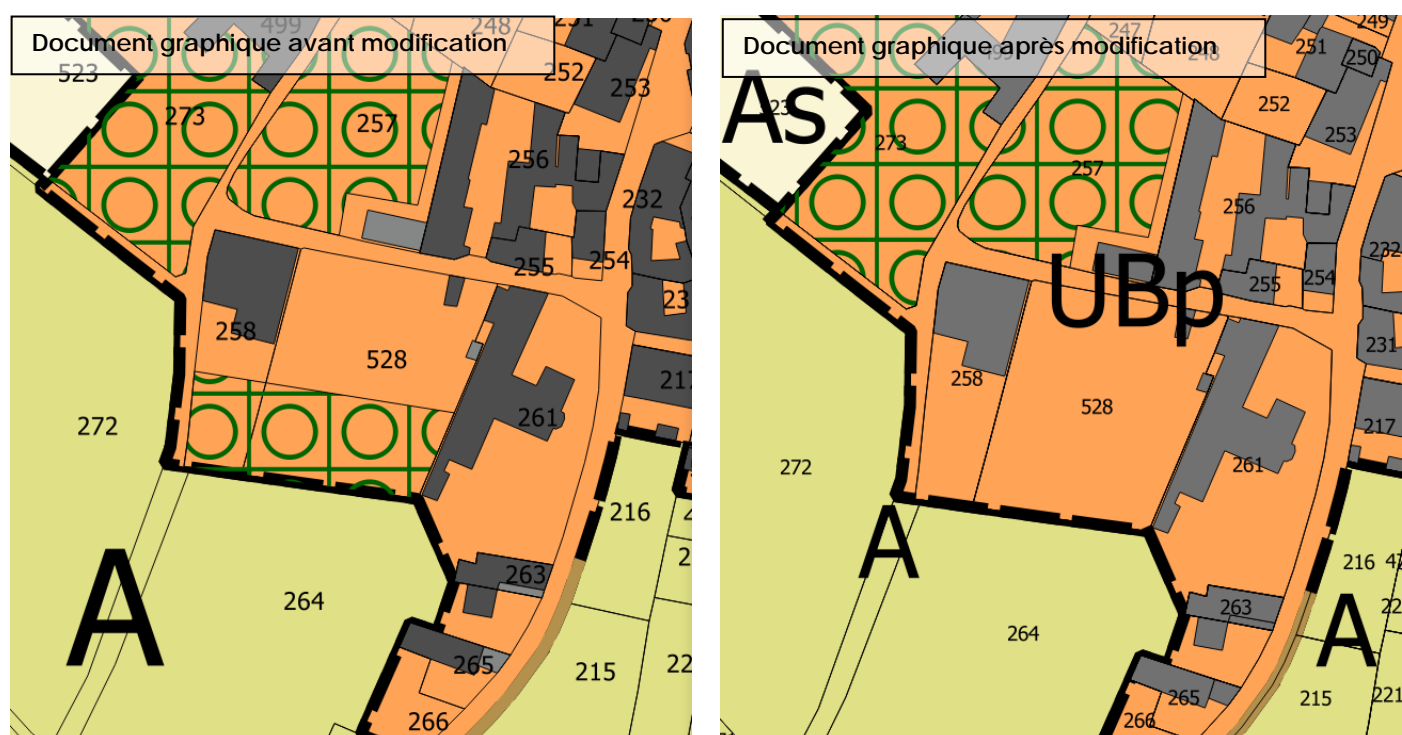
## IV Le document graphique

### IV.1 Recensement du patrimoine



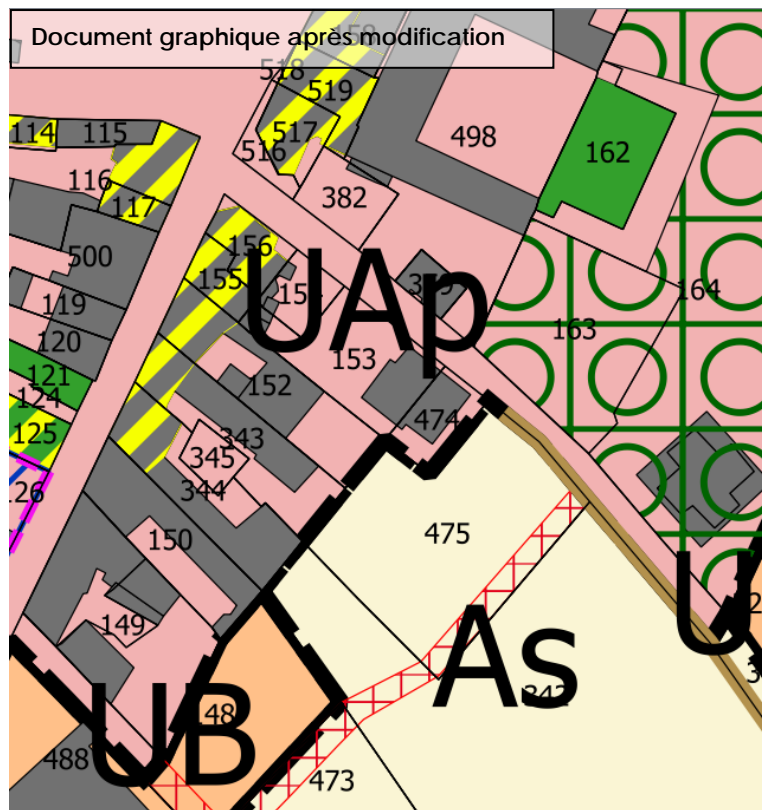
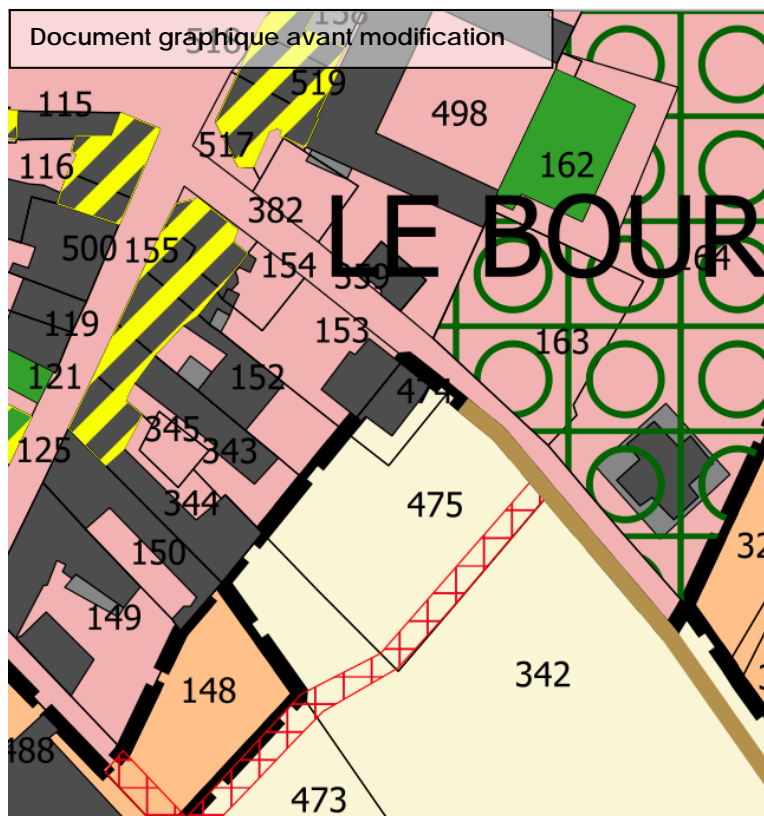
 Bâtiment patrimonial (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

### IV.2 Erreur matérielle : suppression d'un Espace Boisé Classé au Vivier

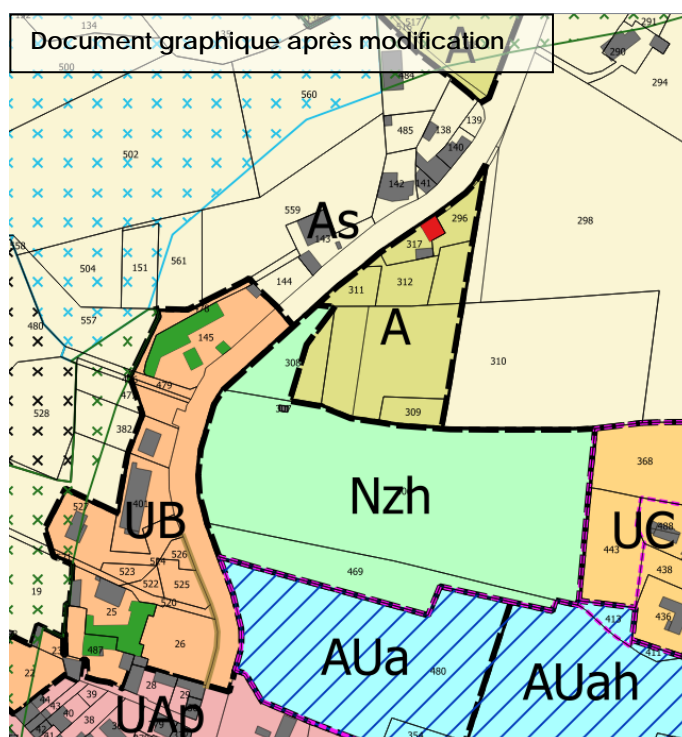
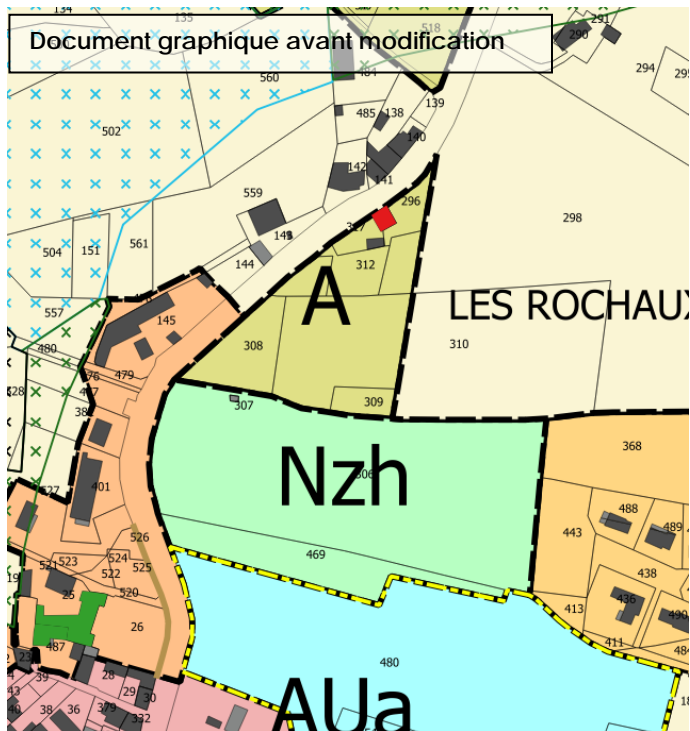


Espace boisé classé (article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme)

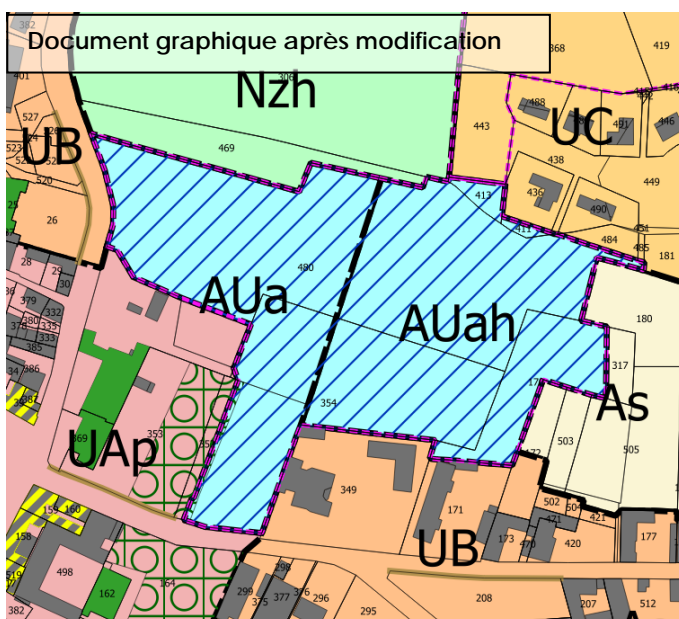
#### IV.3 Erreur matérielle : ajustement de la zone UAp



#### IV.4 Reclassement de la parcelle AC 308 en secteur Nzh



#### IV.5 Suppression du périmètre de la servitude de projet / Ajustement de la zone AUa / Création d'un secteur AUah



— Mur à préserver (article L151-19 du Code de l'Urbanisme)