



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

Règlement



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

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	5
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	7
2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL	7
3. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U	9
5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES	10
6. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES	10
7. PRISE EN COMPTE DES RISQUES	10
8. DEFINITIONS	14
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "DITES ZONES U".....	15
ZONE UAP	17
ZONE UB.....	28
ZONE UC.....	37
ZONE UL	47
ZONE UI.....	56
TITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "DITES ZONES AU"	63
ZONE AUA	65
ZONE AUI	76
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "DITES ZONES "A"	84
ZONE A.....	86
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES "ZONES N".....	96
ZONE N.....	98
TITRE 6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE PROTECTIONS	106
TITRE 7 - DEFINITIONS	114

Titre 1 - Dispositions Générales

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **FLEURIE**.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-25 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral,
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

2 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

3. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

Art. *R.123-5. - Les zones urbaines sont dites "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Art. *R.123-6. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Art. *R.123-7 - Les zones agricoles sont dites "zones A"

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de [l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. *R.123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

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

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de [l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureau,
 - d'entrepôt,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexe,
 - de piscine,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les clôtures et les murs de soutènement,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement).

Les occupations et utilisations du sol sont réglementées aux articles 1 et 2 de chacune des zones. Il convient de préciser que toute occupation ou utilisation du sol qui ne figure ni dans l'article 1 (occupations et utilisations du sol interdites), ni dans l'article 2 (occupations et utilisations du sol admises sous conditions), est autorisée de fait et sous réserve du respect des dispositions contenues dans les articles 3 à 16.

5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L.152-4 à L.152-6 du Code de l'Urbanisme

6. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

7. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

7.1 - Risques sismiques :

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

7.2 - Risques géologiques :

Une étude de Sol annexée au présent PLU a été réalisée par le bureau d'études GEOTEC.

Le territoire communal est divisé en **5 zones**:

- **la zone verte** comprenant 3 secteurs au regard de la limitation de pente en remblai, de la localisation proche de ruisseaux, ou d'une falaise.

- **la zone orange**

- **la zone bleue**

- **la zone rouge**

- **la zone noire**

A chacune des zones s'applique un règlement spécifique correspondant.

Dans tous les cas et concernant la gestion des eaux, on évitera tout apport d'eau susceptible de s'infiltrer dans le sol au voisinage des fondations et des talus. On veillera notamment :

- à collecter les eaux de toiture et de ruissellement afin de les évacuer vers un exutoire non dangereux pour la stabilité de la zone ou de la construction,

- à capter toute venue d'eau observée lors des terrassements

- compte tenu de la présence de granites sains à faible profondeur, à proscrire le rejet des eaux pluviales ou usées à la parcelle.

Sur l'ensemble des zones, la hauteur des talus en déblai ou remblai sera limitée à 3,00 mètres.

7-1 La zone verte :

La zone vertfoncé comprend tout ou partie des lieux dits suivants. Le numéro des secteurs renvoie à l'étude géologique élaborée par le bureau GEOTEC.

- « La Presles » secteur 1, sauf la parcelle 326
- « Les Raclets » secteur 2, sauf la parcelle 23
- « Vers le Mont » secteur 3
- « Grille midi » secteur 4
- «Grand Pré » secteurs 5 et 5 bis, sauf les parcelles 314, 315 et 316
- « La Chapelle des bois » secteur 6
- « La Madone », secteur 7
- « Fonfotin », secteur 8, sauf la parcelle 91,
- « Hameau des Vaux », secteur 10
- « Adule » secteur 11, sauf les parcelles 237 et 238,
- Section AN, parcelles n°203 nord, 204, 206, 244, 245 ouest, 246 sud, secteur 12
- « Les Labourons » secteur 13, sauf la parcelle 293,
- « Les Laverts, Roche Guillon » secteur 14, sauf les parcelles 180,181,182,183,184,185,186,187,188,225,231,241,289,
- « Poncié », secteur 15
- « Le hameau de Poncié », secteur 16
- « Hameau Le Clos des Garants » secteur 17
- « Hameau Les Garants » secteur 17 bis, sauf les parcelles 370, 371, 217, 216,215, 210, 211,234
- « Clos du Point du Jour » secteur 18
- « Les Combes » secteur 19
- « Les Déduits », secteur 20
- « Hameau Les Rochaux », secteur 21
- « Le hameau du Tari », secteur 22
- « Le hameau de la Chapelle des bois », secteur 23
- « Le bourg – La Dîme – Les Quatres Vents », secteur 24
- « Poncié », zone 1'
- « Le Tari », zone 3'
- « Les Raclets », zone 4'

Il s'agit d'une zone qui ne présente pas de risque d'instabilité particulière. Les projets de constructions et d'extensions ne seront pas assujettis à des restrictions particulières.

Par contre et dans tous les cas, en déblai, les talus seront réalisés avec des pentes limitées à 1H/1V dans le rocher sain et 3H/2V dans les horizons superficiels (limons et arène granitique).

7-1-1 Zone vert clair avec limitation de pente en remblai

Ce secteur comprend une partie du lieu-dit :

- « La madone », secteur 7, parcelle 404
- « Les Raclets », secteur 2, parcelle 24 et zone 4' parcelles n° 13 et 32 (partiel).
- « Prion », secteur 27, parcelle 57
- « Poncié » zone 1' parcelle 51
- « Le Tari » zone 3' parcelles n° 174 et 423 (partiel)

Pour la moitié Ouest de la parcelle 404, pour la parcelle 24, et pour les parcelles des zone 3' et 4' en remblai, les talus seront réalisés avec des pentes limitées à 3H/2V. Les remblais éventuels seront mis en œuvre sur des surfaces horizontales (des redans seront réalisés dans la pente naturelle avant la mise en œuvre). Un soin particulier sera apporté au drainage des remblais et à leur protection contre les infiltrations. Ils seront revêtus d'un parement afin de limiter leur érosion.

7-1-2 Zone vert foncé aux abords d'un ruisseau

Ce secteur comprend une partie des lieux dits :

- « Grille Midi », secteur 4
- « Les Combes », secteur 19
- « Les Déduits », secteur 20

Pour le lieu-dit « Grille Midi », un ruisseau assez important passe en limite des parcelles 189 et 357-358. De ce fait, une bande de 10 mètres de large de part et d'autre du ruisseau sera neutralisée.

Pour le lieu-dit « Les Combes », et pour la parcelle 263, du fait du passage d'un important ruisseau, une bande de terrain sera neutralisée de part et d'autre du lit principal. La largeur est de 15 mètres.

Ce secteur comprend une partie du « hameau de Poncié » secteur 16. En limite Ouest des parcelles 123 et 124, une falaise d'une hauteur maximale de 4 m environ domine la RD 68. De ce fait, une pente 3H/2V devra être respectée entre le haut de la falaise et l'arrête extérieure de la semelle pour un projet de construction situé au-dessus de cette falaise.

7-1-3 Zone vert foncé aux abords d'une falaise

Ce secteur comprend une partie du « hameau de Poncié » secteur 16. En limite Ouest des parcelles 123 et 124, une falaise d'une hauteur maximale de 4 m environ domine la RD 68. De ce fait, une pente 3H/2V devra être respectée entre le haut de la falaise et l'arrête extérieure de la semelle pour un projet de construction situé au-dessus de cette falaise.

7-2 La zone orange :

La zone orange comprend tout ou partie des lieux dits suivants. Le numéro des secteurs renvoie à l'étude géologique élaborée par le bureau GEOTEC.

- « La Presles », secteur 1 pour la parcelle 326
- « Prion », secteur 9 dans son ensemble, zone 5' parcelle 328
- « Adule », secteur 11 pour les parcelles 237 et 238
- « Les Labourons », secteur 13 pour la parcelle 293
- « Les Laverts, Roche Guillon », secteur 14 pour les parcelles 180,182,183, 184,185,186,187,188,225,231,241,289

Compte tenu de la pente importante, on limitera la constructibilité à des ouvrages d'une hauteur maximum à R+1 (7,50 mètres), avec une emprise au sol maximale de 100 m² et une largeur maximale de 9 mètres parallèlement à la pente.

Pour ces secteurs, la réalisation de sous-sol est à écarter.

Dans tous les cas, en déblai, les talus dans le secteur seront réalisés avec des pentes limitées à 1H/1V dans le rocher sain et 3H/2V dans les horizons superficiels (limons et rocher altéré).

En remblai, les talus seront réalisés avec des pentes limitées à 3H/2V. Les remblais éventuels seront mis en œuvre sur des surfaces horizontales (des redans seront réalisés dans la pente naturelle avant la mise en œuvre). Un soin particulier sera apporté au drainage des remblais et à leur protection contre les infiltrations. Ils seront végétalisés ou revêtus d'un parement afin de limiter leur érosion.

7-3 La zone bleue :

La zone bleue comprend des unités bâties isolées dans la zone agricole protégée dite A du présent règlement. Elle comprend également la zone 2' aux « Laverts ».

Dans l'ensemble de cette zone, lorsque la pente est supérieure à 20°, on limitera la constructibilité à des ouvrages d'une hauteur maximum à R+1, avec une emprise au sol maximale de l'ordre de 100 m² et une largeur maximale de 9 mètres parallèlement à la pente.

La réalisation de sous-sol est à écarter, en première approche, des terrassements importants étant susceptibles de déstabiliser les matériaux. Toutefois ceux-ci pourront être envisagés au cas par cas, mais devront faire l'objet d'une étude de stabilité spécifique.

La hauteur des talus en déblai, remblai sera limitée à 3,00 m.

En déblai, les talus dans le secteur seront réalisés avec des pentes limitées à 1H/2V dans le rocher sain et 3H/2V dans les horizons superficiels (limons et rocher altéré).

En remblai, les talus seront réalisés avec des pentes limitées à 3H/2V. Les remblais éventuels seront mis en œuvre sur des surfaces horizontales (des redans seront réalisés dans la pente naturelle avant la mise en œuvre). Un soin particulier sera apporté au drainage des remblais et à leur protection contre les infiltrations.

7-3-1 Zone bleue aux abords d'un ruisseau

Ce secteur comprend une partie du lieu-dit « Les Laverts », parcelle 202 et 203.

La pente étant inférieure à 20°, ce secteur ne présente pas de risque particulier géologique et géotechnique. Les dispositions de la zone bleue s'y appliquent.

Du fait de la présence du ruisseau en limite sud des parcelles 202 et 203, une bande non constructible devra être prévue de manière à s'affranchir du risque d'inondation. La largeur de cette bande devra être définie en fonction de la topographie du site et des plus hautes eaux du ruisseau.

7-4 La zone rouge :

La zone rouge comprend tout ou partie des lieux dits suivants :

- « Fonfotin », secteur 8, parcelle 91
- « Les Raclets » secteur 2, parcelle 23
- « Prion », zone 5', parcelle 329

Ces secteurs, compte tenu des pentes ponctuellement importantes et la présence d'eau à faible profondeur, sont inconstructibles.

7-5 La zone noire :

Cette zone soumise à des risques géologiques n'a pas fait l'objet d'une étude géologique. En conséquence, elle reste inconstructible.

7.3 - Retrait Gonflement des argiles :

La commune est concernée par un risque faible de gonflement et retrait des argiles. (Cf.- Les annexes : se reporter au guide élaboré par le ministère en charge de l'environnement)

8. DEFINITIONS

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

Titre 2 - **Dispositions applicables aux zones urbaines "dites zones U"**

ZONE **UAp**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine centrale multifonctionnelle correspondant au cœur du village ancien de la commune de Fleurie. Immédiatement constructible, cette zone de forte densité est composée d'un bâti implanté sur un parcellaire serré et dans laquelle les constructions sont à édifier à l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi - continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les commerces, les services et les activités artisanales non nuisantes afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.

C'est une zone patrimoniale protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Elle est concernée par:

- **le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15 juin 2016 ;
- **un linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux autour de la Place de l'église au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement du PLU à « Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».
- **par la servitude de mixité sociale** au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à "délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale."
- **des Orientations d'Aménagement et de Programmation**. L'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doit être compatible avec les principes énoncés dans « les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
- **des risques géologiques** identifiés par des croix de couleurs vert foncé et bleue sur le document graphique (cf. dispositions générales article 7-2)

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

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

Article UAp1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :**a) les constructions neuves et travaux sur constructions à usage :**

- d'entrepôt,
- industriel.

b) l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs**c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**

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

d) l'ouverture de carrières*

e) 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 UAp2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :**a) les constructions et les travaux sur constructions existantes à usage :**

- **d'habitation** dans le secteur repéré au titre de l'article L.151-41-4° du Code de l'urbanisme à condition que 100% de la surface de plancher* dédiée au logement soit affectée à du logement locatif aidé
- **artisanal** dans la limite de 200 m² de surface de plancher* ;
- **d'annexes*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe* par tènement.
- **de commerces** dans la limite de 300 m² de surface de vente*

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

d) 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.

Règle particulière :

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.

Article UAp3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

3-1 Accès* :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- 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* :

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 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.

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 UAp4

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 :

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

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 UAp5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UAp6

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 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

Le long des voies et emprises publiques et dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent s'implanter à **l'alignement* actuel ou futur**,

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il est autorisé un pan coupé ou un retrait maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement* pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

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

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*;
- 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

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

Préservation d'un mur de clôture: afin de préserver des murs en pierres existants implantés à l'alignement, les constructions nouvelles et extensions peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Article UAp7

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 Règles d'implantation générale

7-2-1 Dans la bande de constructibilité principale :

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

- soit en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu) ;
- soit en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu).

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.

7-2-2 Dans la bande de constructibilité secondaire :

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

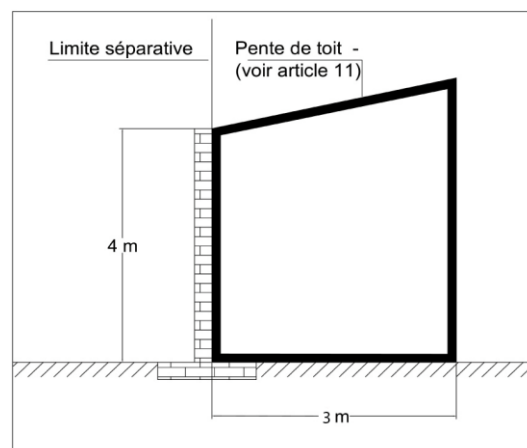
Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.

Construction réalisée en limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée.

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 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.

Dans les bandes de constructibilité principale et secondaire, 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 particulière d'implantation

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur les limites séparatives, 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*;
- 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

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 UAp8

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

Non réglementé

Article UAp9

Emprise au sol*

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleue et sur les terrains présentant des pentes supérieures à 20°, on limitera la constructibilité avec une emprise au sol maximale de l'ordre de 100 m² et une largeur maximale de 7,5 mètres (ou 9 mètres) parallèlement à la pente (Cf. 7.3 des dispositions générales).

Article UAp10

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 **14 mètres**.

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 (Cf. 7.3 des dispositions générales).

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

Toutefois, ces hauteurs doivent être **minorées de 1,50 mètre en présence de toitures terrasses** autorisées pour la jonction de 2 volumes ou pour les extensions limitées.

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 UAp11

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

Se reporter au Titre 6.

Article UAp12

Réalisation d'aires de stationnement

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 (lorsqu'ils sont liés à un usage pour lequel des emplacements sont requis) 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 aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Dans la zone UA, les normes minimales suivantes sont exigées :

- 1 place par logement. En cas **de réhabilitation de bâtiments existants ou de changement de destination**, les emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité dûment démontrée.
- Pour les autres constructions, il n'est pas exigé de places de stationnement.

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, 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 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à

l'habitation, 3 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

Article UAp13

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

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 10 %**.
- b) Les aires de stationnement*** doivent comporter des plantations. Il sera exigé 1 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.

Ensembles à préserver :

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 UAp 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article UAp15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UAp16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE **UB**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine centrale immédiatement constructible, de forte densité où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont à édifier soit à l'alignement des voies publiques soit en retrait et en ordre continu ou semi-continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone multifonctionnelle correspond aux principaux hameaux de la commune en continuité du centre du village : la Treille, les Chaffangeons, les Quatre vents ainsi que les principaux hameaux denses excentrés comme la Chapelle des Bois et le Vivier.

Elle peut être indiquée d'un « p » correspondant aux secteurs patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Elle est **concernée par**:

- **le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15 juin 2016 ;
- **des risques géologiques** identifiés par des croix de couleurs vert foncé et bleue sur le document graphique (cf. dispositions générales article 7-2)

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

ArticleUB1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

a) les constructions neuves et travaux sur constructions à usage :

- d'entrepôt*
- industriel.

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*

e) 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)

ArticleUB 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

a) les constructions neuves et les travaux sur constructions existantes à usage :

- **artisanal** dans la limite de 200 m² de surface de plancher* ;
- **commercial** dans la limite de 300 m² de surface de vente*,
- **d'annexes*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe* par tènement,

c) 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 ;

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.

ArticleUB 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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.

Article UB 4

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 :

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

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 UB 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB 6

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 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

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 ;
- les extensions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment à la règle générale et sans aggravation de la règle générale;

Préservation d'un mur de clôture: afin de préserver des murs en pierres existants implantés à l'alignement, les constructions nouvelles et extensions peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Article UB 7

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

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.

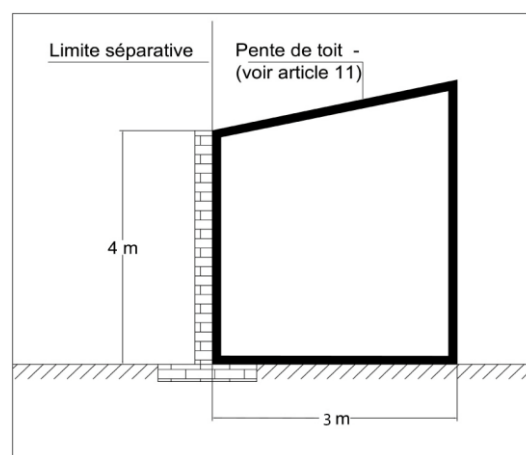
Construction « jouxtant » la limite de propriété

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 édictée 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

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit en limite 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* ;
- 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 ;

ArticleUB 8

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

Non réglementé

ArticleUB 9

Emprise au sol

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleue et sur les terrains présentant des pentes supérieures à 20°, on limitera la constructibilité avec une emprise au sol maximale de l'ordre de 100 m² et une largeur maximale de 7,5 mètres (ou 9 mètres) parallèlement à la pente (Cf. 7.3 des dispositions générales).

Article UB 10

Hauteur maximum des constructions

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 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 (Cf. 7.3 des dispositions générales).

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 UB 11

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

Se reporter au Titre 6.

ArticleUB 12

Réalisation d'aires de stationnement

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 aériens 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 artisanal

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de commerce, bureau et d'hôtellerie

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² 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, 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 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation, 3 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

Article UB13

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

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 30 %**.
- b) Les aires de stationnement*** doivent comporter des plantations. Il sera exigé 1 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.

Ensembles à préserver :

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 UB 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article UB15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article UB16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE **UC**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible, de densités faible et moyenne où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone correspond aux secteurs urbanisés moins denses et plus récents de la commune.

Elle est **concernée par**:

- **le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15 juin 2016 ;
- **des Orientations d'Aménagement et de Programmation**. L'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doit être compatible avec les principes énoncés dans « les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

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

ArticleUC1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) les constructions neuves et travaux sur existants à usage :

- agricole,
- d'entrepôt,
- industriel,
- commercial,

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 utilisations du sol suivantes :

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

d) l'ouverture de carrières*.

ArticleUC 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

a) les constructions neuves et travaux sur constructions existantes à usage :

- **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 m² d'emprise au sol* et d'une annexe* par tènement ;

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.

ArticleUC 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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 UC 4

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 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.

Article UC5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UC 6

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 générale d'implantation

Le long des voies, les façades des constructions doivent s'implanter avec **un retrait minimum de 3 mètres 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.

6-3 Règle particulière d'implantation

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* ;
- 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 ;

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 UC7

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 générale d'implantation

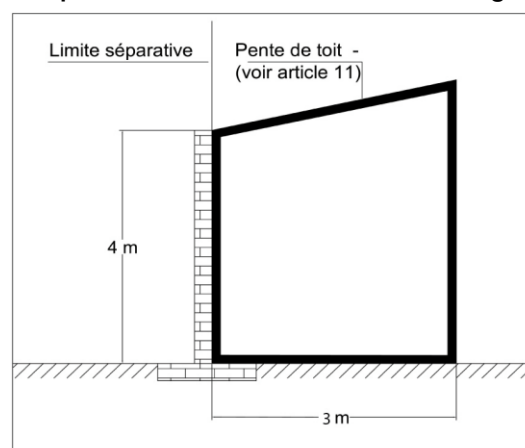
Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

Les constructions doivent s'implanter en **retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres.**

Construction jouxtant pas 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 particulière d'implantation

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur les limites séparatives 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*;
- 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 ;

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 UC 8

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

Non réglementé

Article UC 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UC 10

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 **8 m.**

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

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 UC 11

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

Se reporter au Titre 6.

Article UC 12

Réalisation d'aires de stationnement

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 aériens 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 ;

Pour les constructions à usage de bureaux

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher* 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, 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 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation, 3 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

Article UC13

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

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 UC 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article UC 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UC 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE **UL**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine aménagée pour les activités sportives, touristiques et de loisirs.

Elle comprend notamment les équipements sportifs de la commune (terrain de foot, tennis,...), le camping de la Grappe ainsi que l'hôtel des Grands vins.

Elle est **concernée par**:

- **le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15 juin 2016 ;

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

Article UL 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) les constructions neuves et travaux sur constructions existantes à usage :

- agricole,
- d'habitation
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôt
- de bureaux,
- de commerce,

b) le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés.

b) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

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

c) l'ouverture de carrières*

Article UL 2

Occupations et utilisations interdites

Sont admis sous conditions :

a) les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'elles soient liées à des activités de tourisme, de sport ou de loisirs ;

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

d) 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.

Article UL 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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.

Article UL 4

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 :

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

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 UL 5

Caractéristiques des terrains justifiées par un dispositif d'assainissement individuel

Non réglementé.

Article UL 6

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 doivent s'implanter avec **un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement* actuel ou futur**.

Les **piscines** s'implanteront à **2 mètres** minimum de l'alignement* actuel ou futur. 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, sans aggravation de la règle générale ;
- 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*.

Article **UL 7**

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 Règles d'implantation générale

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum **de 3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

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

Article UL 8

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

Non réglementé

Article UL 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UL 10

Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur*des constructions est limitée à **14 mètres**.

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

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 UL 11

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

Se reporter au Titre 6.

ArticleUL 12

Réalisation d'aires de stationnement

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 aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les constructions à usage d'hôtellerie

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50m².

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*. Leur dimension minimale pour cet usage est de 3 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher*.

ArticleUL 13

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

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 30 % de la surface du terrain**.
- b) 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.
- c) Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de quatre places de stationnement, réparti de façon homogène.

ArticleUL 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article UL 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UL 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE **UI**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation économique, à dominante artisanale et tertiaire.

Elle est **concernée par**:

- **le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15 juin 2016 ;
- **des risques géologiques** identifiés par des croix de couleur vert foncé sur le document graphique (cf. dispositions générales article 7-2)

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

Article UI1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **les constructions neuves** et travaux sur constructions existantes à usage:
 - agricole,
 - de piscine,
 - hôtelier.
 - d'habitation
- 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 utilisations du sol** suivantes:
 - les parcs d'attraction * ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes *
 - les aires de jeux et de sport*
- d) l'ouverture de **carrières***.

Article UI2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1. Sont admis sous conditions :

- a) **les constructions** à usage:
 - **de commerces** sous réserve qu'elles constituent un espace d'exposition-vente, dans la limite de 150 m² de surface de vente* au total et à condition d'être directement liées à une activité agricole existante ou de production existante ou autorisée sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas 50% de la surface de plancher* affectée à la production ;
- b) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** à condition qu'elles soient 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 le caractère de la zone ;
- d) **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

Article UI 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

3-1 Accès* :

a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

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

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.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons**, 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 circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

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 UI 4

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

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1. Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

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.

4-2-3. Eaux usées non domestiques (eaux industrielles)

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.

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.

Article UI 5 **Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

Article UI 6 **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

Le long des voies, les constructions **doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.**

Les zones ainsi dégagées doivent être plantées et engazonnées.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* **pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre.**

Article UI 7

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 s'implanteront :

- **soit sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu) à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ui**
- **soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres (ordre discontinu).**

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

Article UI 8

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

Non réglementé

Article UI 9

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder **60 % de la superficie du terrain***.

Article UI 10

Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur* des constructions est limitée à **10 mètres**.

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

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Article UI 11

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

Se reporter au Titre 6.

Article UI 12

Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

- **Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt**
1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher*.
- **Pour les constructions à usage de bureau,**
1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*.

Seules les surfaces de circulation pourront être imperméables, les surfaces de stationnement devant permettre l'infiltration des eaux.

Article UI 13

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

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.

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 détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- **La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène **dans la proportion d'au moins 15 %** de la surface du terrain.
- **La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée.** De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

Article UI 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article UI 15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article UI 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser "dites zones AU"

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.

La vocation principale de cette zone est l'habitat.

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
- 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

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

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, 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 m² d'emprise au sol* et d'une annexe* par tènement ;

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.

Article AUa 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3-1 Accès* :

- c) **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.

- d) **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

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.

Article AUa5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUa 6

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 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

Article AUa 7

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

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

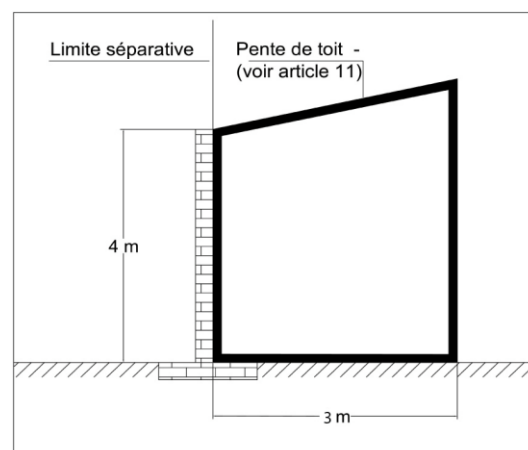
La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

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.



En limite entre la zone AUa et le secteur Nzh : les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 15 m** par rapport à la limite avec le secteur Nzh.

7-3 Règle d'implantation particulière

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit en limite 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* ;
- 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 ;

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

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

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 m² 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 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation, 3 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

Article AUa13

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

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.

Coefficient de Pleine Terre

Un coefficient de surface de pleine terre minimal est imposé. Le coefficient de surface de pleine terre est calculé à la parcelle ou à l'unité foncière. Les surfaces de pleine terre imposées peuvent être mutualisées dans le cadre d'Opérations d'aménagement d'ensemble.

Le coefficient de pleine terre par Surface ne doit pas être inférieur à 20%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article AUa 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article AUa 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article AUa16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE **AUi**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'approbation d'un Schéma de développement économique intercommunal.

La vocation principale de cette zone est l'artisanat.

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

Elle est **concernée par**:

- **le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15 juin 2016 ;
- **des risques géologiques** repérés par des croix de couleur vert foncé et bleue sur le document graphique (cf. article 7-2 des dispositions générales).
- **des Orientations d'Aménagement et de Programmation**. L'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doit être compatible avec les principes énoncés dans « les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

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

Article AUI1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **les constructions neuves** et travaux sur constructions existantes à usage:
 - agricole,
 - de piscine,
 - hôtelier.
 - d'habitation

- 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

- e) **les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
 - les parcs d'attraction * ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes *
 - les aires de jeux et de sport*

- f) l'ouverture de **carrières***.

- g) 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 AUI2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1. Sont admis sous conditions :

- a) **les constructions** à usage:
 - **de commerces** sous réserve qu'elles constituent un espace d'exposition-vente, dans la limite de 150 m² de surface de vente* au total et à condition d'être directement liées à une activité agricole existante ou de production existante ou autorisée sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas 50% de la surface de plancher* affectée à la production ;

- b) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** à condition qu'elles soient 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 le caractère de la zone ;

- f) **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

Article AUi 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

3-3 Accès* :

a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

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

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.

3-4 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.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons**, 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 circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

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 AUI 4

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

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1. Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

4-2-2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales et de ruissellement de l'aménagement ou de la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou si la nature du sol ne le permet pas, faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe. Un pré-traitement pourra être demandé avant rejet.

Dans le cas de création de bassin de retenues d'eaux pluviales, ces ouvrages doivent être traités en bassins paysagers avec des pentes faibles. La plantation de toutes ou parties des berges sera réalisée avec des espèces locales à l'exclusion des espèces à feuillage persistant et résineux. Les ouvrages en maçonnerie devront être dissimulés.

4-2-3. Eaux usées non domestiques (eaux industrielles)

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.

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.

Article AUI 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUI 6

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

Le long des voies, les constructions **doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.**

Les zones ainsi dégagées doivent être plantées et engazonnées.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* **pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre.**

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 AUI 7

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 s'implanteront :

- **soit sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu) à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ui**
- **soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres (ordre discontinu).**

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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux 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 AUI 8

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

Non réglementé

Article AUI 9

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder **60 % de la superficie du terrain***.

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleue et sur les terrains présentant des pentes supérieures à 20°, on limitera la constructibilité avec une emprise au sol maximale de l'ordre de 100 m² et une largeur maximale de 7,5 mètres (ou 9 mètres) parallèlement à la pente (Cf. 7.3 des dispositions générales).

Article AUI 10

Hauteur maximum des constructions

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

La hauteur* des constructions est limitée à **10 mètres**.

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 (Cf. 7.3 des dispositions générales).

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

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Article AUI 11

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

Se reporter au Titre 6.

Article AUI 12

Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

- **Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt**
1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher*.

- **Pour les constructions à usage de bureau,**
1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*.

Seules les surfaces de circulation pourront être imperméables, les surfaces de stationnement devant permettre l'infiltration des eaux.

Article AUI 13

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

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.

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 détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- **La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène **dans la proportion d'au moins 15 %** de la surface du terrain.
- **La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée.** De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

Article AUI 14
Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article AUI 15
Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article AUI 16
Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles "dites zones "A"

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 m²** 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 m², sont autorisés:

- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes (sans changement de destination) dans la limite de 200 m² 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 m² 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 m²**.
- **Les piscines** sous réserve qu'elle constitue un complément fonctionnelle à une construction existante.
- **Les annexes*** dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement

c) Le changement de destination dans le volume existant 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 m², sont autorisés:
 - **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes (sans changement de destination) dans la limite de 200 m² 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 m² 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 m²**.
 - **Les piscines** sous réserve qu'elle constitue un complément fonctionnelle à une construction existante.
 - **Les annexes*** dans la limite de 50 m² 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 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 :

- a) **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 m², 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 m² 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 m².

Article A3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

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.

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 techniquesnécessaires 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

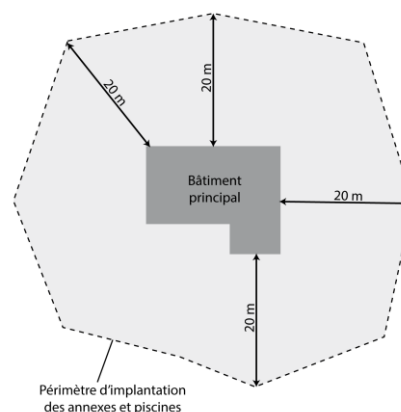
Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 règlementé.

Article A16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites "zones N"

ZONE **N**

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

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.**

Elle comprend un secteur Nzh inconstructible, correspondant aux zones humides, où toute nouvelle occupation du sol est interdite, y compris les affouillements et exhaussements de sols ;

La zone N et son secteur Nzh correspondent à la trame verte et bleue de la commune.

Elle est **concernée par:**

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

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

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les **constructions neuves** à usage:
- agricole,
 - d'habitation,
 - de bureau,
 - d'entrepôt*,
 - artisanal,
 - industriel,
 - hôtelier,
 - commerce
 - de stationnement,
- b) Les **exhaussements et affouillements de sol*** dans le secteur Nzh.
- c) 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*
- d) Les **autres occupations et utilisations du sol suivantes :**
- les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public
 - les aires de stationnement* ouvertes au public
- e) L'ouverture de **carrières**
- f) 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 N2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1.Sont admis sous conditions :

Sous réserve d'être situés en zone N à l'exception du secteur Nzh

- a) 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
- b) 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.

- c) **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 m², sont autorisés:
- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux.
 - **L'extension* des constructions existantes** pour un usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m² 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 m²**.
 - **Les piscines** sous réserve qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante.
 - **Les annexes*** dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement

Article N3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

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.

Article N4

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 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 N 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N 6

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 doivent s'implanter avec un **retrait minimum de 4 mètres** par rapport à l'alignement*actuel ou futur.

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 d'intérêt collectif*

Article N7

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 en retrait des limites séparatives **à une distance au moins égale à 4 mètres.**

7-3 Règle d'implantation particulière

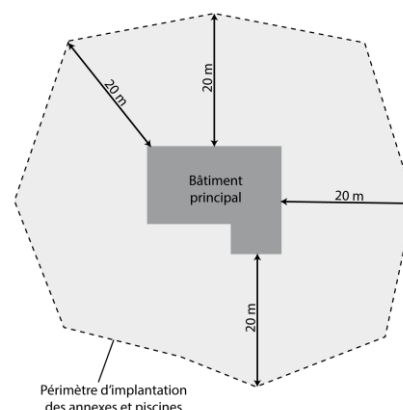
Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- 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 d'intérêt collectif*

Article N 8

Implantation des constructions 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 N 9

Emprise au sol

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur orange, l'emprise des constructions est limitée à 100 m² et la largeur de la construction à 9 mètres parallèlement à la pente.

Article N10

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 **8 m.**

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

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.

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

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.

Article N11

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

Se reporter au titre 6.

Article N 12

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 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.

Article N 13

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 composition végétale** du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- **de la situation du bâti** sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Des espaces végétalisés doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

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 N 14

Coefficient d'Occupation du Sol*

Non réglementé

Article N15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article N16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre 6 - Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords - Prescriptions de protections

Article 11 commun à toutes les zones

Aspect extérieur des constructions - Aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Généralités

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.

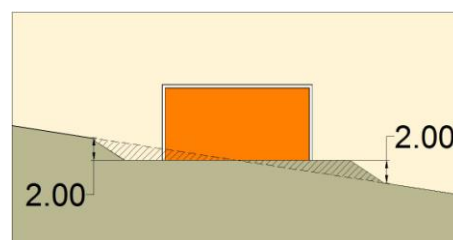
Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

Implantation, terrassement, accès :

L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à limiter leur impact dans le paysage. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'important terrassement et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus, déblais, remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions.

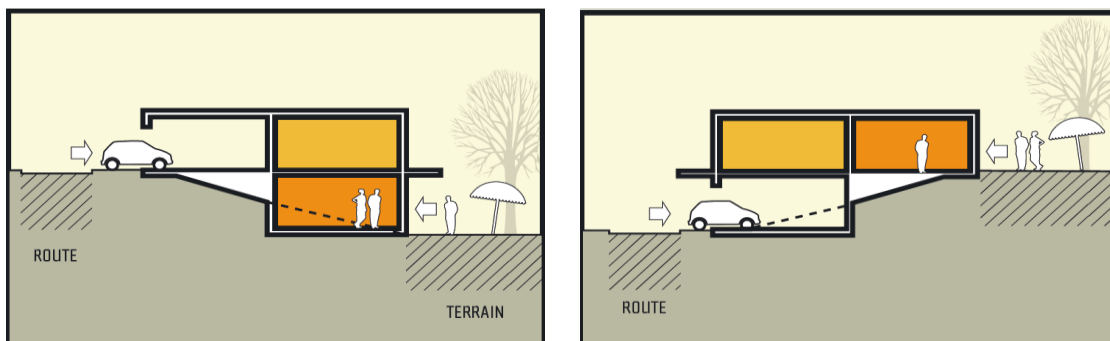
- Les **mouvements de sols (déblais et remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser **2 m** mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).
- Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus. Le mur de soutènement sera limité à une hauteur de 1,20m



L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

Les voiries d'accès devront être aménagées de sorte que leur impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassements, entretien.

Illustration de la règle : l'impact de l'accès voiture



Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

Dans les secteurs repérés par des croix de couleur vert foncé sur le document graphique, et dans tous les cas, les talus seront réalisés avec des pentes limitées à 1H/1V dans le rocher sain et 3H/3V dans les horizons superficiels (limons et arènes granitiques). **Dans les secteurs repérés par des croix de couleurs vert clair et orange** sur le document graphique, les talus seront réalisés avec des pentes limitées à 3H/2V. Les remblais éventuels seront mis en œuvre sur des surfaces horizontales. (cf. dispositions générales article 7-2 et l'étude géologique annexée au présent PLU).

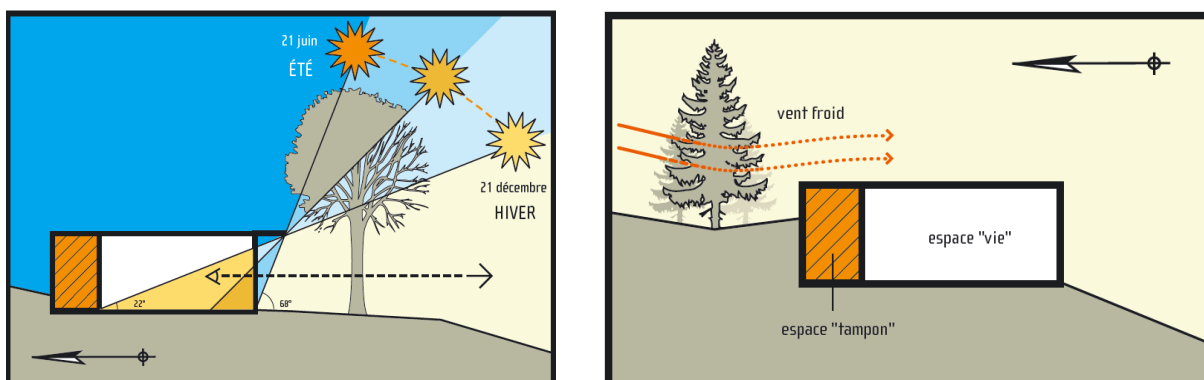
Dans les secteurs repérés par des croix de couleur bleue sur le document graphique, la hauteur des talus en déblais, remblais, sera limitée à 3 mètres. En déblais, les talus seront réalisés avec des pentes de 1H/1V dans le rocher sain et 3H/2V dans les horizons superficiels (limons et rocher altéré). En remblai, les talus seront réalisés avec des pentes limitées à 3H/2V. Les remblais éventuels seront mis en œuvre sur des surfaces horizontales.

Orientation :

Le faîtage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires. Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, la construction sera implantée préférentiellement parallèlement aux courbes de niveau.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Illustration de la règle : optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été



Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

Abords des constructions

Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Les **clôtures sur rue** et sur **limite séparative** pourront être constituées:

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **d' 1,80 m**,
- **soit un mur bahut de 0,60 m** (sur voie) surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1,20m.

En sus des deux points évoqués ci-dessus et **pour les zones UA et UB**, il peut être autorisé pour les clôtures sur voie et clôture séparatives :

- **un mur en pierre ou enduit** avec couvertine avec une hauteur maximum de 1,80m. Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier.

Tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit pour les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.

- *>Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits*



La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.).

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

Aspect des constructions

Toitures:

Constructions à usage d'habitation

Les toitures terrasses sont autorisées à l'exception des secteurs UAp et UBp où elles ne sont autorisées que pour la jonction entre deux volumes ou pour des extensions limitées.

Si la couverture est en tuile de terre cuite rouge nuancé ou en matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles :

- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 30% et 40%** dans le sens convexe, et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- **Les toitures à un pan** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante ou pour les constructions à usage d'annexe. Des pentes moindres et d'autres couvertures sont admises pour les constructions de type auvents ou véranda.

Constructions à usage d'activité

- Des pentes inférieures à 30% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

Toutes constructions

- **Les ouvertures non intégrées à la pente du toit** sont interdites.
- **Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux** situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Façades :

- La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes.
- **Les gaines de cheminée** en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.
- La multiplicité des formes d'ouvertures est proscrite.
- Les ferronneries seront simples (sans ventre ni croisillon), les linteaux droits (pas d'arcades) et les piliers sobres (pas de colonnes ni de chapiteau).
- Les balcons et terrasses seront parallèles à la façade.
- Les teintes des façades seront conformes au nuancier déposé en mairie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières applicables aux secteurs UAp, UBp, Ap et aux constructions protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions repérées au titre de l'article **L151-19** du code de l'urbanisme et les constructions **des secteurs UAp, UBp et Ap** doivent respecter les dispositions suivantes :

Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, ... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur)

Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier déposé en mairie.

Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Le caractère dominant des ouvertures doit être la **verticalité**

Les ouvertures carrées sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.

Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants et seront masqués par des lambrequins, ou bien intégrés dans la maçonnerie.

Pour le bâti ancien et en cas de changement de toiture, les tuiles seront creuses ou « canal » (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant quand l'existant est déjà en tuiles creuses). La teinte des tuiles sera rouge naturel. Un châssis de 55cmx78cm (comme dimension maximale) sera toléré pour accéder au toit. Il sera traité comme les tabatières anciennes (recoupé verticalement et avec les mêmes profils).

Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 m par rapport au faîtage du bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Energies renouvelables

Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- ▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

- ▶ **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- ▶ **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

Titre 7 - Définitions

Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Affouillements et exhaussements de sol

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m² (R.421-23 (f) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares (R.421-19(k) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 mètres et d'une surface au moins égale à 100 m² sont soumis à permis d'aménager quel que soit leur importance (R 421-20 du code de l'urbanisme).

Aires de stationnement ouvertes au public

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements (R421-23 (e) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements (R.421-19 (j) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R421-20 du code de l'urbanisme).

Aires de jeux et de sports ouvertes au public

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares (R.421-19(h) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R.421-20 du code de l'urbanisme).

Alignement

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

Caravane

Tout véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Changement de destination

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Constructions à usage d'activité économique

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Constructions à usage artisanal

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

Constructions à usage de bureaux

Sont considérés comme locaux à usage de bureaux :

Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;

Constructions à usage de commerce

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes affectés à la vente de produits accessibles à la clientèle. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux commerciaux attachés à une autre destination (ex : artisanale ou industrielle) doivent dépasser un tiers de la surface de plancher totale

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

Constructions à usage de stationnement

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriel dès lors que leurs profondeurs sont supérieurs à 0,50 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures les saillies traditionnels, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,50 mètres, les sous-sols et les parties de la construction ayant une hauteur maximale de 0,60 m à compter du sol naturel.

Exploitation agricole

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation x nombre d'associés.

Sont réputés agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (...). Il en est de même des

activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 111-38 du Code de l'Urbanisme.

Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

Impasse

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Logement abordable

La notion de logement abordable recouvre les différents types de logements suivants :

- Logements locatifs aidés par un prêt financé par l'Etat (type PLAI, PLUS, PLS)
- Logements locatifs privés conventionnés à loyer maîtrisé
- Logements en accession aidée à la propriété
- Logements adaptés aux personnes âgées ou handicapées, non médicalisés, mais disposant d'une offre de service en accompagnement (gardiennage, permanences médico-sociales, services et commerces ambulants, service de restauration ou de livraison de repas, activités de loisirs...)

Opérations d'aménagement ou de construction

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

Parcs d'attractions

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares (art. R421-19).

Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R.111-47 et R.111-50 du Code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement d'une caravane, sur un terrain*, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- Sur un terrain* aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- Dans les bâtiments et remises et sur les terrains* où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface de vente

La surface de vente permet de mesurer en m² la superficie consacrée à la vente de produits et de services au sein d'un magasin.

Surface minimum d'installation

La définition de la surface minimum d'installation (SMI) dans le département du Rhône est fixée par l'arrêté ministériel n°2000-5092 du 10/11/2000.

La surface minimum d'installation en polyculture élevage est fixée par l'arrêté n°2000-5092 du 10 Novembre concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :

- 16 ha pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, Saint Laurent de Chamousset, Saint Symphorien-sur-Coise, Vaugneray (secteurs des Monts du Lyonnais),
- 18 ha pour le reste du département.

Terrain

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Volume

Un volume simple se définit par trois dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme un volume différent, le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Rapport de présentation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
CELINE GRIEU

Pièce n°	Document soumis à enquête publique	Approbation
01	Du 04/11/2019 au 06/12/2019	05/03/2020

Sommaire

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

I Situation géographique et administrative	7
I.1 La situation administrative	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
II.1 Objectif 1 : supprimer la servitude de projet sur la zone AUa / Instaurer des Orientations d'Aménagement et de Programmation	22
Objectif 2 : modifier l'article A2 du règlement	29
II.2 Objectif 3 : compléter l'inventaire du patrimoine bâti	30
II.3 Objectif 4 : corriger des erreurs matérielles	31

Deuxième Partie : Les pièces concernées par la modification **34**

I Le rapport de présentation	35
I.1 Mise à jour du recensement du patrimoine	35
I.2 Mise à jour du recensement de la trame verte urbaine	35
I.3 Mise à jour des anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination	36
II Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	40
III Le Règlement	45
III.1 Zone AUa	45
III.2 Zone A	56
IV Le document graphique	66
IV.1 Recensement du patrimoine	66
IV.2 Erreur matérielle : suppression d'un Espace Boisé Classé au Vivier	67
IV.3 Erreur matérielle : ajustement de la zone UAp	68
IV.4 Reclassement de la parcelle AC 308 en secteur Nzh	68
IV.5 Suppression du périmètre de la servitude de projet / Ajustement de la zone AUa / Création d'un secteur AUah	69
IV.6 Mise à jour des anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination	70

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 :

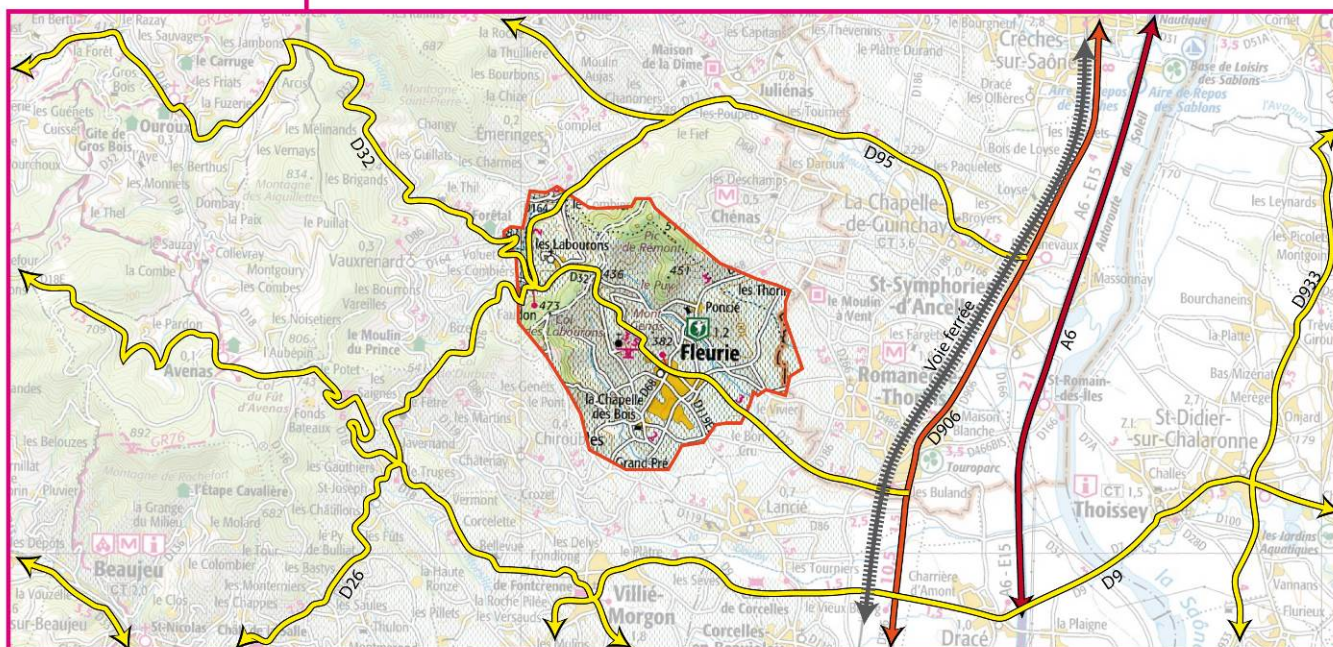
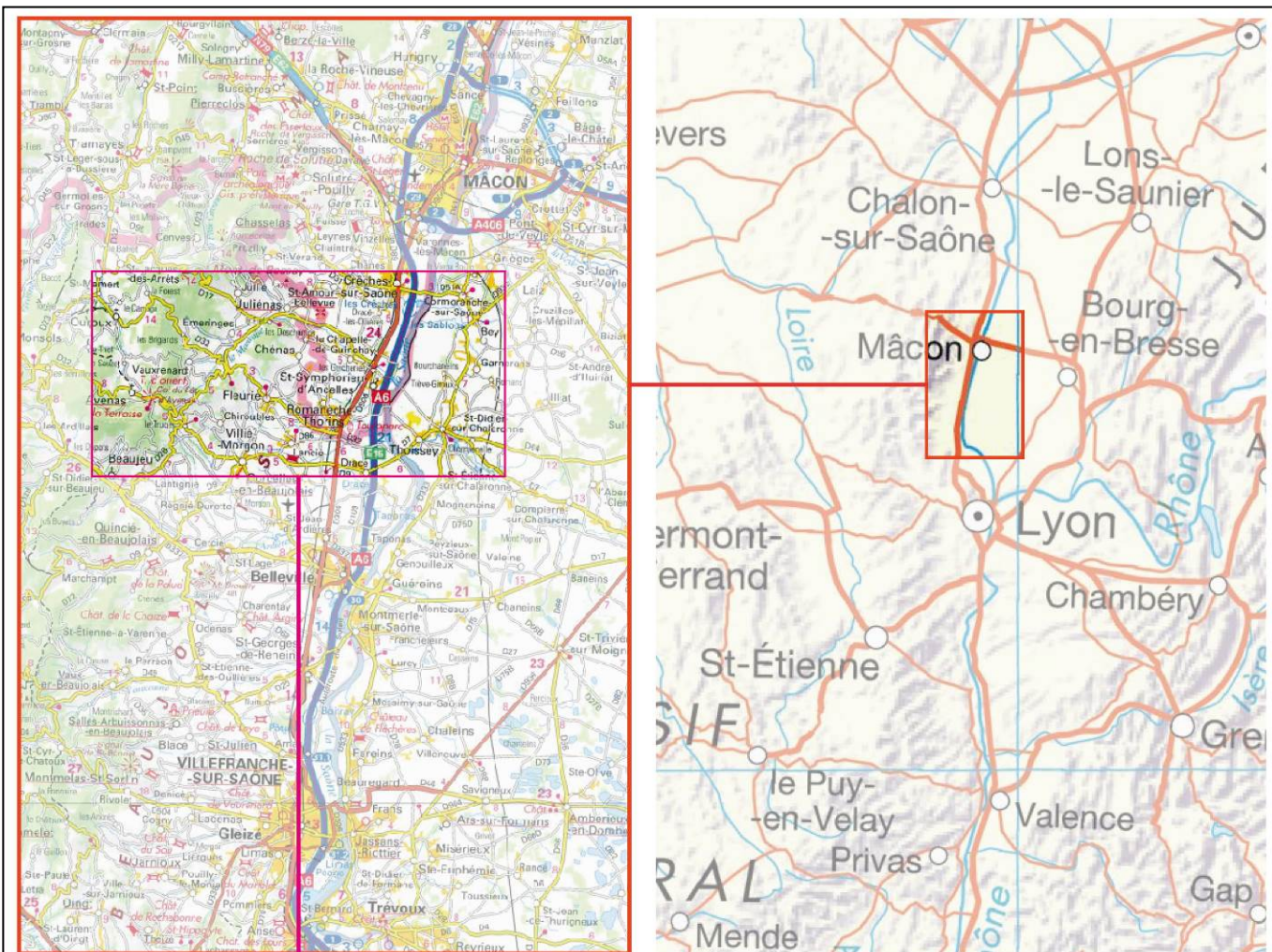
- Mâcon : 23 km
- Villefranche –sur- Saône : 26 km
- Beaujeu : 14 km
- Belleville-sur-Saône : 13 km
- Lyon : 59 km



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.



FLEURIE Localisation géographique		 
Septembre 2014	Sources : IGN	

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 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 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^{ème} 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...)

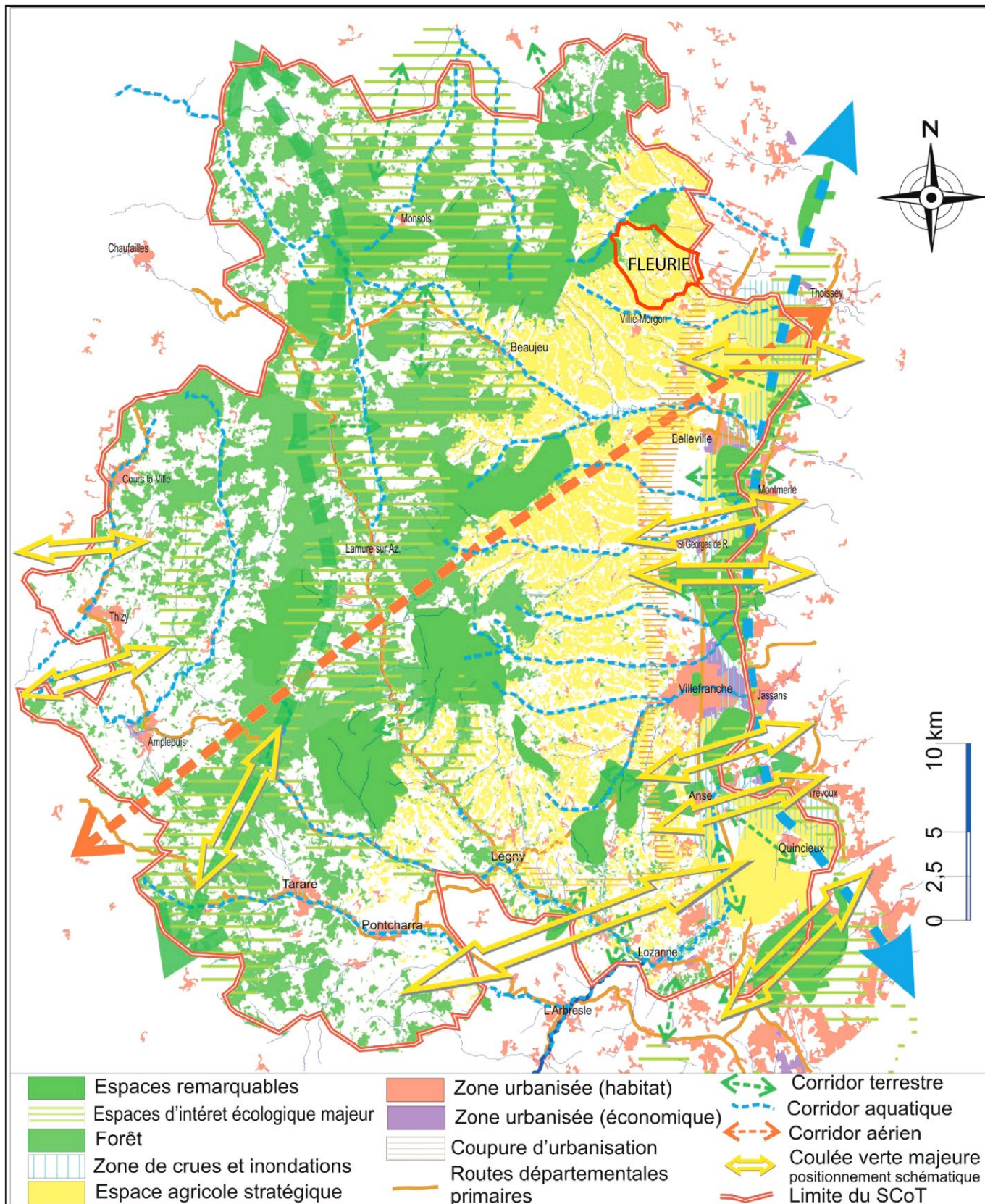
Restructurer et promouvoir le patrimoine forestier.

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...

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.

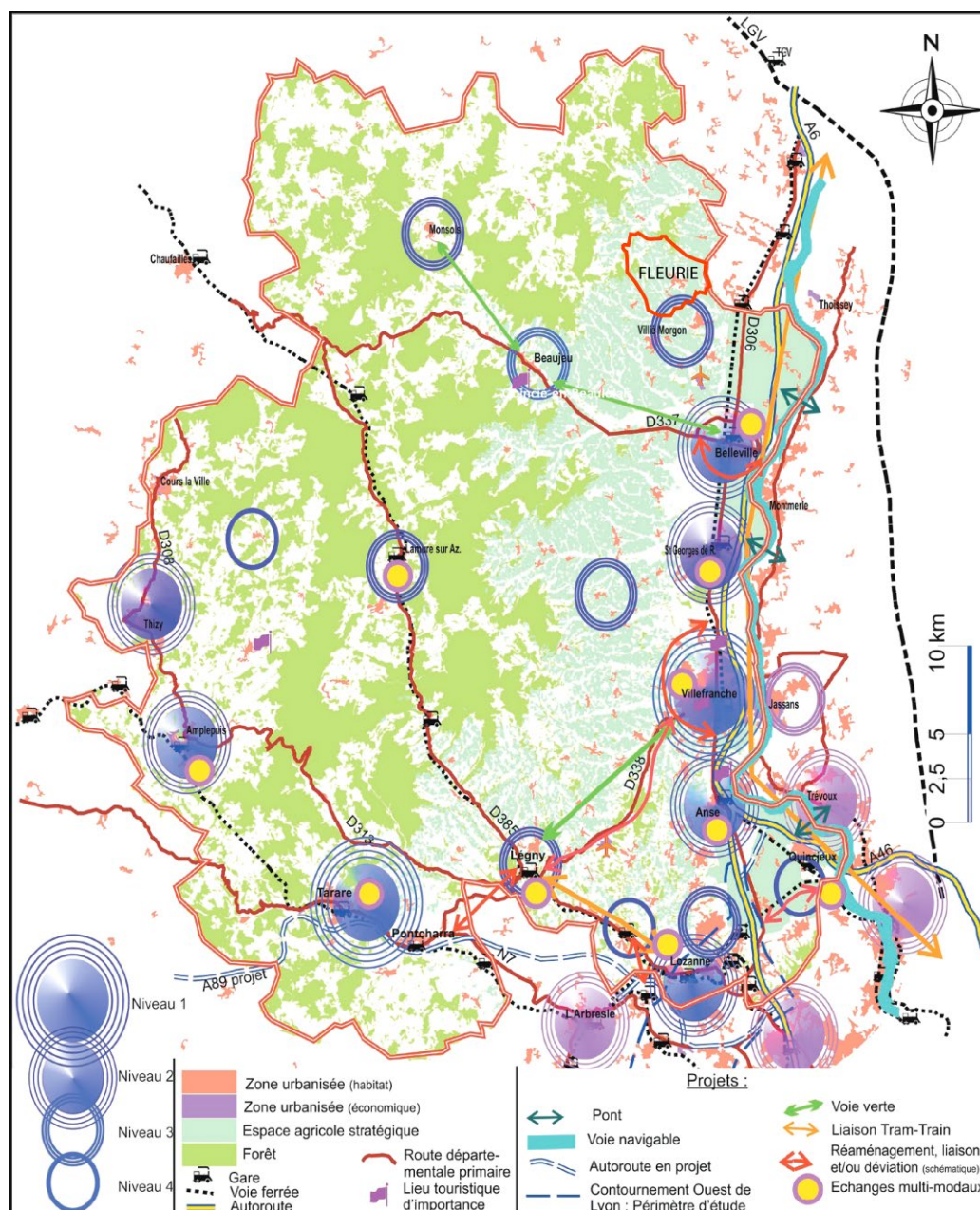
Niveau 1 : grands pôles structurants « historiques » du territoire et leurs agglomérations.

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 m²) 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

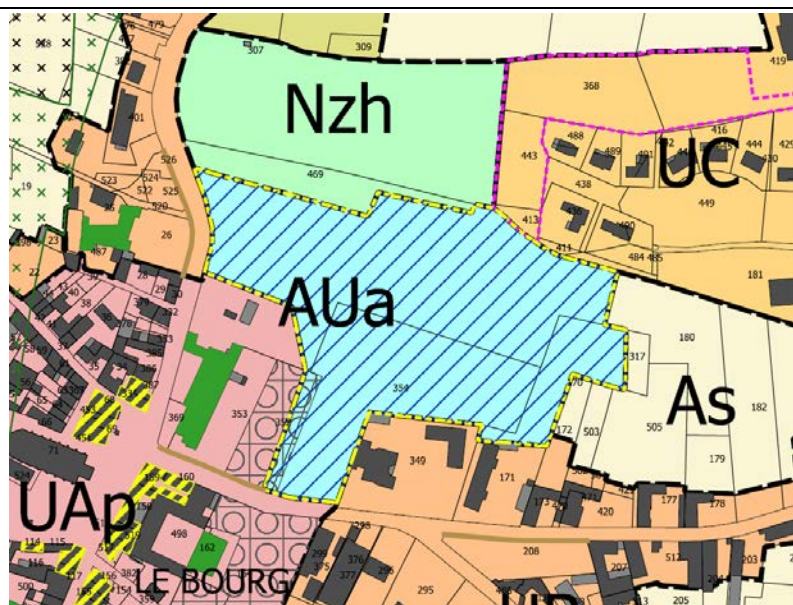
Le Plan Local d'urbanisme de Fleurie a inscrit une servitude de projet au sens de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme sur un tènement identifié dans le secteur de la Rue du Beaujolais. Cette servitude a été instaurée sur l'ensemble de la zone AUa.

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).

AUj 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.

Choix d'aménagement retenus :

Le projet d'ensemble permet de garantir un aménagement global et cohérent d'un point de vue urbain et paysager, mais aussi un aménagement respectueux du fonctionnement écologique et naturel du site et de son environnement.

Il s'inscrit en effet dans une démarche de confortement et d'épaississement du bourg par le développement de ce site en greffe de village. Son urbanisation permet également de raccrocher un quartier résidentiel (Rue de l'Alambic) au bourg, pour une meilleure cohérence et une continuité urbaine du village. Le développement de ce secteur permet aussi le renforcement des équipements publics en, d'une part, réservant un emplacement pour la construction d'un équipement d'intérêt collectif et, d'autre part, en rapprochant les habitants des commodités (mairie, école,...).

La proximité de ce futur quartier avec le bourg et ses commerces et services est, enfin, un enjeu fort de développement.

Sur le plan urbain, les principes d'aménagement retenus pour le développement de ce site devront permettre d'améliorer les circulations à l'échelle du quartier mais également des secteurs environnants. Les habitations de la Rue de l'Alambic devront ainsi être reliées au nouveau quartier et au centre-bourg par la création d'une voie nouvelle. L'aménagement d'un nouveau réseau viaire, pour desservir les habitations, devra respecter une logique de hiérarchisation, d'optimisation et de mutualisation. Les circulations s'effectueront notamment sur des voies de bouclage et les impasses seront évitées. Dans le but de minimiser les circulations des véhicules aux abords des équipements publics, et notamment l'école, l'accès du nouveau quartier s'effectuera par le Rue du Beaujolais, à l'Ouest. Une connexion modes doux sera aménagée vers les équipements pour faciliter les déplacements apaisés vers le village. Cette connexion modes doux sur la Rue des Crues, au Sud, se prolongera vers le nord et sera considérée comme un axe modes doux structurant à l'échelle du quartier.

La réflexion sur le développement de ce nouveau quartier a permis de définir des typologies de logements adaptés au contexte urbain et aux besoins et demandes des ménages. Le site proposera ainsi une diversité de typologies et de formes d'habitat. A l'entrée Ouest du site, au contact avec le village, les bâtiments seront plus denses pour former un tissu urbain en continuité du bourg. Dans ce secteur, des formes intermédiaires seront privilégiées. A l'Est, au contact avec le lotissement de la rue de l'Alambic, la densité sera moins importante pour assurer une transition cohérente avec l'environnement urbain pavillonnaire. Des formes d'habitat individuel et groupé seront proposées ici. La densification recherchée répond ainsi à plusieurs objectifs : assurer une continuité en termes de morphologie urbaine avec le village, diversifier l'offre résidentielle et proposer des logements aux formes plus compactes, optimiser le foncier, aménager des espaces verts généreux.

Le volet paysager prend une place majeure dans les choix retenus pour l'aménagement de ce quartier. Sa situation en greffe de bourg et au contact des espaces agricoles et naturels se traduit par des principes d'aménagement visant à assurer un traitement paysager et une végétalisation des franges du quartier. Ces franges urbaines seront plantées de haies végétales et réservées à l'aménagement des jardins et espaces verts. L'intérieur de l'opération fera aussi l'objet d'une attention particulière en termes de paysage. Les voies, cheminements modes doux et zones de stationnement seront traitées par des accotements plantés. Le long des voies, les constructions seront traitées de manière homogène et harmonieuse, notamment en ce qui concerne les clôtures et les compositions des façades

(teintes,...). Le réseau de fossés aménagés pour la gestion des eaux pluviales sera un élément paysager qualitatif et sera intégré au fonctionnement urbain et paysager du quartier.

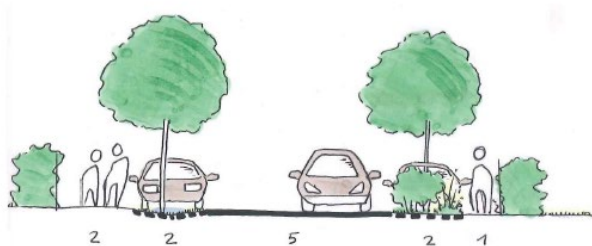
La composition générale du site s'inscrit dans une volonté de cohérence et d'harmonie avec le lotissement de la Rue de l'Alambic ainsi qu'avec une opération en cours de développement au nord de la Rue de l'Alambic. En effet, la gradation de densité proposée vise à dessiner une silhouette générale à l'image d'un bourg compact et de ses espaces périphériques (densité forte/moyenne à moyenne/faible). Par ailleurs, la frange nord végétalisée et inconstructible a pour but de représenter un fil conducteur entre les différentes opérations existantes ou en cours d'aménagement qui disposent également de franges végétalisées.

La proximité de la zone humide au nord, la nature du sol ainsi que la volonté d'un quartier vertueux en termes de prise en compte des problématiques environnementales ont conduit à retenir certains choix d'aménagement.

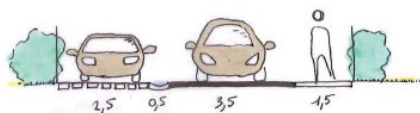
Une attention forte sera portée sur la frange nord de l'opération compte-tenu de son lien avec la zone humide. Cette frange sera ainsi inconstructible et tout aménagement susceptible de générer des pollutions (stationnements,...) sera proscrit. De plus, les déversements des eaux pluviales vers la zone humide seront interdits afin de maintenir son fonctionnement écologique. Pour répondre à cet objectif, plusieurs principes sont mis en avant. Un réseau de fossés sera aménagé pour acheminer les eaux pluviales vers un bassin de rétention au point le plus bas du site. Les conditions hydro-géotechniques locales ne sont malheureusement pas favorables à l'infiltration des eaux pluviales du projet. En effet, le sous-sol est composé de limons superficiels de faible compacité, puis de rochers très altérés. La solution la plus adaptée est donc de conserver l'actuel exutoire (le long de la Rue de l'Alambic) des eaux de ruissellement le réseau existant à l'aval du site. Cet exutoire étant situé en aval de la zone humide, les impacts sur la zone humide sont évités.

Les aménagements qui peuvent potentiellement porter atteinte à la zone humide seront prévus le plus possible au sud de l'opération et seront dotés de systèmes de récupération des eaux pluviales adaptés.

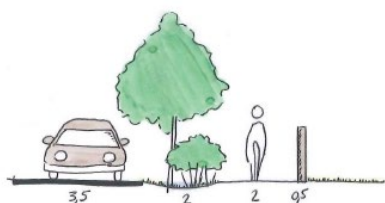
Si le site ne fait pas l'objet de risques particuliers, l'ensemble des aménagements relatifs à la gestion des eaux pluviales permettra, en outre, de minimiser un potentiel risque d'inondation ou de



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 – Traitement paysager des voies

Atelier LD – Traitement paysager des voies



Atelier LD

Etat actuel



Atelier LD

Insertion du projet



Atelier LD – Recherche d'une silhouette de village harmonieuse et compacte

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 entraîne deux modifications réglementaires 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.



Impacts du développement de la zone sur l'agriculture :

La zone AUa est plantée en vigne et est actuellement exploitée par un agriculteur (SCEA du Château de Fleurie) propriétaire des parcelles. En dehors de la zone AUa, cet agriculteur exploite 3,2 ha de vigne sur le territoire communal, en plus des autres parcelles exploitées dans les communes voisines. L'urbanisation de la zone AUa a peu d'impact sur cette exploitation agricole dans la mesure où il s'agit d'une ressource foncière mineure pour l'exploitant.

Le classement de la zone AUa a pour conséquence l'enclavement d'une zone agricole dans des zones urbaines et à urbaniser. Toutefois, des accès ont été maintenus (emplacement réservé V1, parcelle 182 et chemin rural de l'étang) afin de permettre aux 5 agriculteurs d'exploiter leurs terrains.

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 m², sont autorisés :*

- *La réfection et l'adaptation des constructions existantes (sans changement de destination) dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux.*
- *L'extension* des constructions existantes pour un usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m² 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 m².*
- *Les piscines sous réserve qu'elle constitue un complément fonctionnelle à une construction existante.*
- *Les annexes* dans la limite de 50 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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

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.

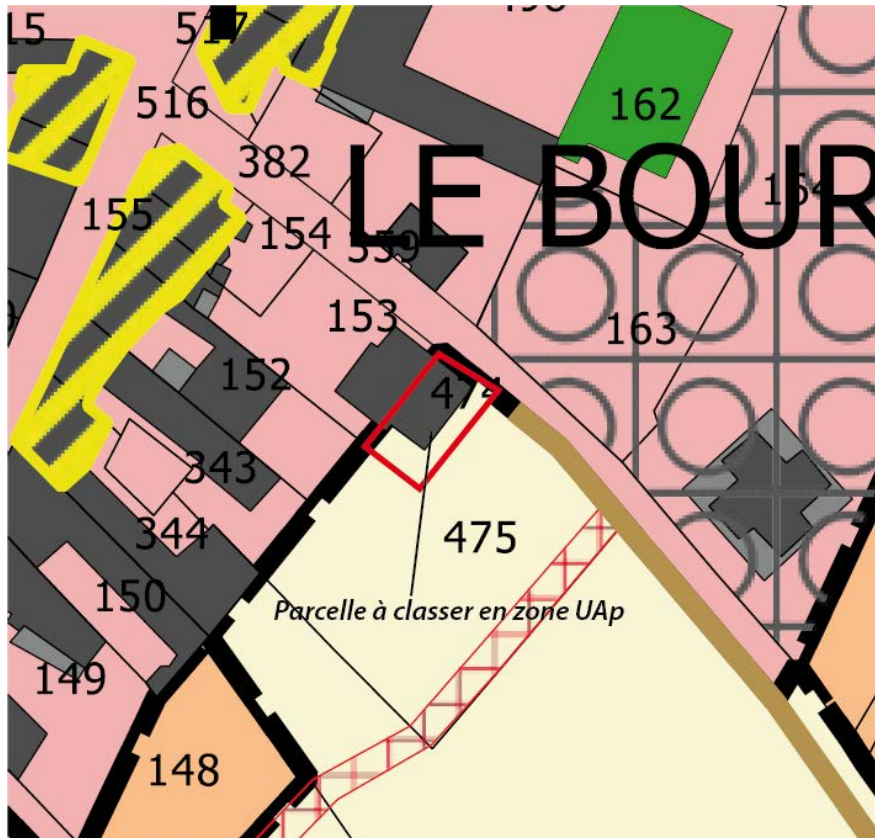


Classement de la parcelle AB 474 en zone UAp

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.

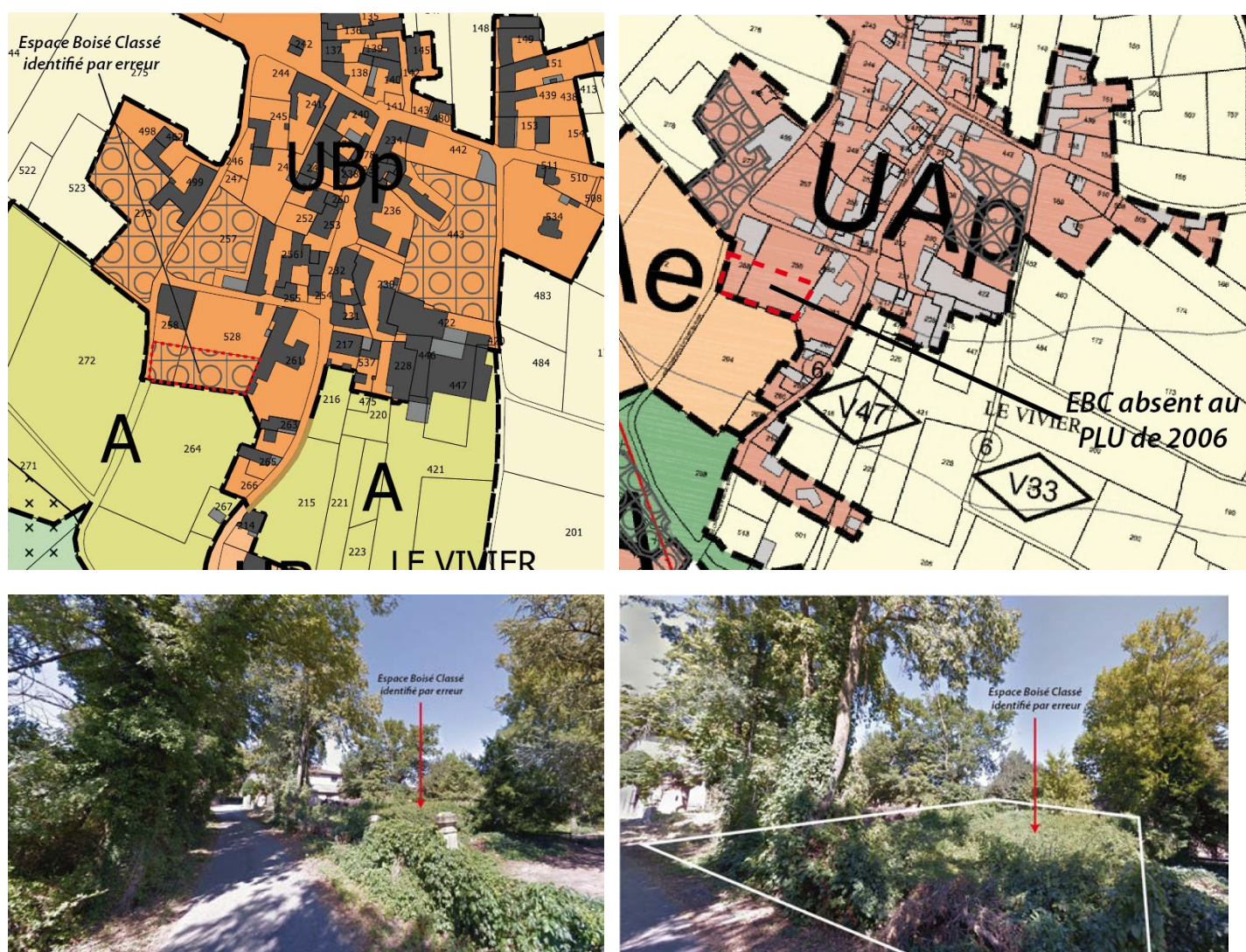


Suppression d'un Espace Boisé Classé

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 L.113-2 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

Bâtiment patrimonial rajouté dans l'inventaire.

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

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

Espace vert supprimé de l'inventaire.

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

I.3 Mise à jour des anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination

Suite à l'enquête publique de la modification du PLU, un ancien bâtiment agricole pouvant changer de destination a été rajouté au recensement existant.




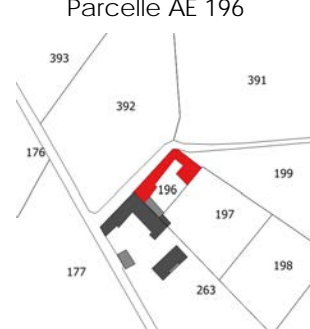

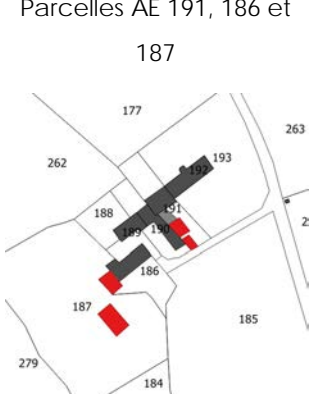

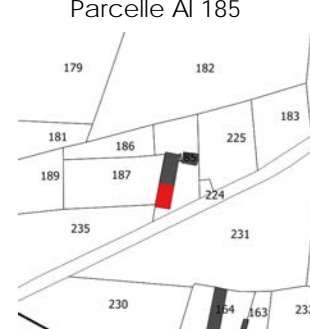


Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole au lieu-dit « Poncié ».


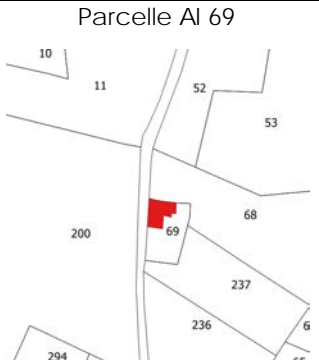



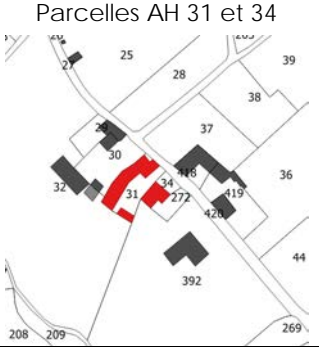

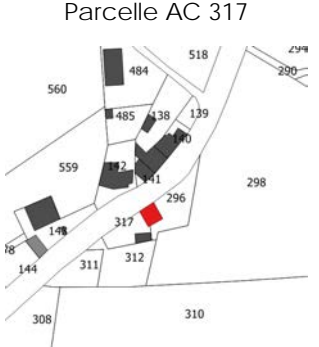


Ce bâtiment répond aux critères définis :


- **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 60m³/h pendant 2 heures dans les zones urbaines agglomérées
 - A moins de 400 mètres d'un poteau ayant un débit minimal de 30m³/h pendant 2 heures dans les secteurs isolés

Liste des anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination

N°	Photo	Type de bâtiment - Patrimoine	Localisation - Accessibilité	Parcelle - Bâtiment concerné	Défense incendie	Assainissement
1		Cuvage (présence de pierres)	Les Labourons	Parcelle AN 314 	PI n°9	Individuel
2		Cuvage	Adule	Parcelle AO 241 	PI n°12	Individuel
3		Cuvage en pierre	Poncié	Parcelle AP 123 	PI n°13	Individuel
4		Cuvage	Les Côtes	Parcelle AD 379 	PI n°20	Individuel

5		Cuvage	Les Côtes	<p>Parcelle AD 374</p> 	PI n°20	Individuel
6		Cuvage	Les Chaffangeons Est	<p>Parcelle AE 196</p> 	PI n°23	Collectif
7		Cuvage	Les Déduits	<p>Parcelles AE 191, 186 et 187</p> 	PI n°23	Collectif
8		Cuvage	Bel Air	<p>Parcelle AI 185</p> 	PI n°31	Individuel
9		Cuvage	Grand Pré	<p>Parcelle AI 249</p> 	PI n°31	Individuel

10		Cuvage	La Levrattière	Parcelle AI 69 	PI n°38	Individuel
11		Cuvage	Grille-Midi Nord	Parcelle AK 354 	PI n°29	Individuel
12		Cuvage	Les Raclets	Parcelles AH 31 et 34 	PI n°28	Individuel
13		Cuvage	Les Rochaux	Parcelle AC 317 	PI n°10	Collectif
14		Cuvage (présence de pierres)	Poncié	Parcelle AP 163 et AP 164 	PI n°33	Individuel

 Bâtiment rajouté suite à l'enquête publique

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
- La préservation de la zone humide située au Nord de l'opération

Principes d'aménagement :

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

Insertion paysagère

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.

Gestion des eaux pluviales et protection de la zone humide

La gestion des eaux pluviales devra permettre une protection importante du fonctionnement écologique de la zone humide située au Nord en évitant tout rejet dans cette zone humide. Les aménagements prendront en compte le contexte naturel et topographique du site. Le site est caractérisé par une pente régulière orientée Sud-Ouest / Nord-Est. Les points les plus hauts sont situés aux abords de la Rue du Beaujolais et de la Rue des Crus. Ainsi, le point le plus bas du secteur est localisé à la pointe Nord-Est, au niveau du lotissement de la Rue de l'Alambic. L'écoulement naturel des eaux pluviales devra donc être respecté avec l'acheminement des eaux vers le point le plus bas du site.

La gestion des eaux pluviales devra être intégrée dans les aménagements grâce à l'utilisation de revêtements perméables ainsi qu'à la création de fossés paysagers aux abords des voies. Ce réseau de fossés assurera l'acheminement des eaux vers un système de rétention qui sera prévu dans la partie Nord/Est de l'opération, au point topographique le plus bas du site. Ce système de rétention devra être conçu de manière à éviter tout rejet des eaux vers la zone humide. Par ailleurs, il participera à la qualité paysagère de la zone.

Aucun déversement d'eaux pluviales ne sera autorisé en direction de la zone humide, dans le but de préserver sa fonctionnalité naturelle.

Sur la frange Nord de l'opération, à proximité de la zone humide, un système de récupération et d'acheminement des eaux pluviales devra être aménagé. Cette frange sera par ailleurs inconstructible afin d'éviter toute imperméabilisation et toute altération des abords de la zone humide. Cette frange, a en effet une dépendance directe avec la zone au regard de sa proximité.

La voie de desserte aménagée en direction de la Rue de l'Alambic devra également faire l'objet d'un soin particulier quant à la prise en compte des milieux humides. En effet, la voie nouvelle devra assurer la perméabilité de

l'axe naturel d'écoulement des eaux. Par ailleurs, elle sera aménagée de sorte à limiter les rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel. Les abords de la voie seront ainsi pourvus de systèmes de récupération évitant toute pollution du milieu (système de séparateur d'hydrocarbure,...).

Recommandations :

La phase chantier de l'opération devra également assurer la préservation des milieux écologiques fonctionnels liés à la zone humide, notamment via le respect d'une charte de chantier propre. Cette charte devra indiquer les mesures visant à préserver la zone humide, en particulier en termes :

- de pollutions des sols (pas de déversement de produits toxiques, pas de stockage de matériaux polluants, pas de nettoyage à proximité de la zone humide,...),
- de gestion des déchets (tri des déchets, pas de brûlage ni d'enfouissement,...)
- d'émissions dans l'air (humidification des matériaux et voies, entretiens des véhicules,...)
- de protection de la nature (protection de la végétation existante, respect des écoulements naturels des eaux

- **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 fossés 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 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.

Les aires de stationnement devront être aménagées le long des voies ainsi qu'au sein des constructions. Elles devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et seront localisées en dehors de la frange inconstructible au Nord.

- **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.

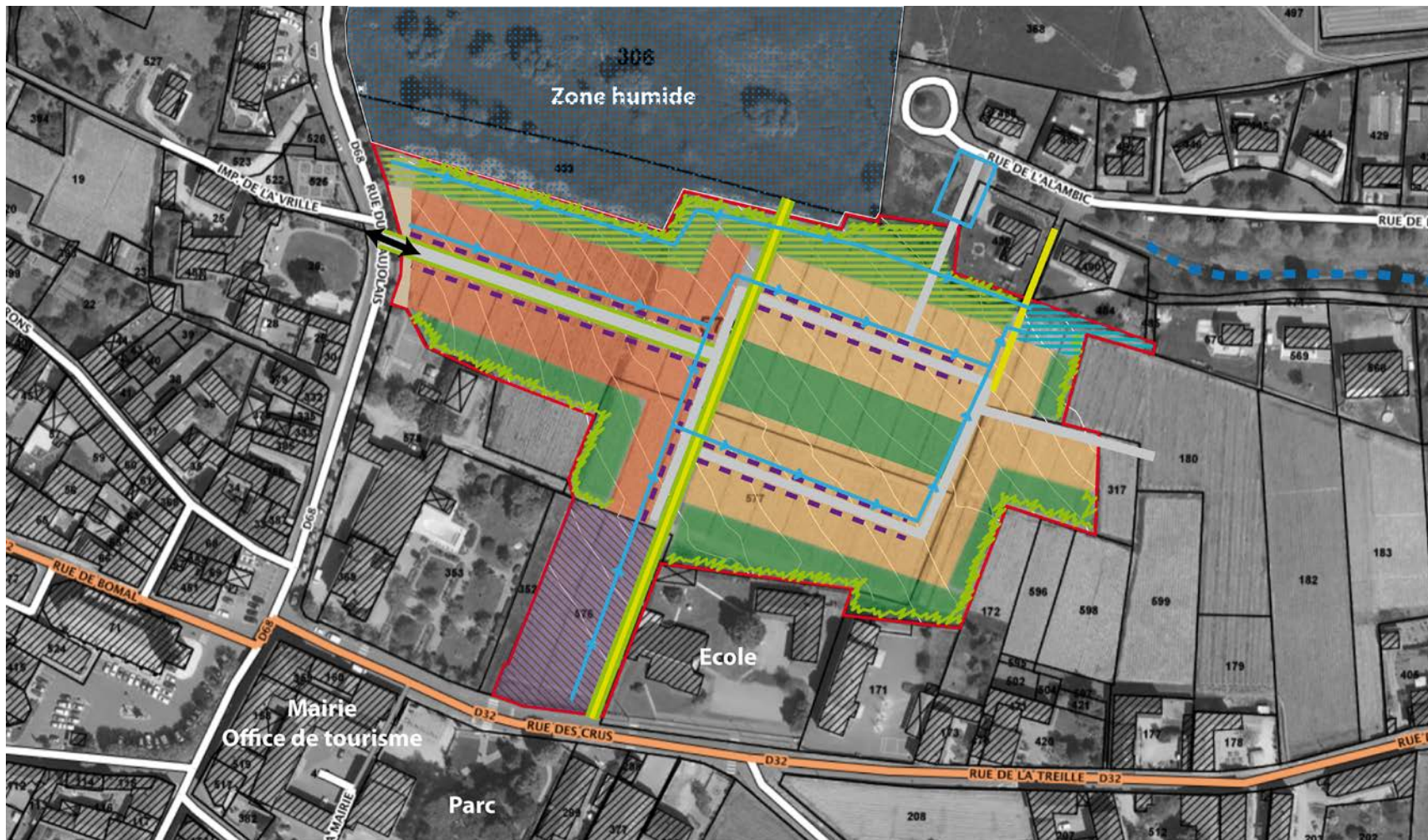
- **Programmation**

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 25 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 de logements de densité moyenne (intermédiaires et groupés)

Zone d'implantation de logements de densité faible (individuels et groupés)

Zone d'implantation d'espaces publics et d'équipements

Zone d'implantation des jardins

Zone humide à protéger

Zone tampon inconstructible pour préserver l'espace de fonctionnalité de la zone humide

Ouvrage de rétention des eaux pluviales

Fossé/noue d'acheminement des eaux pluviales (sens de direction vers l'ouvrage de rétention)

Traitement spécifique de la voirie pour assurer une bonne gestion de l'écoulement des eaux

Traitement paysager et végétal des franges

Exutoire des eaux pluviales existant

Voies à aménager

Entrée principale du quartier

Homogénéité des implantations et des traitements des clôtures

Cheminement modes doux à aménager

Traitement paysager des abords des voies et cheminements piétons

Entrée du site à aménager de manière qualitative

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 m² 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 m² 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 en 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.

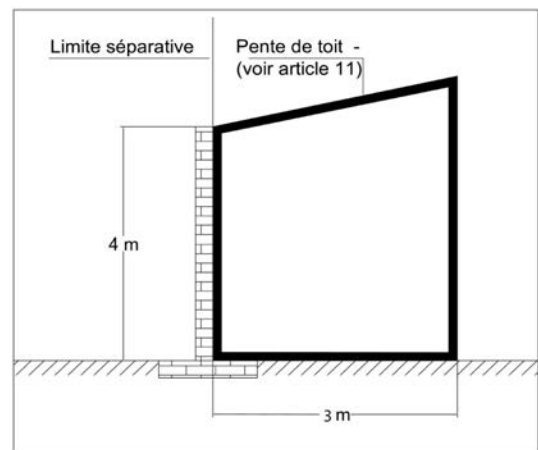
Construction « jouxtant » la limite de propriété

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.

En limite entre la zone AUa et le secteur Nzh : les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 15 m par rapport à la limite avec le secteur Nzh.

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 m² 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 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à

l'habitation, 3 m² de local par tranche de 150 m² 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.

Coefficient de Pleine Terre

Un coefficient de surface de pleine terre minimal est imposé. Le coefficient de surface de pleine terre est calculé à la parcelle ou à l'unité foncière. Les surfaces de pleine terre imposées peuvent être mutualisées dans le cadre d'Opérations d'aménagement d'ensemble.

Le coefficient de pleine terre par Surface ne doit pas être inférieur à 20%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article AUa 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article AUa 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article AUa16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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 m² 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 m², sont autorisés:

- La réfection et l'adaptation des constructions existantes (sans changement de destination) dans la limite de 250 m² 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 m² 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 m².
- Les piscines sous réserve qu'elle constitue un complément fonctionnelle à une construction existante.
- Les annexes* dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement

c) Le changement de destination dans le volume existant, dans la limite de 250 m² de surface de plancher* après travaux, pour un usage d'habitation pour les constructions repérées par une couleur rouge sur le document graphique

- 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 m², sont autorisés:
 - **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes (sans changement de destination) dans la limite de 250 m² 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 m² 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 m²**.
 - **Les piscines** sous réserve qu'elle constitue un complément fonctionnelle à une construction existante.
 - **Les annexes*** dans la limite de 50 m² 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 m² de surface de plancher* après travaux, pour un usage d'habitation pour les constructions repérées par une couleur rouge sur le document graphique

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 m², 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 m² 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 m².

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 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

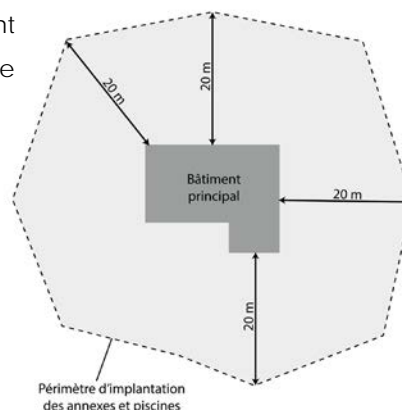
Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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.

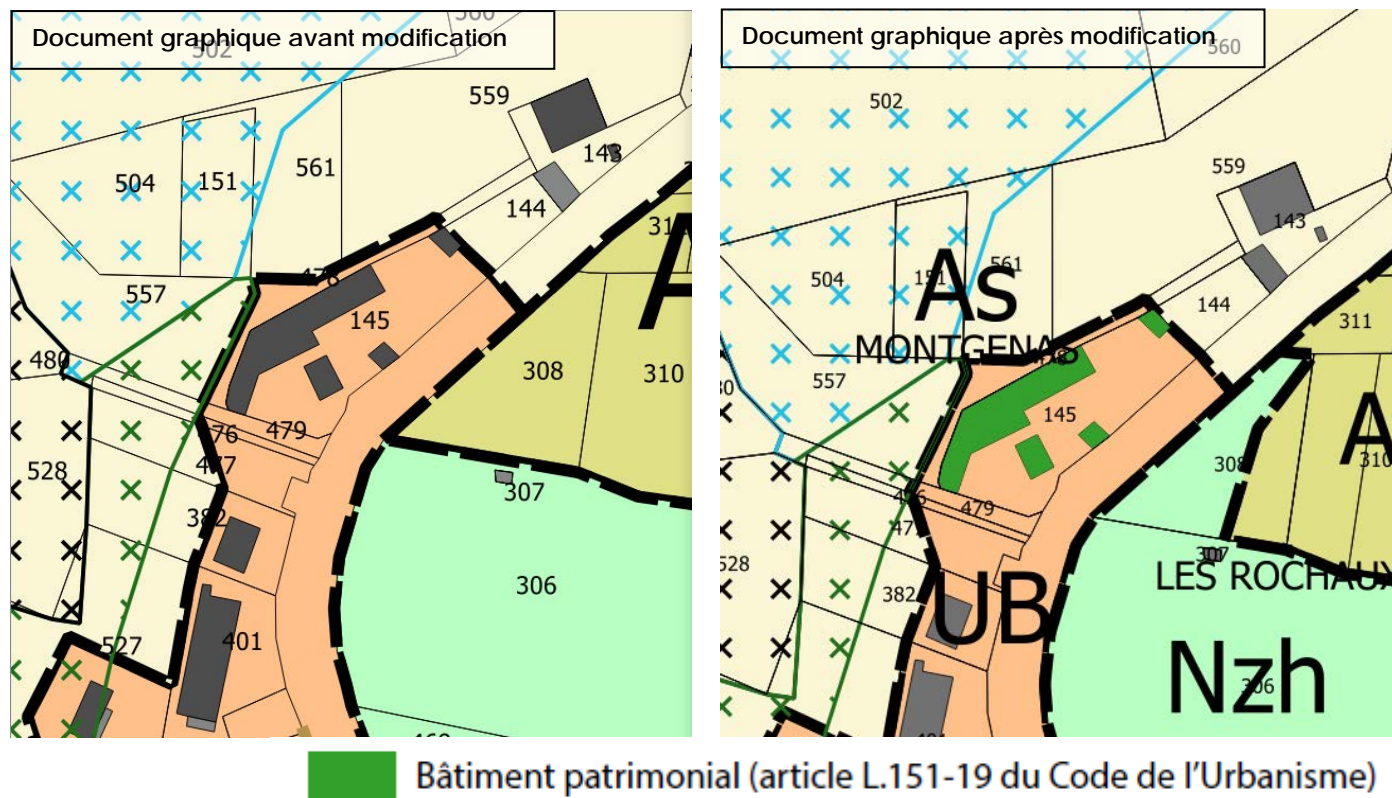
Article A16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

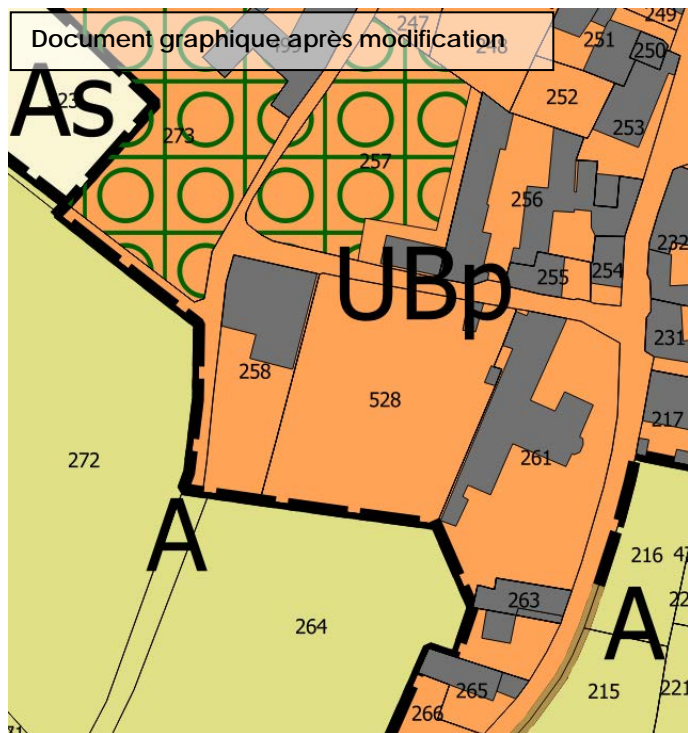
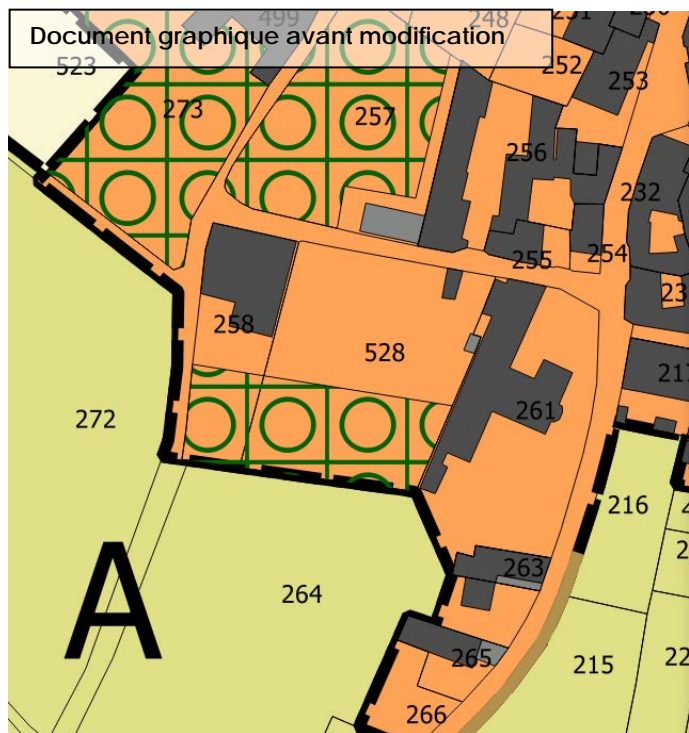
IV Le document graphique

IV.1 Recensement du patrimoine



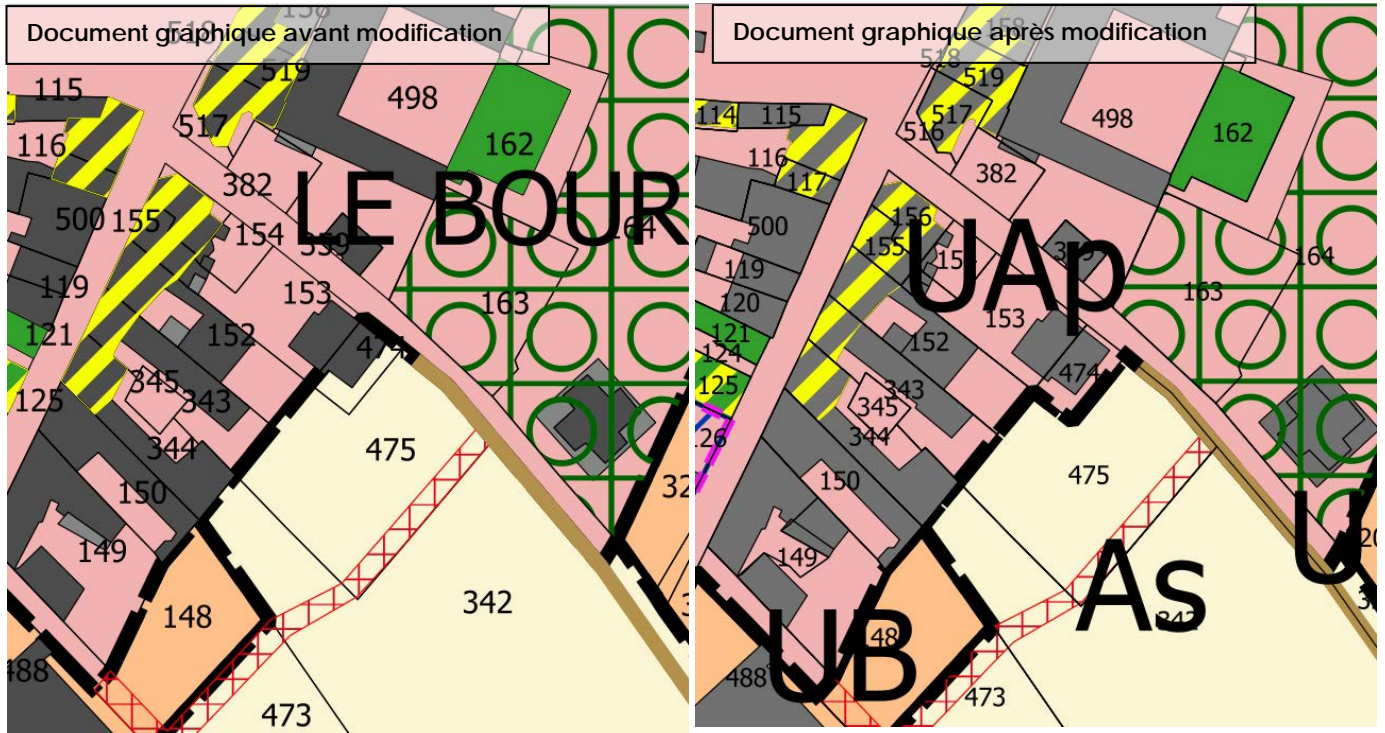
Suite à l'enquête publique de la modification du PLU, l'orangerie située en limite Est de la parcelle 145 a été rajouté dans le recensement du patrimoine bâti.

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

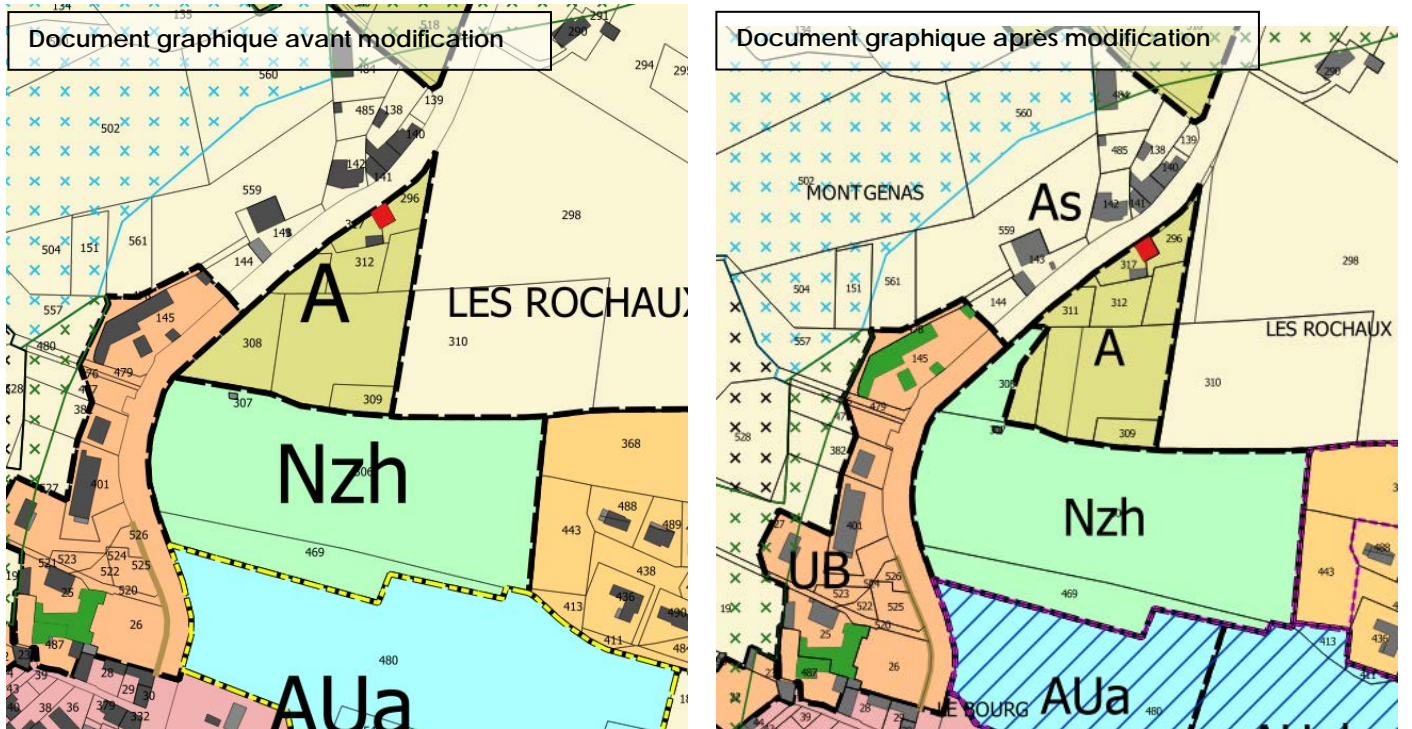


Espace boisé classé (article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme)

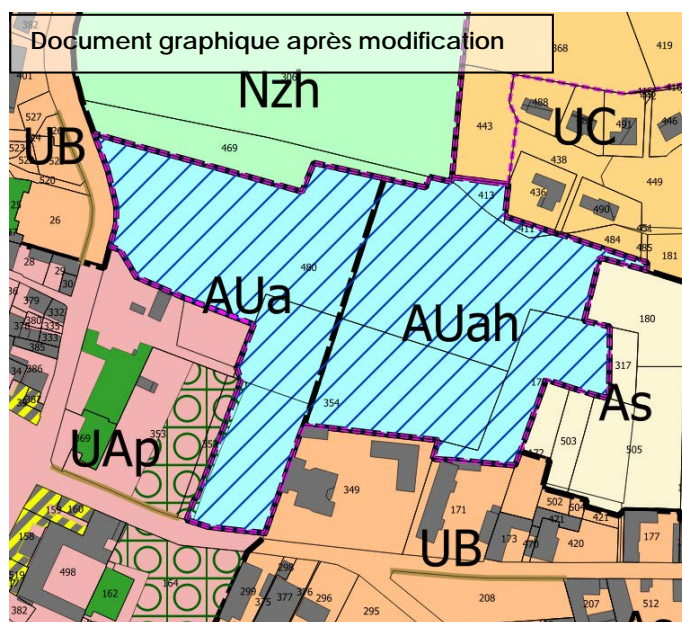
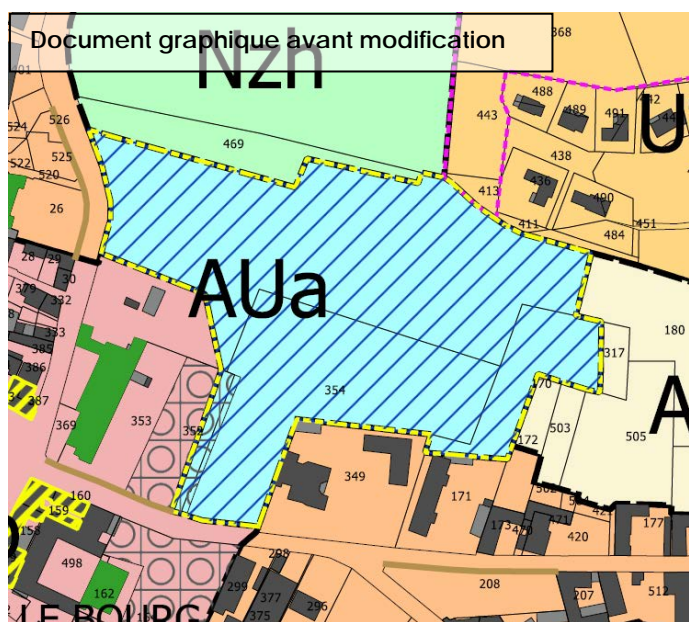
IV.3 Erreur matérielle : ajustement de la zone UAp



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



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)

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 gestion (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme)~~

Linéaire commercial à préserver

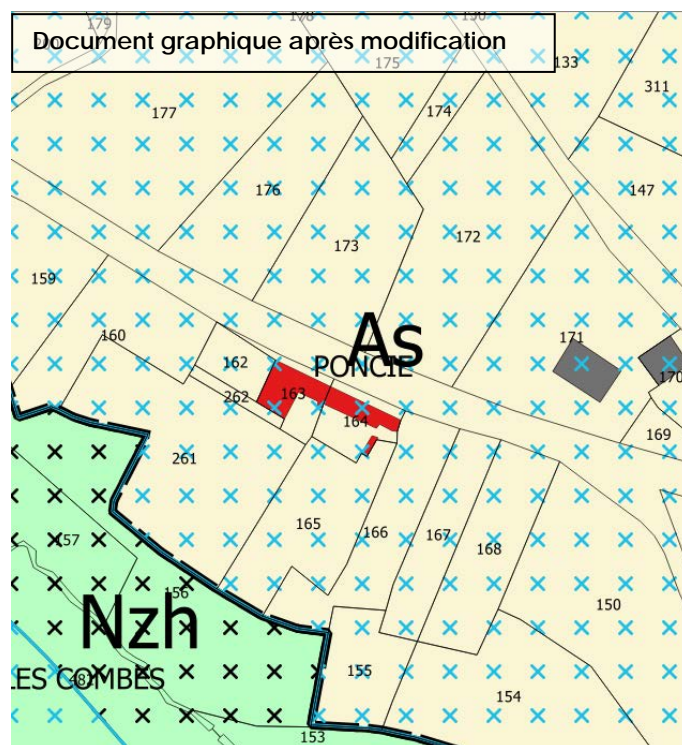
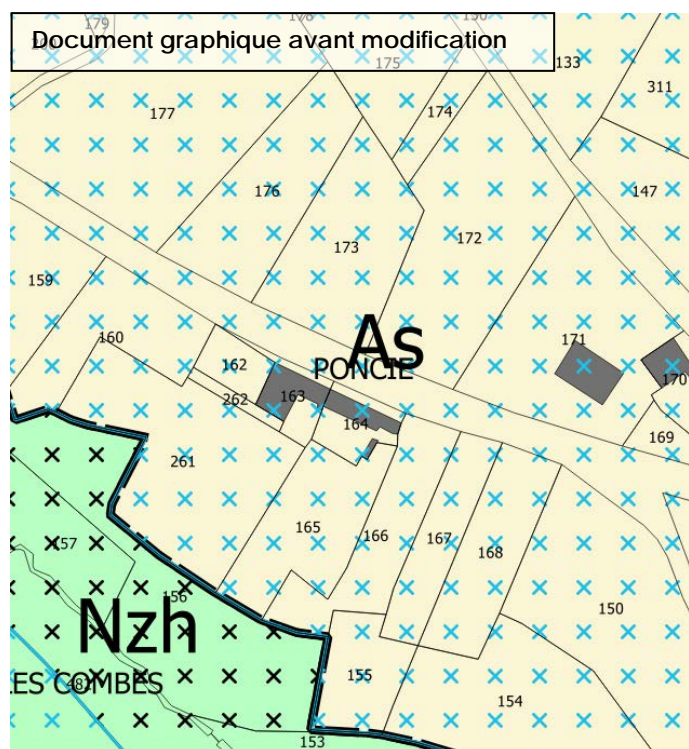
Servitude de mixité sociale (article L.151-41-4° du Code de l'urbanisme)

Mur à préserver (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

IV.6 Mise à jour des anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination

Suite à l'enquête publique de la modification du PLU, un ancien bâtiment agricole pouvant changer de destination a été rajouté au recensement existant.

Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole au lieu-dit « Poncié ».





Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
CELINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
01	15/06/2016	Du 05/12/2016 au 05/01/2017	16/03/2017

Sommaire

<i>I.1 Les motivations et objectifs de la révision</i>	9
<i>I.2 Le contexte réglementaire</i>	10

Première partie : La commune de Fleurie **27**

I Territoire et état initial de l'environnement	29
<i>I.1 Situation géographique</i>	29
<i>I.2 La situation administrative</i>	31
<i>I.3 Le milieu physique</i>	33
<i>I.4 Le milieu naturel</i>	46
<i>I.5 Les risques et contraintes</i>	52
<i>I.6 Les dynamiques du paysage et du développement urbain</i>	59
II L'activité humaine	87
<i>II.1 La structure démographique</i>	88
<i>II.2 L'habitat</i>	94
<i>II.3 Dynamique économique</i>	99
<i>II.4 L'Agriculture</i>	107
<i>II.5 Le Tourisme</i>	112
III Dynamique urbaine	115
<i>III.1 Bilan du PLU</i>	115
<i>III.2 Le paysage urbain</i>	119
<i>III.3 Les déplacements</i>	125
<i>III.4 Le fonctionnement du bourg</i>	131
<i>III.5 Réseaux et assainissement</i>	138
IV Synthèse générale	149

I Les objectifs communaux pour un développement durable du territoire	153
I.1 Redynamiser la croissance démographique et résidentielle et repensant le modèle d'urbanisation de la commune	154
I.2 Préserver l'identité du territoire par la protection du patrimoine architectural et naturel	155
I.3 Soutenir et pérenniser l'attractivité et le dynamisme économique du Beaujolais des Grands Crus	155
II La traduction règlementaire	157
II.1 Les zones du PLU	157
II.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	162
II.3 Les emplacements réservés	165
II.4 La servitude de mixité sociale	167
II.5 Les Espaces bâtis à préserver	168
II.6 Les éléments végétaux à protéger	168
II.7 Les changements de destination des constructions agricoles	170
II.8 La préservation de la diversité commerciale	174
II.9 Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables	175
III Les incidences du plan sur l'environnement	177
III.1 Les disponibilités foncières du PLU	177
III.2 Les hypothèses de croissance	179
III.3 Objectifs de diminution de la consommation foncière	180
III.4 Les incidences du plan sur l'environnement	181
III.5 Les indicateurs de suivi	184
III.6 Les surfaces des zones	186

FLEURIE – Fiche d'identité

Situation administrative

Région **Auvergne-Rhône-Alpes**, département du **Rhône**

Arrondissement de **Villefranche-sur-Saône**, Canton de **Belleville**.

Communauté de Communes Saône Beaujolais depuis le 1^{er} janvier 2014.

SCoT du Beaujolais approuvé le 29 Juin 2009.

Territoire

Superficie : 13,94 km² (1394 Ha).

Altitude maximale : à 524 mètres

Altitude minimale : 210 mètres

Les habitants de la commune de Fleurie sont des Fleuriatons et Fleuriatonnes

Environnement

Masses d'eau souterraines du Socle des Monts du Lyonnais, Beaujolais, Mâconnais et Chalonnais BV Saône et par les masses d'eau superficielles du Ruisseau de Presle et de La Mauvaise

Corridors écologiques locaux et zones humides

Zone sensible à l'**eutrophisation**

Zone vulnérable aux **nitrites**

Risques et contraintes

Risque sismique : commune située dans la zone de sismicité 2 (faible).

Risque de retrait et gonflement des argiles : aléas faibles sur une partie du territoire.

Risques géologiques : mouvement et glissement de terrain

Patrimoine

Paysage marqué par le piémont et les coteaux viticoles, par les monts boisés et les vallons humides

Patrimoine agricole (hameaux, corps de fermes, domaines viticoles)

D é m o g r a p h i e

Populations (INSEE 2013) : 1 253

Taille moyenne des ménages : 2,2

Une population jeune : 60% de moins de 45 ans

H a b i t a t

702 logements en 2013

81% de résidences principales

81% de maisons individuelles

32% de locataires

E c o n o m i e

420 emplois en 2012

Indicateur de concentration d'emplois : 72

Zone d'activités des Combes

A g r i c u l t u r e

Superficie agricole utilisée des exploitations (2010) : 826 ha

113 sièges d'exploitation en 2010

E q u i p e m e n t s

1 poste, 1 gendarmerie, 1 local sapeur-pompier, 1 foyer rural, 1 office de tourisme

1 bibliothèque, 1 école publique, 1 école privée

1 stade, cours de tennis, salle de sport

R é s e a u x e t a s s a i n i s s e m e n t

Eau potable : commune adhérente au Syndicat Intercommunal des Eaux du Haut Beaujolais.

Pas de puits de captage sur le territoire communal.

Assainissement collectif : La collectivité dispose de deux stations d'épuration communales

Assainissement non collectif : la commune a transféré son SPANC à la Communauté de Communes Saône-Beaujolais. 193 habitations concernées

I.1 Les motivations et objectifs de la révision

La décision de mise en révision du Plan Local d'Urbanisme de Fleurie, a été prise par délibération du Conseil municipal le 22 juillet 2014.

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fleurie doit répondre aux objectifs suivants, en prenant en compte la notion de développement durable :

- Mettre en compatibilité le PLU avec les lois Grenelle II et ALUR
- Gérer la densification tout en protégeant les caractéristiques du village
- Faciliter et accompagner la mixité sociale en lien avec le PLH communautaire
- Définir des tènements stratégiques pouvant accueillir les nouvelles constructions et anticiper des secteurs de renouvellement urbain afin de maîtriser la consommation foncière
- Préserver l'activité agricole et la biodiversité
- Ajuster des points de règlement
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés

La commune a fixé les modalités de concertation prévues par l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme de la façon suivante :

- Mise à disposition du public d'un dossier lui permettant de s'informer du déroulement des études et de l'avancement du projet de révision et d'un registre sur le public pourra porter ses observations aux jours et heures d'ouverture de la mairie
- Organisation de deux réunions publiques
- Information de d'évolution du dossier par le bulletin municipal ou toute autre publication

I.2 Le 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.

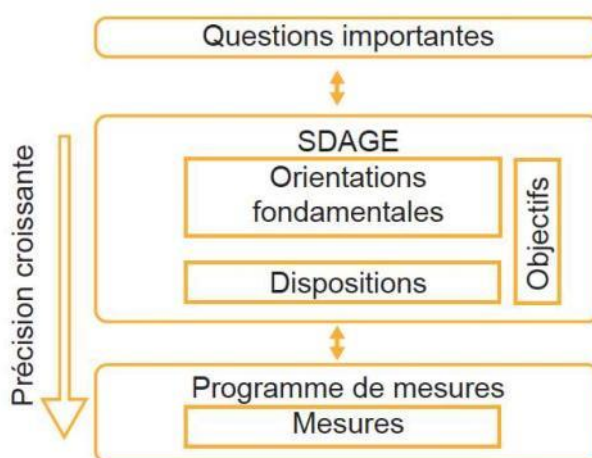


Le SDAGE Rhône-Méditerranée

La commune de Fleurie est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée. Tous les cours d'eau s'écoulent en direction de la mer Méditerranée.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée 2010-2015 a été approuvé le 20 novembre 2009 par le Préfet coordonnateur de bassin. Il est entré en vigueur le 17 décembre 2009.

Un SDAGE (art. L212-1 et suivants du Code de l'Environnement), élaboré par un Comité de Bassin, a pour rôle de définir, à l'échelle d'un grand bassin hydrographique français, les **orientations fondamentales** pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques, et de **fixer des objectifs de qualité** et de quantité des eaux. Il s'agit d'un document d'orientations et de planification ayant une portée juridique. **Les SCoT, les PLU, et les cartes communales doivent être compatibles ou rendus compatibles (dans un délai de trois ans) avec le SDAGE.**



Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2010-2015 a fait ressortir **13 questions importantes** lors d'une phase d'état des lieux/diagnostic du bassin versant. Puis il oriente la politique du bassin selon **8 orientations fondamentales (OF)** de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques, **déclinées ensuite en dispositions**, plus précises :

- OF1- Prévention : « privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité » ;
- OF2 - Non dégradation : « concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques » ;
- OF3 - Vision sociale et économique : « intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux » ;
- OF4 - Gestion locale et aménagement du territoire : « renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau » ;
- OF5 - Pollutions : « lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé » ;
- OF6 - Des milieux fonctionnels : « préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques » ;
- OF7 - Partage de la ressource : « atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir » ;
- OF8 - Gestion des inondations : « gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau ».

Le SDAGE s'accompagne d'un **programme de mesures** qui recense, de façon non exhaustive, les actions (ou mesures) clés à engager pour atteindre les objectifs (uniquement) environnementaux du SDAGE. Ce programme comporte :

- **des mesures dite « de base »** qui correspondent à la **réglementation en vigueur** pour la protection de l'eau (rejets des stations d'épuration, rejets de substances dangereuses, qualité des eaux de baignade, de l'eau potable...), qu'elle relève des directives européennes ou de la législation nationale.
- **Des mesures dites « complémentaires »**, déclinées pour chaque Orientation Fondamentale du SDAGE, nécessaires à l'atteinte du bon état mais allant au-delà de la réglementation en vigueur.
- **Une répartition des mesures complémentaires par sous-bassin versant**, en fonction des problèmes identifiés localement.

Le SDAGE 2016-2021 approuvé le 21 décembre 2015 oriente la politique du bassin selon 9 grands principes fondamentaux de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques, dans la continuité du précédent SDAGE dont les 8 principes fondamentaux ont été repris :

- S'adapter aux effets du changement climatique
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie)

La France s'est engagée, à l'horizon 2020, à :

- réduire de 20% ses émissions de gaz à effet de serre
- améliorer de 20% son efficacité énergétique,
- porter à 23% la part des énergies renouvelables dans sa consommation d'énergie finale.

Ces objectifs doivent être déclinés au niveau régional en fonction des potentialités des territoires. Chaque région doit définir sa contribution aux objectifs nationaux en fonction de ses spécificités, à travers un Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE).

La loi Grenelle II confie la responsabilité de l'élaboration du SRCAE à l'Etat et au Conseil régional. L'objectif de ce schéma est de définir les orientations et les objectifs régionaux aux horizons 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation au changement climatique.

Le schéma se fonde sur :

- un état des lieux/diagnostic sur la question de la qualité de l'air, des énergies renouvelables, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation énergétique et de la vulnérabilité du territoire au changement climatique ;
- un exercice de prospective aux horizons 2020 et 2050 sur ces différents éléments afin de déterminer les futurs possibles de la région ;
- La définition d'objectifs et d'orientations découlant des exercices précédents

Le SRCAE fixera ainsi :

- les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter,
- les orientations permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique,
- les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre en matière d'économie d'énergie, d'efficacité énergétique et de développement des énergies renouvelables aux horizons 2020 et 2050.

1. Urbanisme et transport	Intégrer pleinement les dimensions air climat dans l'aménagement du territoire
	Préparer la mobilité de demain
	Optimiser les transports de marchandises en encourageant les schémas logistiques les moins polluants et les plus sobres
	Encourager les nouvelles technologies pour la mobilité et le transport
2. Bâtiment	Placer la rénovation du parc bâti au cœur de la stratégie énergétique
	Construire de façon exemplaire
3. Industrie	Réaliser des économies d'énergie dans les différents secteurs industriels
	Maîtriser les émissions polluantes du secteur industriel
	Repenser l'organisation de l'activité industrielle sur les territoires
4. Agriculture	Promouvoir une agriculture proche des besoins des territoires
	Promouvoir une agriculture et une sylviculture responsable et tournées vers l'avenir
5. Tourisme	Développer un tourisme compatible avec les enjeux climatiques
6. Production énergétique	Développer la planification des énergies renouvelables au niveau des territoires
	Assurer un développement soutenu, maîtrisé et de qualité de la filière éolienne
	Réconcilier l'hydroélectricité avec son environnement
	Développer le bois énergie par l'exploitation durable des forêts en préservant la qualité de l'air
	Limiter nos déchets et développer leur valorisation énergétique
	Faire le pari du solaire thermique
	Poursuivre le développement du photovoltaïque en vue de la parité réseau de demain
	Développer les réseaux de chaleur et privilégier le recours aux énergies renouvelables
	Développer une filière géothermie de qualité
	Adapter l'évolution des réseaux d'énergie aux nouveaux équilibres offre/demande
	Augmenter les capacités de stockage de l'électricité

Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique)

La trame verte et bleue a pour ambition première d'enrayer la perte de biodiversité. Par la préservation et la remise en état des sites à forte qualité écologique, riches en biodiversité (les réservoirs) et par le maintien et la restauration des espaces qui les relient (les corridors), elle vise à favoriser les déplacements et les capacités adaptatives des espèces et des écosystèmes, notamment dans le contexte de changement climatique.

La Trame Verte et Bleue se veut également un véritable outil d'aménagement du territoire, selon les termes de la Loi Grenelle 1. Cette approche amorce une profonde mutation dans le regard porté sur les territoires. Il ne s'agit plus d'opposer conservation de la nature et développement des territoires, mais de les penser ensemble. Ce changement traduit la prise de conscience récente des services rendus par les écosystèmes pour le maintien de l'activité économique et le bien-être des populations.

La constitution de la Trame Verte et Bleue nationale se fait à l'échelle de chaque région, via l'élaboration de Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) qui constituent de nouveaux documents dans la hiérarchie des outils de planification territoriale.

Le SRCE a été élaboré conjointement par l'Etat (DREAL) et la Région, avec l'assistance technique du réseau des agences d'urbanisme de Rhône-Alpes (URBA3). Il a été adopté par le Conseil Régional le 19 juin 2014 et par le préfet de la Région le 16 juillet 2014.

L'enjeu majeur du SRCE Rhône-Alpes est de réussir à concilier le développement du territoire avec le maintien et la restauration de la biodiversité et des services éco-systémiques qu'elle rend à l'Homme. Cette ambition passe par la mobilisation et la mise en cohérence des outils, démarches et dispositifs existants ainsi que par l'implication de l'ensemble des acteurs, tant élus que techniciens, pouvant agir en faveur de la Trame verte et bleue.

Le plan d'actions stratégiques du SRCE propose sept grandes orientations, elles-mêmes déclinées en objectifs pour lesquels est proposé un certain nombre de mesures.

1. Prendre en compte la Trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme et dans les projets d'aménagement	Préserver les réservoirs de biodiversité des atteintes pouvant être portées par leur fonctionnalité
	Reconnaitre les espaces perméables comme des espaces de vigilance
	Assurer la pérennité des corridors écologiques par la maîtrise de l'urbanisation
	Préserver la Trame bleue
	Eviter, réduire et compenser l'impact des projets d'aménagement sur la Trame verte et bleue
	Décliner et préserver une « Trame verte et bleue urbaine »
2. Améliorer la transparence des infrastructures et ouvrages vis-à-vis de la Trame verte et bleue	Définir et mettre en œuvre un programme d'actions de restauration des continuités terrestres et aquatiques impactées par les infrastructures existantes
	Donner priorité à l'évitement en prenant en compte la Trame verte et bleue dès la conception des projets d'infrastructures et des ouvrages

3. Préserver et améliorer la perméabilité des espaces agricoles et forestiers	Préserver le foncier agricole et forestier, support fondamental de la Trame verte et bleue
	Garantir le maintien d'espaces agricoles, cohérents et de qualité, favorables à la biodiversité
	Assurer le maintien du couvert forestier et la gestion durable des espaces boisés
	Préserver la qualité des espaces agropastoraux et soutenir le pastoralisme de montagne
4. Accompagner la mise en œuvre du SRCE	Assurer le secrétariat technique du Comité régional Trame verte et bleue
	Former les acteurs mettant en œuvre le SRCE
	Organiser et capitaliser les connaissances
	Communiquer et sensibiliser sur la mise en œuvre du SRCE
	Mobiliser les réseaux d'acteurs pertinents pour la mise en œuvre du SRCE
5. Améliorer la connaissance	Approfondir la connaissance cartographique et fonctionnelle des composantes de la Trame verte et bleue
	Renforcer la compréhension de la fonctionnalité écologique des espaces perméables
	Améliorer les connaissances des espèces
	Lancer une étude complémentaire sur les déplacements des espèces aériennes
	Améliorer la connaissance de la Trame verte et bleue péri-urbaine
6. Mettre en synergie et favoriser la cohérence des politiques publiques	Agir contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols afin d'en limiter les conséquences sur la Trame verte et bleue
	Limiter l'impact des infrastructures sur la fragmentation et le fonctionnement de la Trame verte et bleue
	Favoriser l'intégration de la Trame verte et bleue dans les pratiques agricoles et forestières
	Limiter l'impact des activités anthropiques sur la continuité des cours d'eau et leurs espaces de mobilité
	Maintenir et remettre en bon état les réservoirs de biodiversité
	Renforcer la prise en compte de la Trame verte et bleue dans la gouvernance propre aux espaces de montagne
	Accompagner le développement des énergies renouvelables pour concilier leur développement avec la biodiversité
	Favoriser les conditions d'adaptation de la biodiversité au changement climatique
7. Les territoires de projet de la Trame verte et bleue pour les six premières années de mise en œuvre du SRCE	

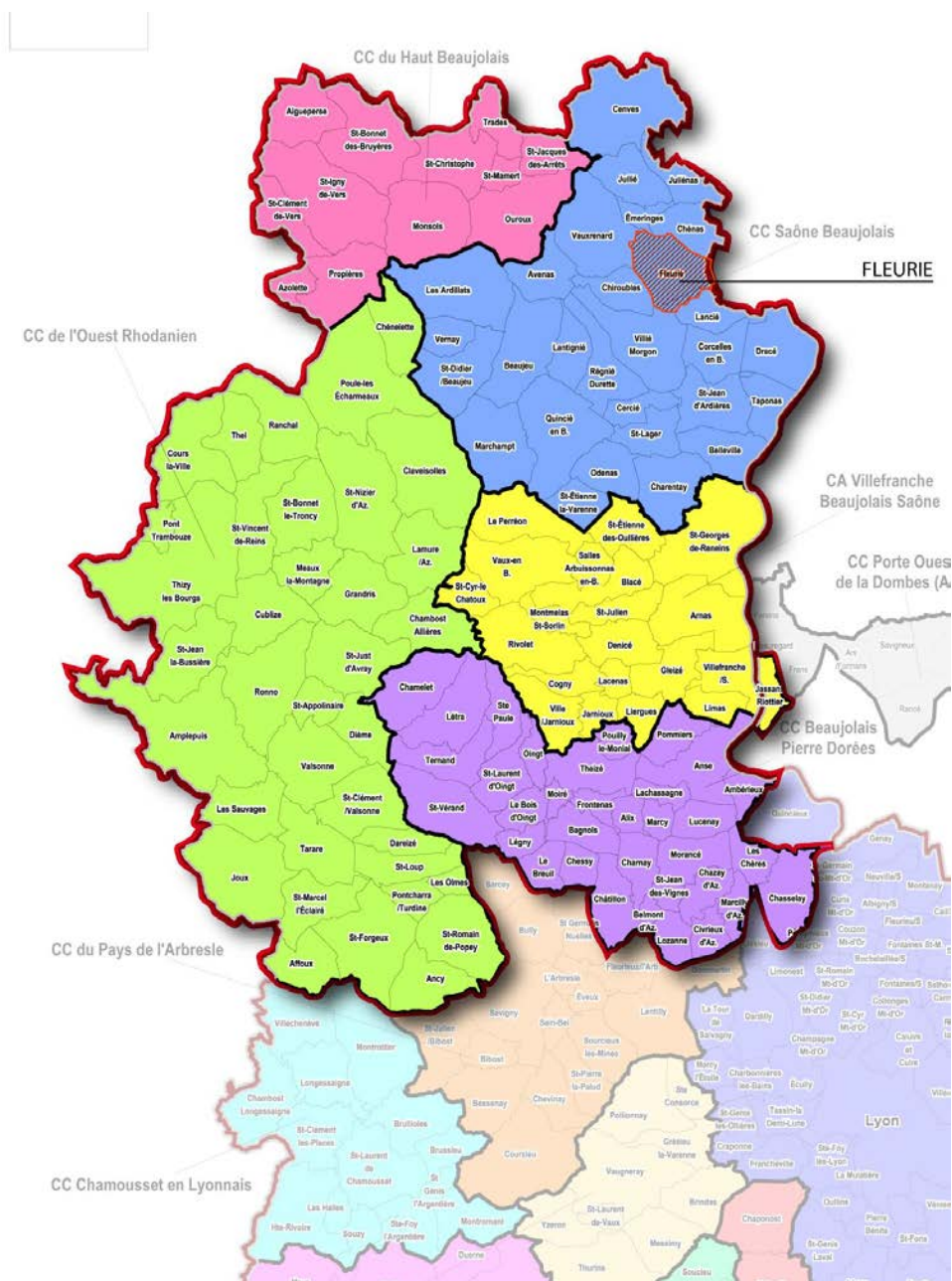
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Beaujolais

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 4 communautés de communes (*Haut-Beaujolais, 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.

Conformément à la Loi Solidarité et Renouvellements Urbains (Article L111-1-1 du Code de l'Urbanisme), les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale.



Les principales orientations à retenir 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^{ème} 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 (ZPPAUP), 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...)

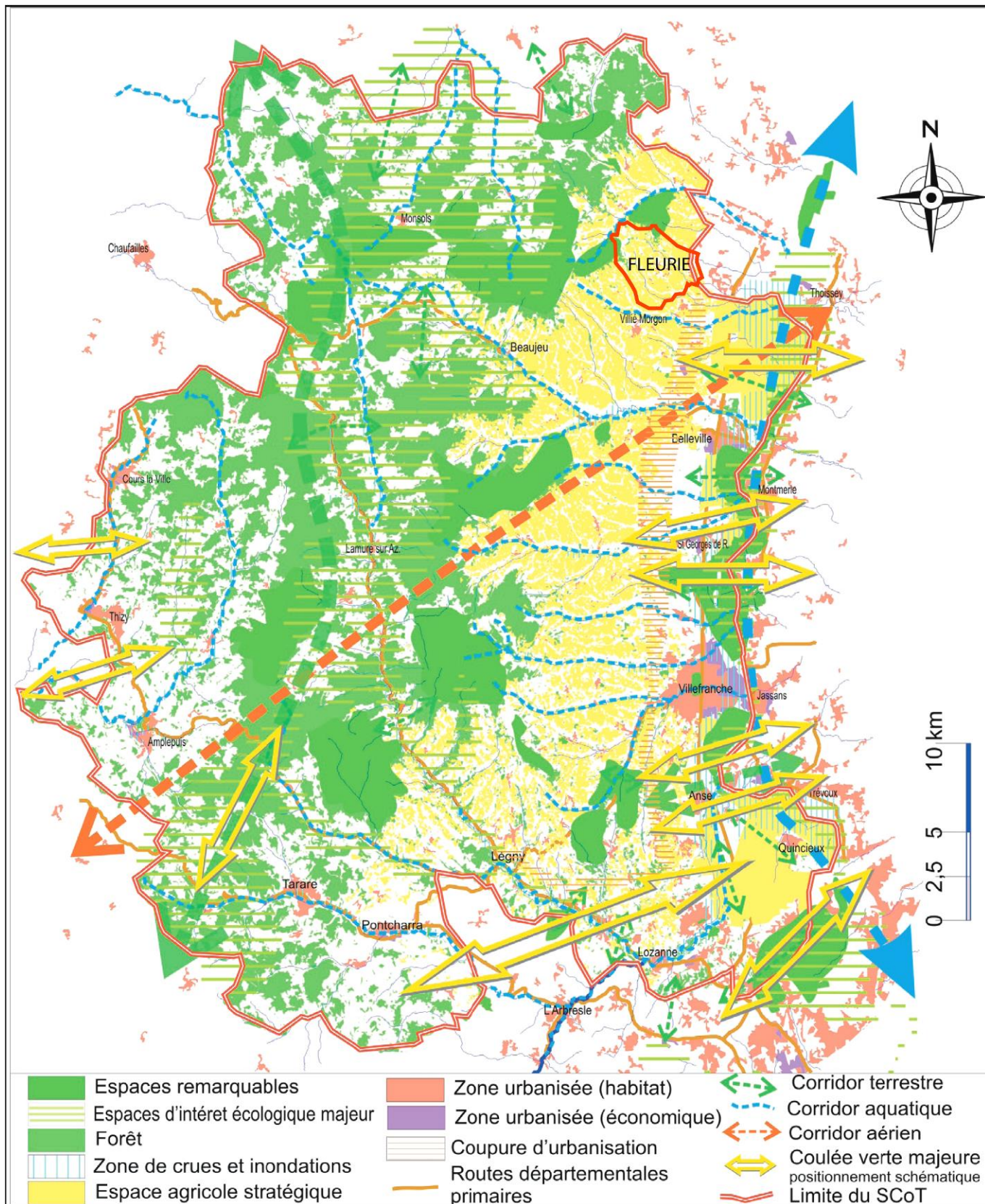
Restructurer et promouvoir le patrimoine forestier.

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.

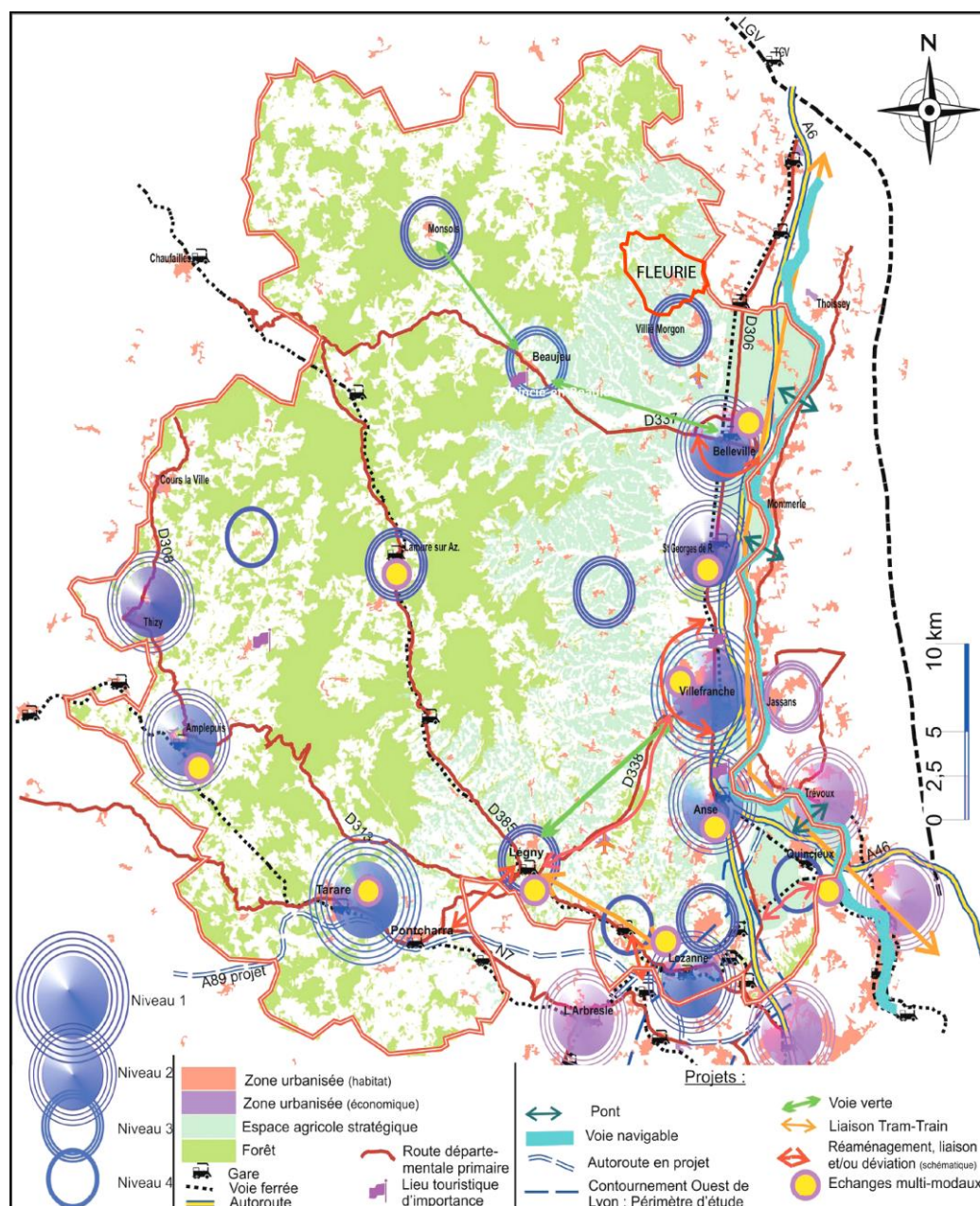
Niveau 1 : grands pôles structurants « historiques » du territoire et leurs agglomérations.

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 m²) 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.

Le Contrat de Développement durable Rhône Alpes- Pays Beaujolais (2011 – 2017)

Le pays Beaujolais est un territoire de 1550 km², regroupant 132 communes et 5 intercommunalités depuis le 1^{er} janvier 2014. En 2011, le Pays du Beaujolais comptait 216 676 habitants.

Le Contrat de Développement a été adopté en décembre 2010. Celui-ci fait suite à la Charte de développement du Beaujolais établie en septembre 2009. Le contrat intègre les documents stratégiques tels que ceux du SCOT, le programme PSADER, la Convention de Fonctions d'Agglomération et de Centralité (CFAC) de Villefranche-sur-Saône. Le CDRA décline les orientations stratégiques du Pays Beaujolais pour les années à venir.

Le projet de territoire s'articule autour de 4 axes fondamentaux, eux-mêmes déclinés en orientations prioritaires :

Axe 1 – Mettre au cœur du Beaujolais ses richesses naturelles et patrimoniales

- Veiller à la qualité paysagère et préserver le patrimoine identitaire
- Préserver la biodiversité et la ressource en eau : une trame verte et bleue à affirmer
- Maitriser les besoins en énergie et valoriser les ressources naturelles locales
- Améliorer la gestion des risques et limiter les nuisances

Axe 2 – Développer durablement le Beaujolais par une organisation territoriale repensée.

- Privilégier un habitat moins consommateur d'espace et promouvoir l'adaptation des logements aux enjeux sociaux, énergétiques et techniques
- Assurer une mixité générationnelle, sociale, familiale et intégrer les nouvelles populations
- Recentrer les logements nouveaux prioritairement vers les pôles
- Favoriser le rapprochement entre habitat et services à la population
- Structurer la dynamique socioculturelle
- Structurer une armature de transports et des centres d'échanges multimodaux en fonction des polarités
- Faciliter la mobilité, les déplacements et favoriser les modes doux
- Affirmer une stratégie foncière dans ses composantes urbaines, environnementales et productives

Axe 3 – Accueillir les entreprises et le travail en Beaujolais.

- Organiser une offre de qualité en immobilier d'entreprises, en zones d'activités et en infrastructures de liaisons en fonction des polarités économiques
- Renforcer et harmoniser l'offre d'accompagnement des entreprises

- Le Pays moteur et modérateur en matière de communication économique et de marketing territorial
- Favoriser la montée en gamme des entreprises locales, notamment sur les secteurs industriels traditionnels du Beaujolais
- Assurer la modernisation et faciliter la transmission des activités commerciales et artisanales qui maillent et structurent le territoire, notamment en zone rurale
- Accompagner l'adaptation économique des différents secteurs agricoles
- Prendre en compte la dimension formation / insertion dans la politique locale de Gestion Prévisionnelle des Emplois et Compétences
- Agir en faveur du développement social et des solidarités, notamment par un soutien à l'Economie Sociale et Solidaire
- Structurer une offre de tourisme innovant et durable en déclinant le positionnement selon les clientèles cibles
- Affirmer l'identité touristique de la destination beaujolaise

Axe 4 – Affirmer une gouvernance du territoire pour porter les projets et gérer l'avenir du Beaujolais.

- Rechercher une meilleure lisibilité, efficacité et complémentarité des acteurs et des actions
- Mettre en place une observation et une veille territoriale
- Renforcer la stratégie de communication du Pays Beaujolais
- Organiser l'articulation et la concertation entre les acteurs du Pays Beaujolais et les niveaux infra, supra et inter territoriaux
- Suivre, évaluer et adapter en continu le projet de territoire

Première partie : La commune de Fleurie

I Territoire et état initial de l'environnement

I.1 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 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.

Quelques distances kilométriques du centre bourg :

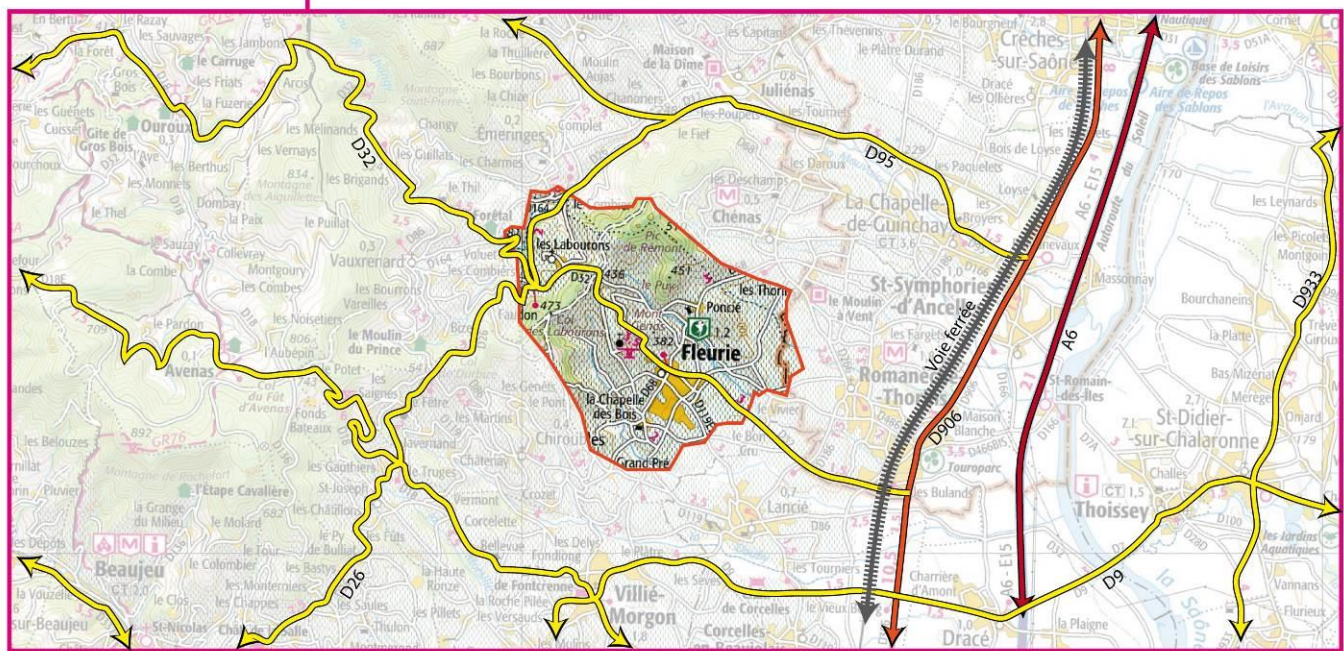
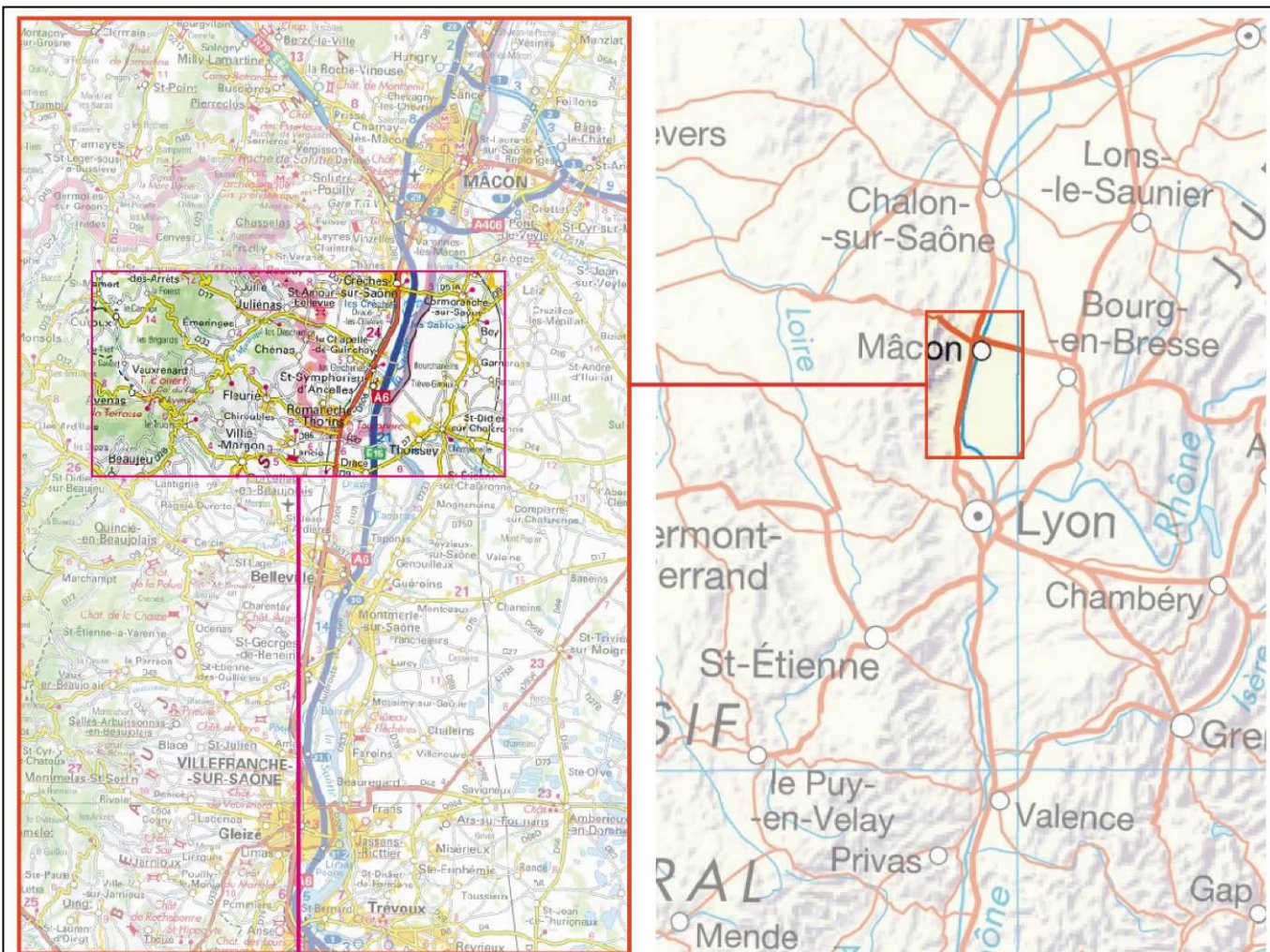
- Mâcon : 23 km
- Villefranche –sur- Saône : 26 km
- Beaujeu : 14 km
- Belleville-sur-Saône : 13 km
- Lyon : 59 km

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

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 la 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.



FLEURIE
Localisation géographique

Septembre 2014 Sources : IGN



I.2 La situation administrative

I.2.1. Arrondissement et canton

Fleurie fait partie de l'arrondissement de Villefranche-sur-Saône qui regroupe 13 cantons et 226 communes pour une population de 471 026 habitants en 2012. Le périmètre de l'arrondissement correspond, depuis le 1^{er} janvier 2015, au périmètre du nouveau département du Rhône (suite au détachement de la Métropole de Lyon).

Par ailleurs, la commune de Fleurie fait partie du canton de Belleville qui regroupe 28 autres communes pour une population en 2013 de 34 437 habitants : Avenas, Beaujeu, Belleville, Cenves, Cercié, Charentay, Chénas, Chiroubles, Corcelles-en-Beaujolais, Dracé, Emeringes, Fleurie, Juliéna, Jullié, Lancié, Lantignié, Les Ardillats, Marchamp, Odéna, Quincié-en-Beaujolais, Régnié-Durette, Saint Didier-sur-Beaujeu, Saint-Etienne-la-Varenne, Saint-Jean-d'Ardières, Saint-Lager, Taponas, Vauxrenard, Vernay, Villié-Morgon.

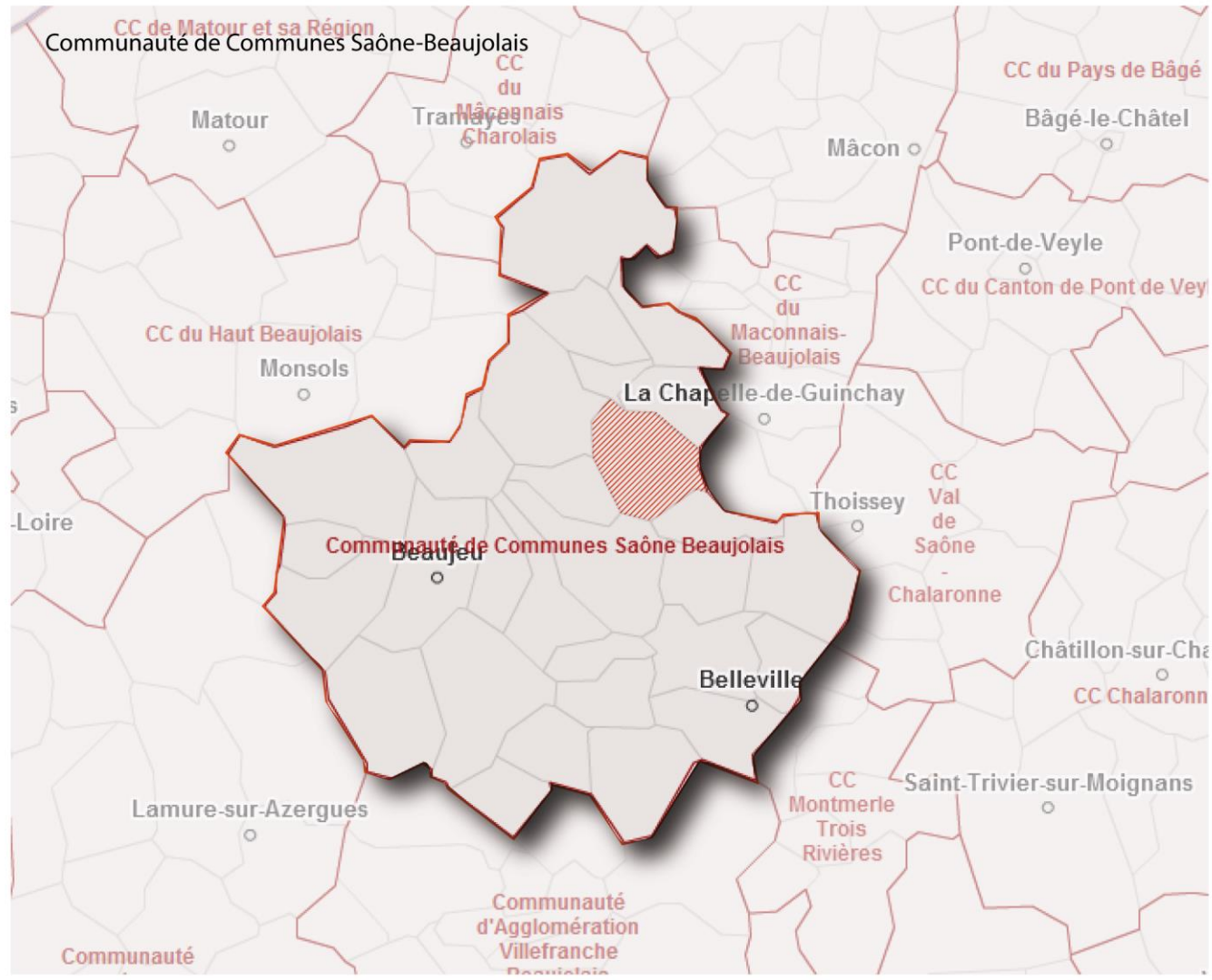
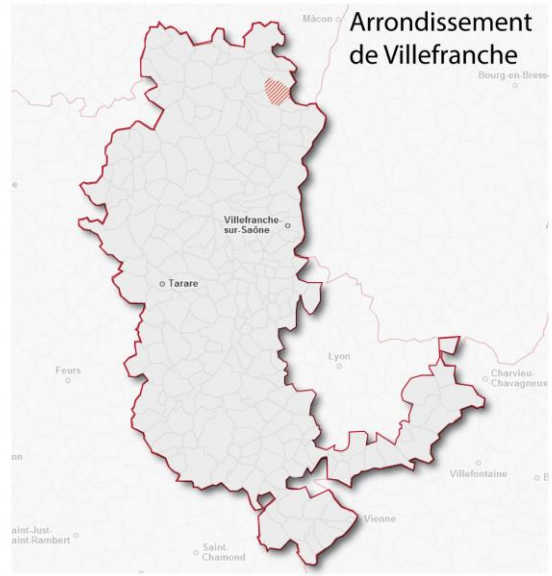
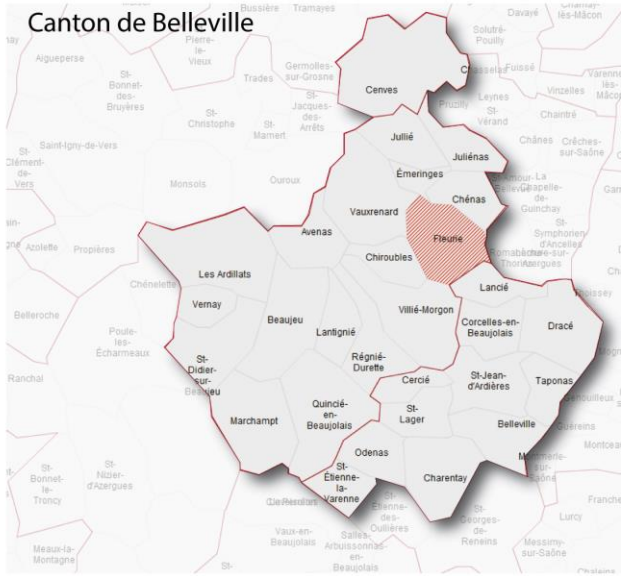
I.2.2. Intercommunalité

La commune de Fleurie appartient à la Communauté de Communes Saône Beaujolais (CCSB) qui regroupe 29 communes, qui sont par ordre alphabétique : Avenas, Belleville, Beaujeu, Cenves, Cercié, Charentay, Chénas, Chiroubles, Corcelles-en-Beaujolais, Dracé, Emeringes, Fleurie, Juliéna, Jullié, Lancié, Lantignié, Les Ardillats, Marchamp, Odenas, Quincié-en-Beaujolais, Régnié-Durette, Saint-Didier-en-Beaujolais, Saint-Etienne-la-Varenne, Saint-Jean-d'Ardières, Saint-Lager, Taponas, Vauxrenard, Vernay, Villié-Morgon.

La CCSB accueille une population de 33 967 habitants au recensement de 2013. Sa superficie couvre 348 km².

La CCSB a pour compétences :

- Aménagement de l'espace
- Développement économique
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Voirie
- Politique de logement et du cadre de vie
- Social



FLEURIE
Localisation administrative



Septembre 2014

Sources : IGN Géofla







I.3 Le milieu physique

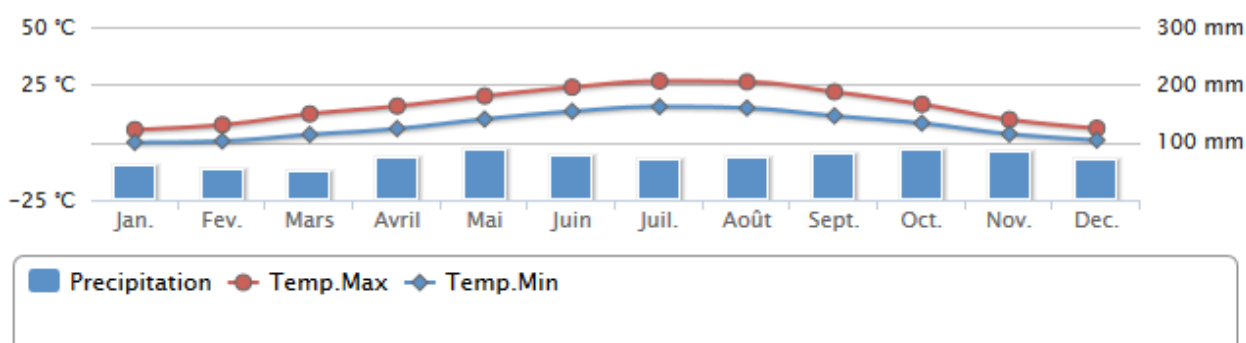
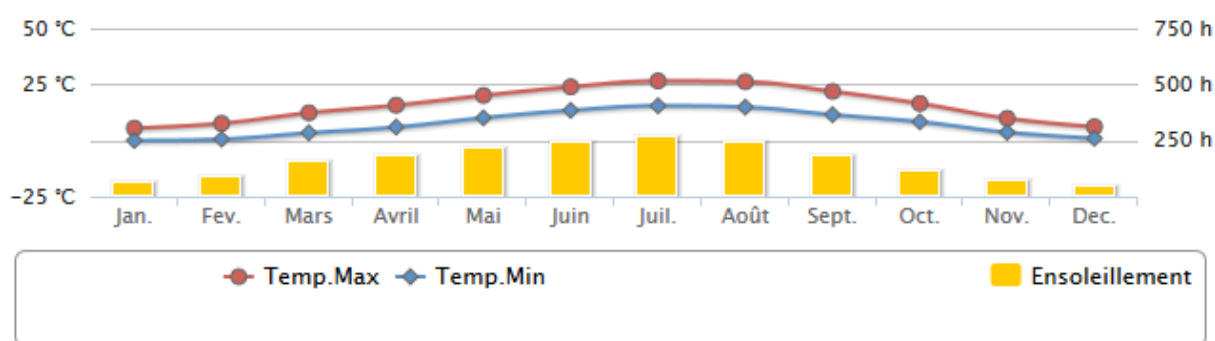
Le climat

Le climat du Beaujolais est de type continental tempéré. En effet, la Saône joue un rôle modérateur sur la rudesse de ce climat. Les hivers sont froids et relativement secs. L'influence continentale est renforcée par le vent du nord. Au printemps, il peut amener des gelées tardives dévastatrices pour les vignobles. L'influence océanique est nettement atténuée par l'abri naturel des monts du Beaujolais. Le vent d'ouest est asséché et réchauffé par un effet de foehn sur le relief.

Le Beaujolais, le plus méridional des vignobles bourguignons, reçoit aussi une influence non négligeable du climat méditerranéen, et les étés sont généralement ensoleillés. En revanche, les orages sont redoutés, particulièrement lorsqu'ils amènent de la grêle.

Les graphiques ci-dessous présentent les valeurs des précipitations, températures et ensoleillement moyens mensuels mesurées par METEO France à la station de Macon entre 1981 et 2010. On retrouve l'incidence du climat océanique, confronté à la proximité du massif des Alpes et aux vents du Nord venant du continent, ainsi que ceux du Sud (le foehn).

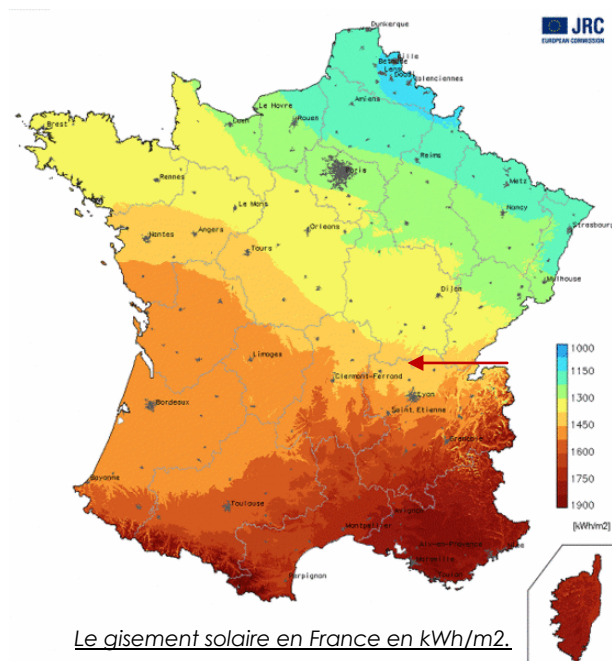
Normales annuelles - Macon					
 Température minimale	 Température maximale	 Hauteur de précipitations	 Nombre de jours avec précipitations	 Durée d'ensoleillement	 Nombre de jours avec bon ensoleillement
1981-2010	1981-2010	1981-2010	1981-2010	1991-2010	1991-2010
7,4 °C	16,1 °C	859,3 mm	113,9 j	1881,9 h	73,25 j



Les énergies renouvelables et la qualité de l'air

Avec un ensoleillement moyen de l'ordre de 2000 heures par an, Fleurie se situe dans la moyenne de l'ensoleillement en France, qui varie d'environ 1000 h (Ardennes) à presque 3000 h (Bouches du Rhône et Corse).

D'après les cartes de l'Union européenne (et de l'ADEME), le gisement solaire (valeur de l'énergie du rayonnement solaire reçue sur une surface orientée au Sud et inclinée d'un angle égal à la latitude) au niveau de Fleurie est d'environ 1400 kWh/m²/an, ce qui représente un potentiel de production d'énergie solaire tout à fait intéressant, valorisable soit pour la production d'électricité (solaire photovoltaïque), soit pour le chauffage domestique et l'eau chaude sanitaire.



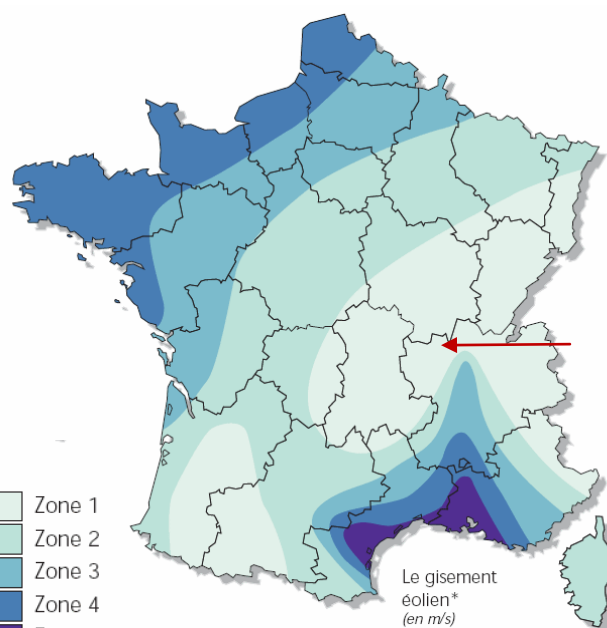
Le gisement solaire en France en kWh/m².

Source : Union européenne

Le Massif central n'est pas considéré comme très favorable à l'exploitation de centrales éoliennes, même s'il existe plusieurs grands sites en fonctionnement en Auvergne.

A Fleurie, située sur la frange orientale du socle du Massif central, le gisement éolien est influencé par celui-ci.

Pour autant, les reliefs sont très certainement parmi les sites les plus ventés de la commune, avec une moyenne probable d'environ 7 m/s.



Le gisement éolien en France en m/s.

Source SFE

Bocage dense, bois, banlieue	Rase campagne, obstacles épars	Prairies plates, quelques buissons	Lacs, mer	Crêtes**	
<3,5	<4,5	<5,0	<5,5	<7,0	Zone 1
3,5 - 4,5	4,5 - 5,5	5,0 - 6,0	5,5 - 7,0	7,0 - 8,5	Zone 2
4,5 - 5,0	5,5 - 6,5	6,0 - 7,0	7,0 - 8,0	8,5 - 10,0	Zone 3
5,0 - 6,0	6,5 - 7,5	7,0 - 8,5	8,0 - 9,0	10,0 - 11,5	Zone 4
>6,0	>7,5	>8,5	>9,0	>11,5	Zone 5

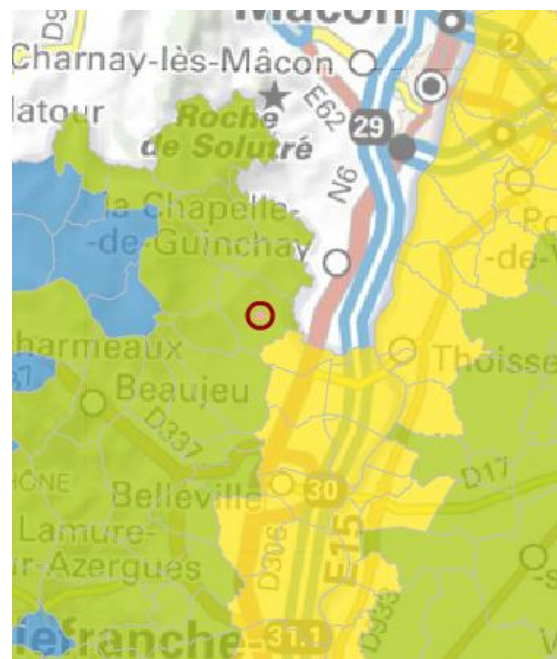
* Vitesse du vent à 50 mètres au-dessus du sol en fonction de la topographie

** Les zones montagneuses nécessitent une étude de gisement spécifique

L'association Air Rhône-Alpes contrôle la qualité de l'air en différents points de la Région.

4 polluants principaux peuvent être simultanément à l'origine d'un épisode pollué.

- Le dioxyde de soufre (SO₂), le dioxyde d'azote (NO₂) et les particules en suspension de taille inférieure à 10 microns (PM10) sont directement émis à l'atmosphère. Ces polluants se rencontrent à de plus fortes concentrations près de leurs lieux d'émissions (agglomérations, zones industrielles, voies à fort trafic automobile).
- L'ozone (O₃) est formé par recombinaison d'autres polluants (oxydes d'azote et Composés Organiques Volatils) sous l'action du rayonnement solaire.



Depuis 2013, Air Rhône-Alpes calcule un indicateur annuel de qualité globale de l'air pour chaque commune. Il est de 0,4 à Fleurie, qui se distingue favorablement parmi les communes situées au cœur de la vallée de la Saône, qui ont un indice de qualité de l'air supérieur à 0,4.



Afin de ne pas détériorer, voire d'améliorer, la qualité de l'air de la commune, on encouragera les modes de transport doux, le covoiturage et les transports en commun, et on limitera dans le PLU l'urbanisation diffuse qui favorise l'utilisation de la voiture personnelle et donc l'émission de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques.

Le chauffage au bois, très émetteur de particules fines, est à éviter.

Le règlement du PLU devra ne pas être trop restrictif pour la construction de bâtiments économes en énergie et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (autorisation des panneaux solaires en toitures par exemple).

La géologie

La région de Beaujeu

« La région de Beaujeu constitue un domaine géologiquement complexe. Les parois de la barrière montagneuse se subdivisent en cent failles et fractures. [...] A la faveur des bouleversements s'est glissée entre les granites et les schistes une grande variété de cristallisations [...] Le premier nom qui est le plus couramment avancé est celui de la fluorine (CaF₂) en cristaux colorés bleus, verts, jaunes, violets auquel s'ajoute celui de barytine (Ba SO₄), blanche, rose. » De la pyromorphite, de la wulfenite, un peu de manganèse, des traces de galène et de pyrite furent également découverts entre 1979 et 1981, associés entre eux et avec du quartz.

« L'exploitation de la fluorine par la Compagnie française d'exploitation minière se pratiqua avec un certain succès de 1927 à 1952 sans toutefois atteindre le niveau vraiment industriel. »

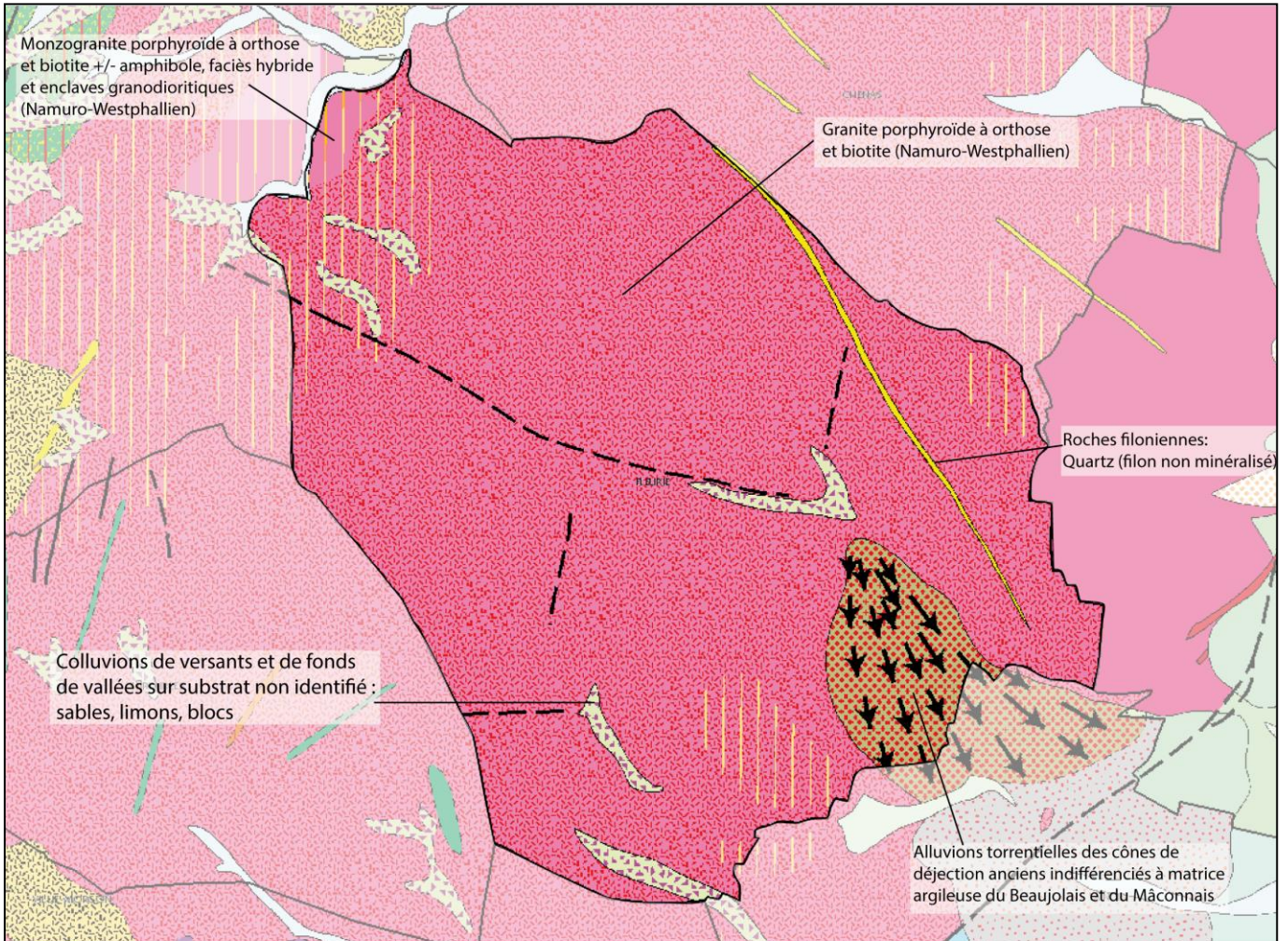
Source : M. L. A. Odin, *LANTIGNIE, Village de vigneron beaujolais*, (Bourg-en-Bresse, 1987), 124 p.

Le territoire communal

Les terrains sont essentiellement composés de roches éruptives : granites rose et à orthose et biotite. Au lieu-dit « la Verne » (VC n°11/VC n°12), le granite est très altéré et donne un sable argileux, arène granitique. Ce sol est acide, filtrant et pauvre, sensible à la sécheresse, mais facile à travailler. Ces sols forment un terrain privilégié pour les Appellations d'Origine Contrôlée.

Au sud-est du bourg, entre le CD 119 et le CD 32, le granite est recouvert par un cône de déjection comprenant des galets et des blocs dans une matrice argileuse (Chaffangeons, les Déduits, le Bon Cru, Grand Vierre). Ce type de formation peu perméable peut poser des problèmes au niveau de l'assainissement individuel.

Au nord-est du bourg, une petite dépression résulte de la présence de colluvions des versants et du fond de vallon mal drainé.



FLEURIE
Carte géologique

0 m 1 km 2 km



Septembre 2014

Sources : BRGM

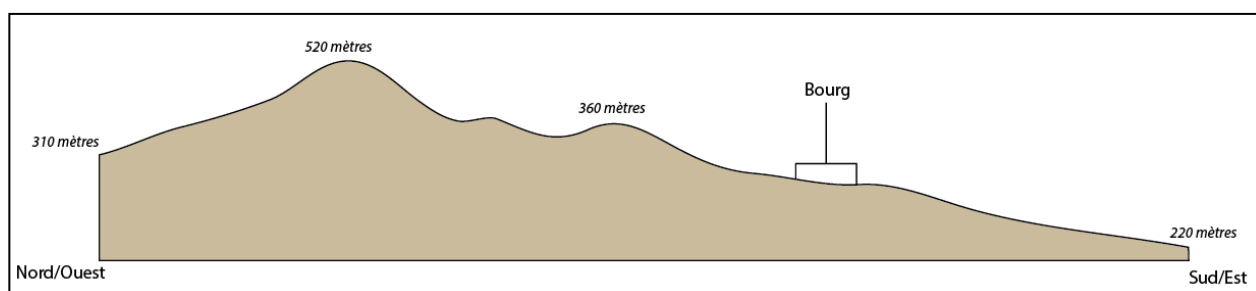
La topographie et l'hydrographie

Topographie

Le territoire communal s'inscrit dans les Monts du Beaujolais sur le versant oriental du Massif Central. Le Beaujolais est caractérisé par un relief relativement doux avec des formes arrondies.

Fleurie se situe dans la partie Est du Massif où se trouve la Côte Beaujolaise qui domine la plaine de la Saône. Ce versant oriental s'abaisse brusquement sur cette plaine.

La commune trouve son point bas à l'altitude 220 m en partie sud de la commune vers le lieu-dit "le Grand Vierre" et son point culminant à 520 m d'altitude en partie ouest du territoire.



Le réseau hydrographique

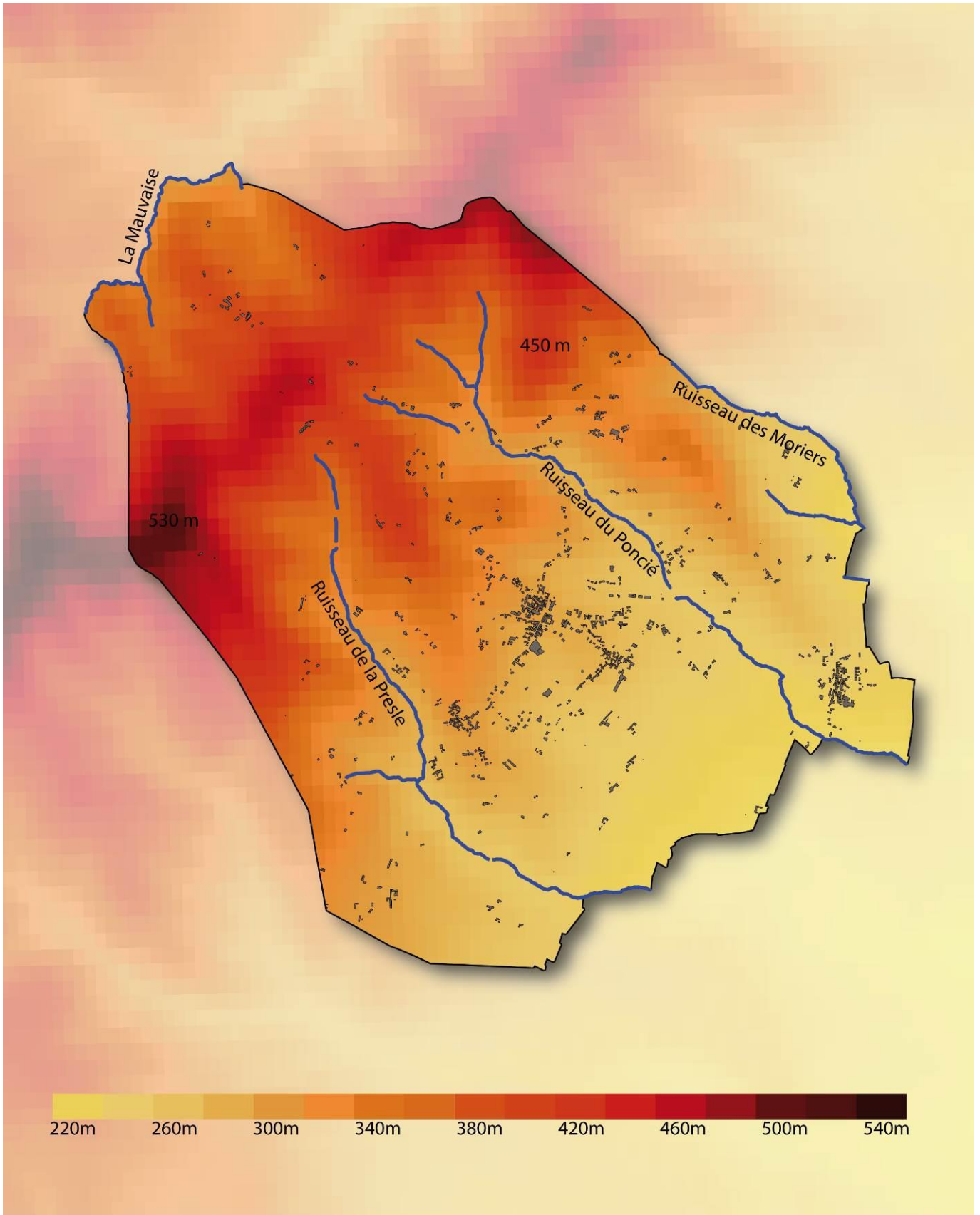
La commune fait partie du bassin versant principal de la Saône.

Le réseau hydrographique de Fleurie est composé de quatre cours. Trois ruisseaux traversent le territoire communal d'Ouest en Est (Le ruisseau de la Presle, le ruisseau du Poncié, le ruisseau des Moriers sur la limite communale avec Chénas).

La Presle reçoit un affluent temporaire qui constitue le milieu récepteur des effluents de la station d'épuration des eaux usées.

Ces cours d'eau se rejoignent sur la commune de Romanèche-Thorins avant de se déverser dans le Douby immédiatement avant sa confluence avec la Saône.

La Mauvaise, l'un des principaux affluents de la Saône dans le Beaujolais, coule à l'extrémité nord de la commune de Fleurie.



FLEURIE		0 m 500 m 1 km	
Topographie / hydrographie		N ⊕	AUN
Septembre 2014	Sources : Cadastre, SRTM		

La ressource en eau

Les masses d'eau du SDAGE

La commune de Fleurie est concernée par les masses d'eau suivantes :

- **La masse d'eau souterraine FR_D0_611** : Socle des Monts du Lyonnais, Beaujolais, Mâconnais et Chalonnais BV Saône. Les objectifs assignés sont un bon état en 2015, avec un bon état aux plans chimique et quantitatif, la situation en 2009 étant considérée comme bonne. Pas de mesure associée, mais dans la phase consultative il existe une recommandation de développer des modes de gestion économe.

- **La masse d'eau superficielle FRDR11669** : Ruisseau de Presle. Etat écologique moyen, objectif de bon état écologique en 2027, objectif de bon état chimique en 2015. L'exemption d'objectif en 2015 est liée aux paramètres déclassant : nutriments et/ou pesticides, matières organiques et oxydables, morphologie. Les affluents de cette masse d'eau suivent à minima les mêmes objectifs de qualité.

Les mesures complémentaires préconisées pour le ruisseau de la Presle sont :

- Réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zone agricole
- Contrôler le développement des espèces invasives et les éradiquer

- **La masse d'eau superficielle FRDR11996** : La Mauvaise. Etat écologique moyen, objectif de bon état écologique en 2027, objectif de bon état chimique en 2015. L'exemption d'objectif en 2015 est liée aux paramètres déclassant : nutriments et/ou pesticides, morphologie, substances prioritaires. Les affluents de cette masse d'eau suivent à minima les mêmes objectifs de qualité.

Les mesures complémentaires préconisées pour le ruisseau de la Mauvaise sont :

- Définir une stratégie de restauration de la continuité piscicole

Le contrat de rivière du Beaujolais 2012-2017

Le contrat de rivières du Beaujolais, procédure portée par le Syndicat Mixte des Rivières du Beaujolais (SMRB), a été signé le 18 septembre 2012. Cette signature marque le démarrage d'un programme d'actions d'une durée de 6 ans en faveur de la restauration de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et de la réduction des risques d'inondation sur les bassins versants des rivières du Beaujolais.

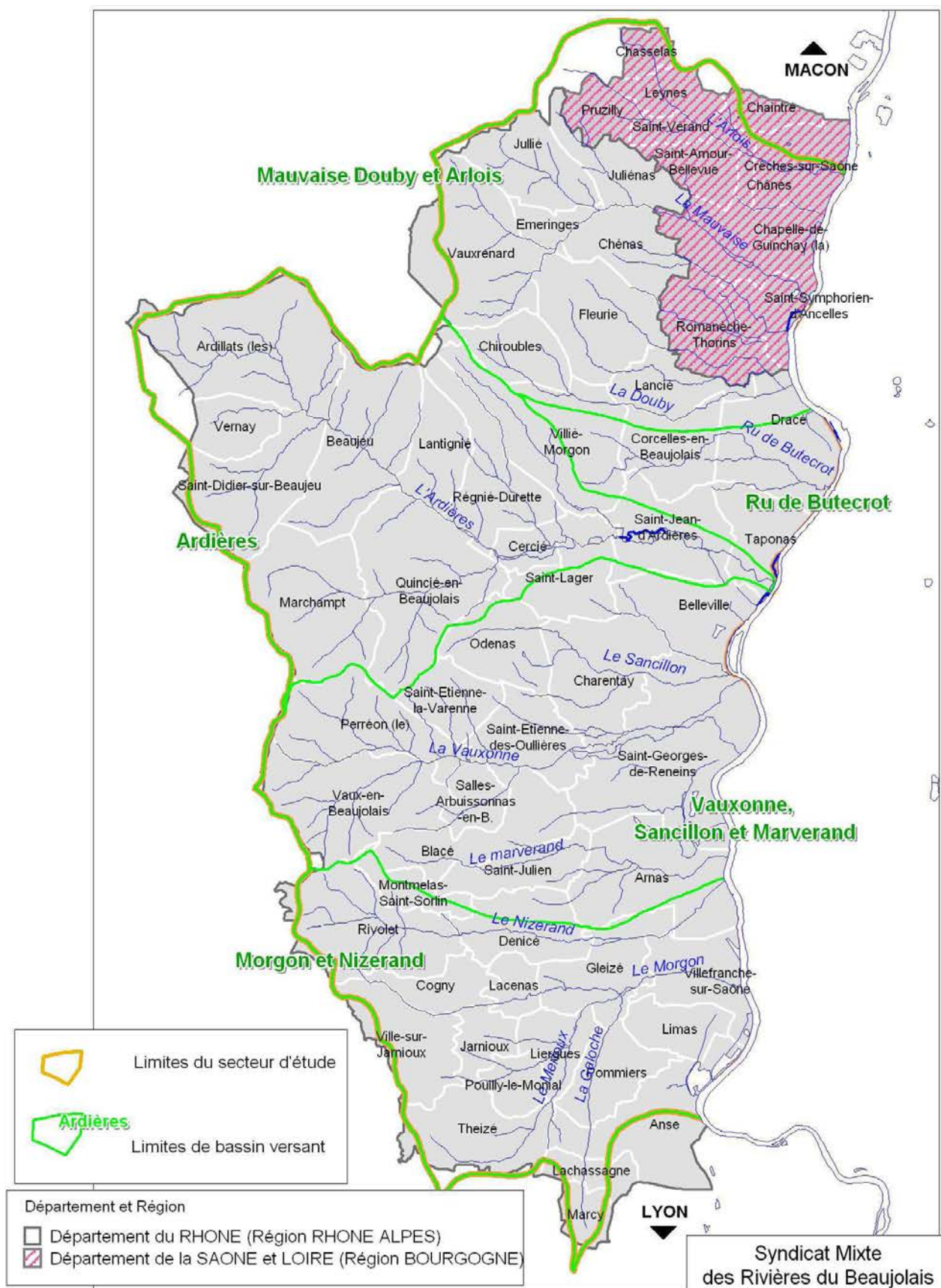
Le contrat de rivières regroupe depuis le 1^{er} janvier 2014 (date de changement des intercommunalités dans le Rhône) les Communautés de Communes Saône Beaujolais, Beaujolais Pierres Dorées, la Communauté d'Agglomération de Villefranche Beaujolais Saône et le SIVOM de l'Arlois.

Les principaux bassins versants du territoire sont : l'Arlois, la Mauvaise, l'Ardières, la Vauxonne, le Nizerand, le Marverand, le Morgon.

Le Contrat des rivières du Beaujolais décline des actions répondant à 6 grands enjeux identifiés sur le territoire :

Enjeux	
Reconquérir une bonne qualité des eaux – Volet A	<p>- A1 : Réduire les pollutions d'origine domestique Améliorer l'assainissement collectif et non collectif Limiter les risques de pollution par les produits phytosanitaires non agricoles</p> <p>- A2 : Réduire les pollutions par les produits phytosanitaires d'origine agricole Diminuer les traitements par les produits phytosanitaires Développer les pratiques alternatives</p> <p>- A3 : Réduire les pollutions d'origine industrielle</p>
Restaurer et préserver les milieux aquatiques – Volet B1	<p>- B1-1 : Améliorer le fonctionnement physique et écologique des milieux aquatiques Restaurer et entretenir les berges et la ripisylve Restaurer la morphologie et les écosystèmes des cours d'eau Restaurer la continuité piscicole et le transit sédimentaire des cours d'eau</p> <p>- B1-2 : Préserver et restaurer les zones humides</p>
Réduire les risques d'inondation – Volet B2	<p>- B2-1 : Ne pas aggraver l'aléa inondation actuel</p> <p>- B2-2 : Réduire l'aléa inondation</p>
Initier une gestion quantitative de la ressource – Volet B3	
Mettre en valeur les milieux aquatiques – Volet B4	
Pérenniser la gestion globale de l'eau sur les bassins versants du territoire – Volet C	<p>Animer et mettre en œuvre le contrat de rivières</p> <p>Communiquer et sensibiliser</p> <p>Suivre et évaluer le contrat de rivières</p>

Le territoire de Fleurie est inscrit au contrat de rivières du Beaujolais, faisant partie du bassin versant de la Mauvaise.



Zone sensible à l'eutrophisation

La directive 91/271/CEE du 21 mai 1991, relative à l'épuration des **Eaux Résiduaires Urbaines (ERU)**, exige la collecte et le traitement des eaux résiduaires urbaines en fonction d'une part de la taille de l'agglomération et d'autre part de la sensibilité à l'eutrophisation du milieu récepteur.

La directive stipule qu'une masse d'eau doit être identifiée comme sensible si :

- elle est eutrophe (*) ou pourrait le devenir à brève échéance en l'absence de mesures de protection ;
- il s'agit d'une eau douce de surface destinée au captage d'eau potable qui pourrait contenir une concentration de nitrate supérieure à celle prévue par la directive 75/440 (directive relative à l'eau potable) soit 50 mg/l ;
- un traitement plus rigoureux au sens de la directive est nécessaire pour satisfaire aux objectifs d'autres directives.

L'eutrophisation est la conséquence d'un enrichissement excessif en nutriments (azote, phosphore) conduisant à des développements végétaux anormaux. Ce phénomène est également fonction des conditions physiques d'écoulement (notamment vitesse d'écoulement et ensoleillement qui influent sur la température de l'eau). La pollution domestique et la pollution agricole sont les causes anthropiques majeures d'enrichissement en nutriments des masses d'eau.

La commune de Fleurie est située dans cette zone sensible à l'eutrophisation.

Zones sensibles à l'eutrophisation dans le bassin Rhône-Méditerranée Arrêté du 9 février 2010



Zonage CROPPP (Cellule Régionale d'Observation et de Prévention des Pollutions par les Pesticides)

Le zonage pesticide en Rhône-Alpes a pour objectif de cibler les actions de lutte contre la pollution des pesticides sur des bassins versants identifiés comme prioritaires. Les moyens d'animation et d'expertise de la CROPPP sont donc concentrés sur ces zones.

Les collectivités ne pourront plus, à partir de 2020, conformément à la loi du 23/01/2014, utiliser de pesticides pour l'entretien des voiries, des talus, des espaces verts, promenades, forêts, etc. L'interdiction ne s'applique qu'aux « personnes publiques ». Elle ne s'appliquera donc pas dès 2020 aux jardins détenus par des particuliers. Toutefois, à partir de 2022, la vente des produits phytosanitaires « pour un usage non-professionnel » sera interdite, toute comme leur détention.

La commune de Fleurie est comprise dans une zone sensible à la pollution : zone CROPPP de priorité 1 pour les eaux superficielles.

L'air

Qualité de l'air

Le code de l'environnement prévoit la mise en place d'un dispositif de surveillance de la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et sur l'environnement sous forme de Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) constitue un outil de gestion de la qualité de l'air qui doit être élaboré dans toutes les agglomérations de plus de 250 000 habitants. L'agglomération de Lyon est donc concernée. Le diagnostic s'est étendu sur un périmètre plus vaste que celui de l'agglomération. Villié-Morgon fait partie des communes concernés par ce diagnostic (zone de surveillance) mais n'est pas couverte par le PPA.

La loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie fixe les objectifs de qualité de l'air. Le décret du 6 mai 1998 vise à réglementer les émissions de polluants dans l'atmosphère, à prendre en compte lors des études d'impact des effets du projet sur la santé des mesures envisagées pour supprimer, réduire et si possible compenser les dommages engendrés par le projet pour l'environnement et la santé.

Les différents polluants :

- Les oxydes d'azotes (No₂)
- Les poussières (PM₁₀)
- Les dioxydes de soufre (SO₂)
- L'ozone (O₃)
- Le monoxyde de carbone (CO)
- Le benzène (C₆H₆)

Seuil réglementaire :

La procédure d'information de la population concerne les polluants lorsqu'ils atteignent un seuil limite pendant un temps déterminé.

Les niveaux de pollution fluctuent avec les saisons de façon différente pour chaque polluant. Les conditions météorologiques influencent également sur la dispersion de la pollution.

Seuils réglementaires au-delà desquels une procédure d'information de la population est déclenchée.

Polluant	Seuil	Horaire
SO ₂	300 µg/m ³	1 heure
No ₂	180 µg/m ³	1 heure
PM ₁₀	80 µg/m ³	24 heures
CO	10000 µg/m ³	8 heures

Pollution sur le secteur d'étude

L'organisme compétant pour la surveillance de la qualité de l'air est l'Association Agréée de Surveillance de la Qualité de l'Air : le COPARLY : Comité pour le contrôle de la Pollution Atmosphérique dans le Rhône et la région lyonnaise.

I.4 Le milieu naturel

La protection des milieux naturels

Le territoire de Fleurie n'est concerné par aucun périmètre d'inventaire ou de protection environnemental. Si la commune est essentiellement occupée par des milieux agricoles, il faut noter la présence de certains espaces naturels qui s'avèrent être riches en biodiversité.

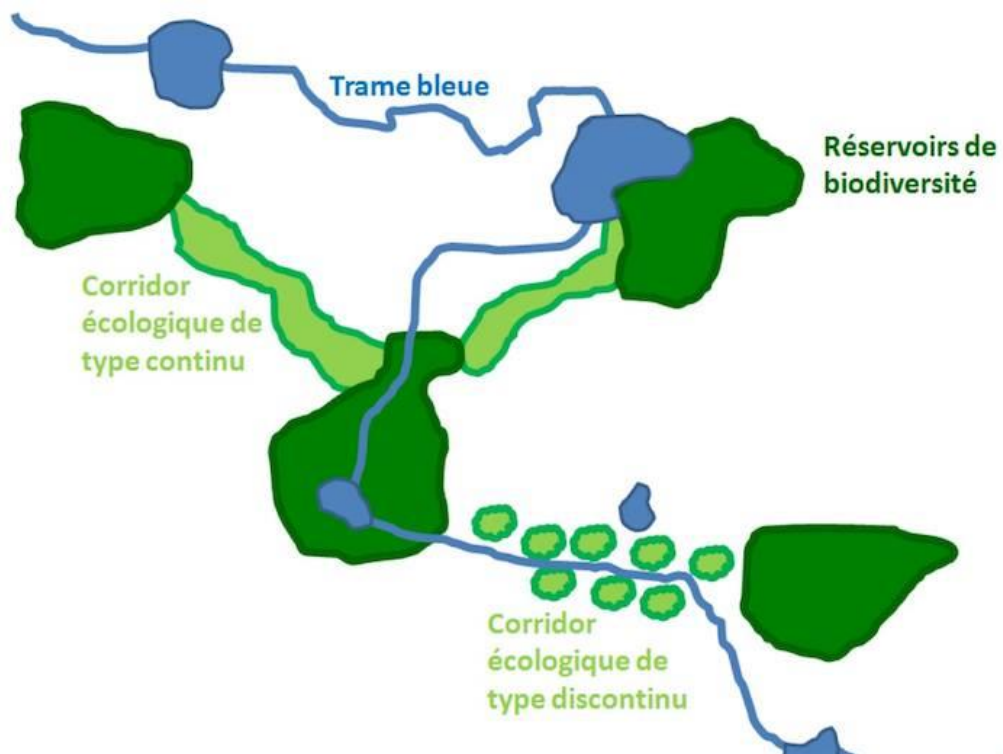
La trame bleue reprend la typologie et les caractéristiques des corridors écologiques, dans le cadre de l'application du Grenelle. Elle désigne le réseau écologique et écopaysager constitué par les cours d'eau (dont le continuum fluvial) et les zones humides adjacentes ou en dépendant.

Les corridors écologiques sont des zones de passage fonctionnelles, pour un groupe d'espèces inféodées à un même milieu, entre plusieurs espaces naturels. Les corridors relient donc différentes populations et favorisent la dissémination et la migration des espèces, ainsi que la recolonisation des milieux perturbés.

Les zones humides sont des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

Les corridors écologiques

Le contexte de changement climatique renforce la nécessité de préserver les possibilités de déplacement des espèces animales, végétales et fongiques pour qu'elles puissent s'adapter progressivement aux évolutions à venir. En 2007, la région a lancé une vaste opération visant à établir la cartographie des réseaux écologiques de Rhône-Alpes. Les données ont été actualisées en 2010. Cette cartographie a été remplacée par celle du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). La version définitive a été adoptée en juin et juillet 2014 par la Région et par le préfet. Outre l'analyse des enjeux régionaux et la liste des mesures permettant de préserver et de restaurer les continuités écologiques, ces schémas comportent l'identification des éléments composant la trame verte et bleue, traduite sous forme cartographique. Les trames verte et bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. Il est précisé que la trame verte comprend notamment les espaces protégés et les corridors écologiques constitués d'espaces naturels ou semi-naturels et que la trame bleue comprend les cours d'eau et les zones humides.



Extrait du texte d'application du Grenelle II

« Les schémas de cohérence territoriale (SCOT), les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent désormais déterminer les conditions permettant d'assurer (...) « la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la restauration des continuités écologiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. ». Les SCOT doivent désormais prendre en compte, dès qu'ils existent, les schémas de cohérence écologique et les plans territoriaux pour le climat et ils doivent aussi définir les objectifs et les priorités intercommunales en matière (...) de préservation et de restauration des continuités écologiques ». Et dans chaque SCOT, le PADD (Projet d'aménagement et de développement durables) doit à partir de 2008 intégrer un nouvel objectif de « préservation et de restauration des continuités écologiques ». Dans le même esprit, le Document d'orientation et de programmation doit maintenant aussi « déterminer les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger » en précisant « les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la restauration des continuités écologiques » (avec des « objectifs chiffrés d'une consommation économe de l'espace qui peuvent être ventilés par secteur géographique »).

Le PLU doit maintenant aussi définir des règles (...) de « protection et de préservation ou de restauration des continuités écologiques »

L'appauvrissement constant de la biodiversité requiert de nouvelles stratégies en matière de préservation de la nature. Il est désormais primordial de lutter contre l'isolement et la fragmentation des écosystèmes en reliant les sites les plus remarquables aux espaces de nature dite « ordinaire ».

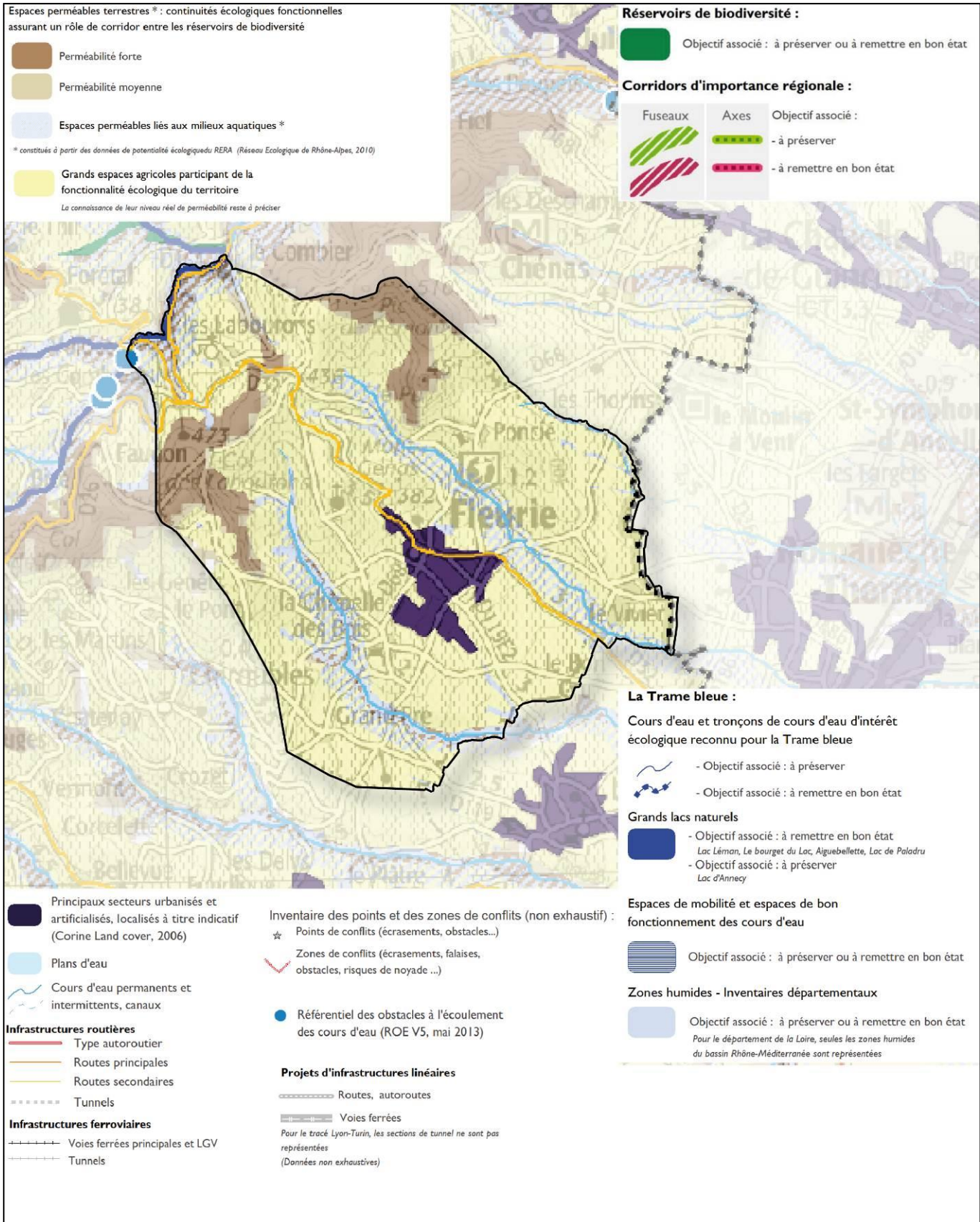
Trame verte et bleue selon le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Rhône-Alpes (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique n'identifie pas de réels enjeux environnementaux sur le territoire de Fleurie.

Il met toutefois en avant la présence d'espaces terrestres perméables qui peuvent assurer un rôle de corridor écologique ainsi que des espaces agricoles qui participent à la fonctionnalité écologique du territoire.

Les différents ruisseaux et leurs abords sont également identifiés comme zones humides et trame bleue à préserver.

La commune ne compte pas d'obstacle majeur handicapant le franchissement des espèces.



FLEURIE		0 m 1 km 2 km	
Schéma de Cohérence Ecologique		N	
Septembre 2014	Sources : SRCE 2014		

Les zones humides

La loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 définit les zones humides comme « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Elles remplissent de multiples fonctions : hydrologiques (épuration, contre les crues...), biologiques (réservoirs de biodiversité, étape migratoire...), socio-économiques (réservoir pour l'alimentation en eau potable, valeurs paysagères...) etc... Elles ne cessent de se dégrader ces dernières décennies, c'est pourquoi il est nécessaire de les protéger (priorité nationale relevée par le Grenelle de l'environnement).

Un inventaire des zones humides a été réalisé par le Syndicat mixte des Rivières du Beaujolais dans le cadre du contrat de rivière. Cet inventaire, qui reprend notamment les zones humides recensés dans l'inventaire départemental, permet de relever sur le territoire 45 zones humides (cf.carte) qui représentent 78 ha soit 5,5% de la surface communale. Ces zones humides ont été vérifiées et, pour certaines, ajustées en fonction de la réalité du terrain. Elles ne concernent ainsi aucun espace agricole. Les zones humides identifiées sont reprises dans le tableau ci-dessous.

N°	Nom	Type	Surface	N°	Nom	Type	Surface
7	Etang les Affangeons	mares	440 m ²	338	Prairie du ru vers les Labourons	prairie	1151 m ²
8	Station épuration le Vivier	Bassin lagunage	1356 m ²	389	Bief du Champ Cornet	ripisylve	2,24 ha
9	Etang les Rochaux	étang	1293 m ²	390	Bief du Champ Cornet	ripisylve	3,44 ha
10	Etang d'Adule	mares	720 m ²	391	Tête de BV Bief Reclaine	ripisylve	2,30 ha
120	Etang les Labourons 1	mares	334 m ²	392	Bief Reclaine	ripisylve	10 ha
121	Etang les Labourons 2	mares	313 m ²	398	Champagne	prairie	1,95 ha
279	Faudon	prairie	3,14 ha	399	Prairie au Ruisseau du Buyat à Champagne	prairie	9615 m ²
313	Ru vers les Labourons	prairie	6960 m ²	400	Ruisseau du Buyat	ripisylve	3,79 ha
314	Col des Labourons	prairie	1,23 ha	403	Font Fotin	étang	536 m ²
315	Ru	prairie	1,55 ha	404	Ruisseau de la Presle	ripisylve	921 m ²
316	La Presle	prairie	1,78 ha	414	Ruisseau la Mauvaise	ripisylve	5,7 ha
318	Fleurie	prairie	1,55 ha	518	Cercillon	prairie	1779 m ²
319	Ru à la Treille	ripisylve	6475 m ²	519	Cercillon S	prairie	390 m ²
320	Adule	forêt humide	8361 m ²	598	Ru vers Les Labourons	ripisylve	4107 m ²
321	Ru à l'Adule	ripisylve	1,27 ha	606	Les Labourons	prairie	5768 m ²
322	Prairie à l'Adule	prairie	4018 m ²	658	Prairies au Voluet	prairie	1,68 ha
323	Prairie du Bief Reclaine au Vivier	prairie	1228 m ²	661	Ru au Côte de Voluet	prairie	3,2 ha
324	Le Vivier	prairie	1386 m ²	665	Ru aux Marrans	prairie	1 ha
325	Prairie du Bief Reclaine au Brenay	prairie	7098 m ²	693	Prairies du ruisseau de la Presle aux Raclets	prairie	3,6 ha
326	Ru aux Roches	ripisylve	5462 m ²	694	Ru au Colombier	prairie et forêt	2,4 ha
327	Les Moriers	étang	480 m ²	695	Prairies du Ruisseau de la Presle au Buyat	prairie	5,2 ha
337	Ru vers les Labourons	ripisylve	1,1 ha	696	Ru aux Moriers	ripisylve	1,3 ha
				764	Prairies du Ruisseau de la Presle au Buyat	prairie	2,16 ha



FLEURIE
Zones humides



Septembre 2014

Sources : Inventaire Zones Humides Beaujolais

I.5 Les risques et contraintes

Arrêté de catastrophes naturelles

La commune a connu depuis 1982, 5 arrêtés de catastrophes naturelles :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Poids de la neige - chutes de neige	26/11/1982	27/11/1982	24/01/1983	29/01/1983
Poids de la neige - chutes de neige	26/11/1982	28/11/1982	15/12/1982	22/12/1982
Inondations, coulées de boue et glissements de terrain	01/04/1983	30/04/1983	21/06/1983	24/06/1983
Inondations, coulées de boue et glissements de terrain	01/05/1983	31/05/1983	21/06/1983	24/06/1983

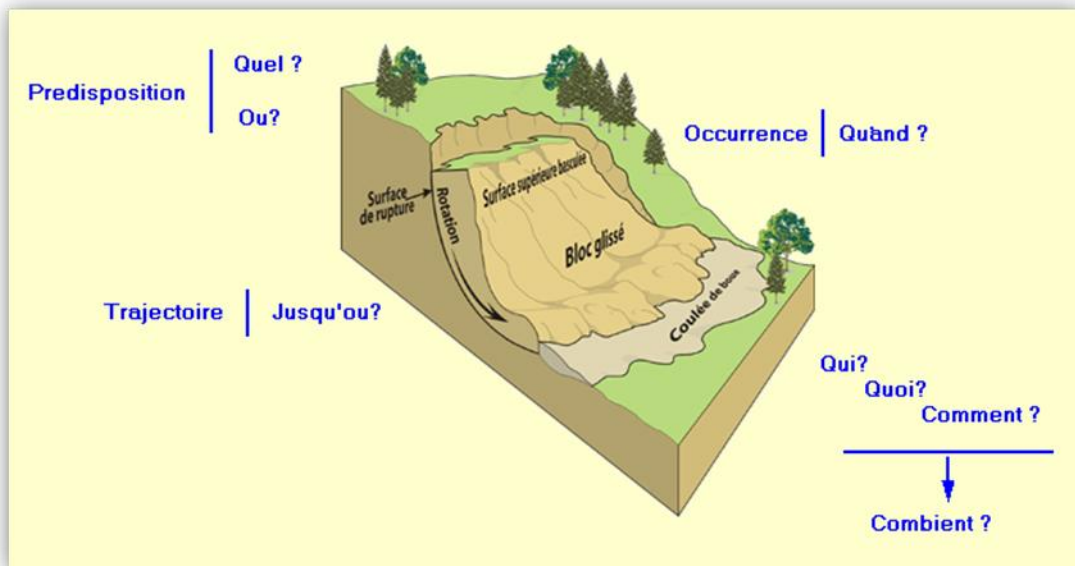
Risques géologiques

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique. Les volumes en jeux sont compris entre quelques mètres cubes et quelques millions de mètres cubes. Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) ou très rapides (quelques centaines de mètres par jour).

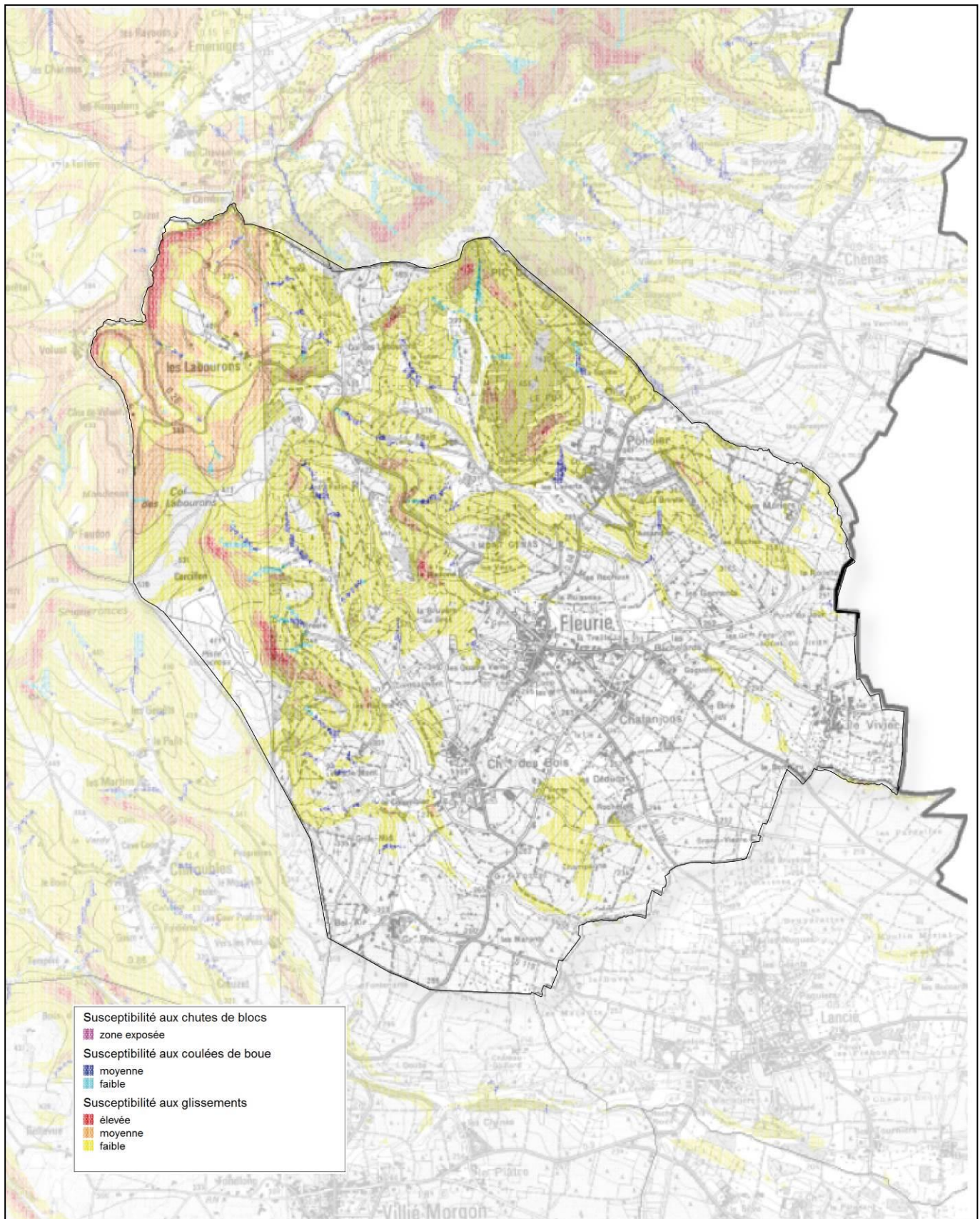
Les glissements de terrain se produisent généralement en situation de forte saturation des sols en eau. Ils peuvent mobiliser des volumes considérables de terrain, qui se déplacent le long d'une pente.

Les **mouvements de terrain** rencontrés dans le département du Rhône peuvent être de 3 types :

- **Les mouvements lents et continus** : les tassements et les affaissements : certains sols compressibles peuvent se tasser sous l'effet de surcharges (constructions, remblais) ou en cas d'assèchement (drainage, pompage). Ce phénomène est par exemple à l'origine du tassement de sept mètres de la ville de Mexico et du basculement de la tour de Pise.
- **Le retrait-gonflement des argiles** : les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches).
- **Les mouvements rapides et discontinus** : les effondrements de cavités souterraines : l'évolution des cavités souterraines naturelles (dissolution de gypse) ou artificielles (carrières et ouvrages souterrains) peut entraîner l'effondrement du toit de la cavité et provoquer en surface une dépression généralement de forme circulaire.



La carte réalisée par le BRGM en 2012 a permis de mettre en évidence différents types d'aléas dont les coulées de boues (risque moyen et faible) et les glissements de terrains (risque faible à élevé). Les principales zones urbanisées ne sont pas concernées par ces aléas.



FLEURIE
Risques géologiques

0 m 1 km 2 km



Septembre 2014

Sources : BRGM 2012

La commune de Fleurie est soumise à des risques de mouvement et de glissement de terrain.

La conjugaison de la pente et de l'eau aboutit à ce type de mouvement de terrain qui se produit au niveau des formations géologiques meubles. La plupart des glissements mettent en mouvement une masse superficielle de terrain ; ils correspondent à des phénomènes de reptation (ou glissements superficiels). Ces instabilités sont favorisées par le faible recouvrement du rocher sur des pentes relativement fortes.

La commune de Fleurie a confié au bureau d'études Géotec, en 2006, une étude sur 26 secteurs concernés par le risque. Ils correspondent aux zones de la commune où une constructibilité est possible.

Les numéros de secteurs sont ceux identifiés dans le rapport de Géotec. Il s'agit de :

- 1- La Presle,
- 2- Les Raclets,
- 3- Vers le Mont,
- 4- Grille Midi,
- 5- Grand Pré,
- 6- La Chapelle des bois,
- 7- La Madone,
- 8- Fonfotin,
- 9- Prion,
- 10- Hameau des Vaux,
- 11- Adule,
- 12- Secteur au nord-est des Labourons,
- 13- Les Labourons,
- 14- Les Laverts, Roche Guillon,
- 15- Poncié,
- 16- Hameau de Poncié,
- 17- Hameau Clos des Garants,
- 17 bis- Hameau des Garants,
- 18- Clos du Point du Jour,
- 19- Les Combes,
- 20- Les Déduits,
- 21- Le hameau des Rochaux
- 22- Le hameau du Tari
- 23- Le hameau de La Chapelle des Bois
- 24- Le bourg, La Dîme, Les Quatre Vents
- 26- maisons isolées réparties sur l'ensemble du territoire communal en zone Ap
- 27- Prion- parcelles 57,328, 329.
- 1'- Poncié- parcelle 51,
- 2'- Les Laverts- parcelles 202, 203
- 3'- La Dîme- parcelles 174 et 423 (partielles)
- 4'- Les Raclets- parcelles 13 et 32 (partielles)
- 5'- Prion- parcelle 328

Sur l'ensemble de ces secteurs, 32 sondages de reconnaissance géologique ont été réalisés à la pelle mécanique, 33 sondages pénétrométriques ont permis de mesurer les caractéristiques mécaniques des différentes couches du sol, 5 essais d'infiltration de type Porchet ont permis d'estimer la perméabilité des terrains en place.

La campagne de reconnaissance a mis en évidence la géologie suivante :

- un horizon de terre végétale de faible épaisseur,
- des arènes granitiques, issues de l'altération de substratum granitique. Cet horizon est généralement peu épais,
- des granites plus ou moins fracturés de couleur rosée à marron beige qui offrent des caractéristiques mécaniques assez bonnes.

Pour chaque zone, des remarques d'ordre géotechnique et des critères de constructibilité sont mis en avant. Le rapport est annexé au présent PLU.

Le territoire communal est divisé en **5 zones**:

- **la zone verte**
- **la zone orange**
- **la zone bleue**
- **la zone rouge**
- **la zone noire**

Il en ressort globalement des mesures spécifiques à prendre en compte concernant :

- le type de fondation,
- la gestion des eaux,
- les pentes de talus admissibles
- les emprises et la hauteur maximum des constructions sur certains secteurs.

Certaines de ces mesures seront traduites dans le règlement.

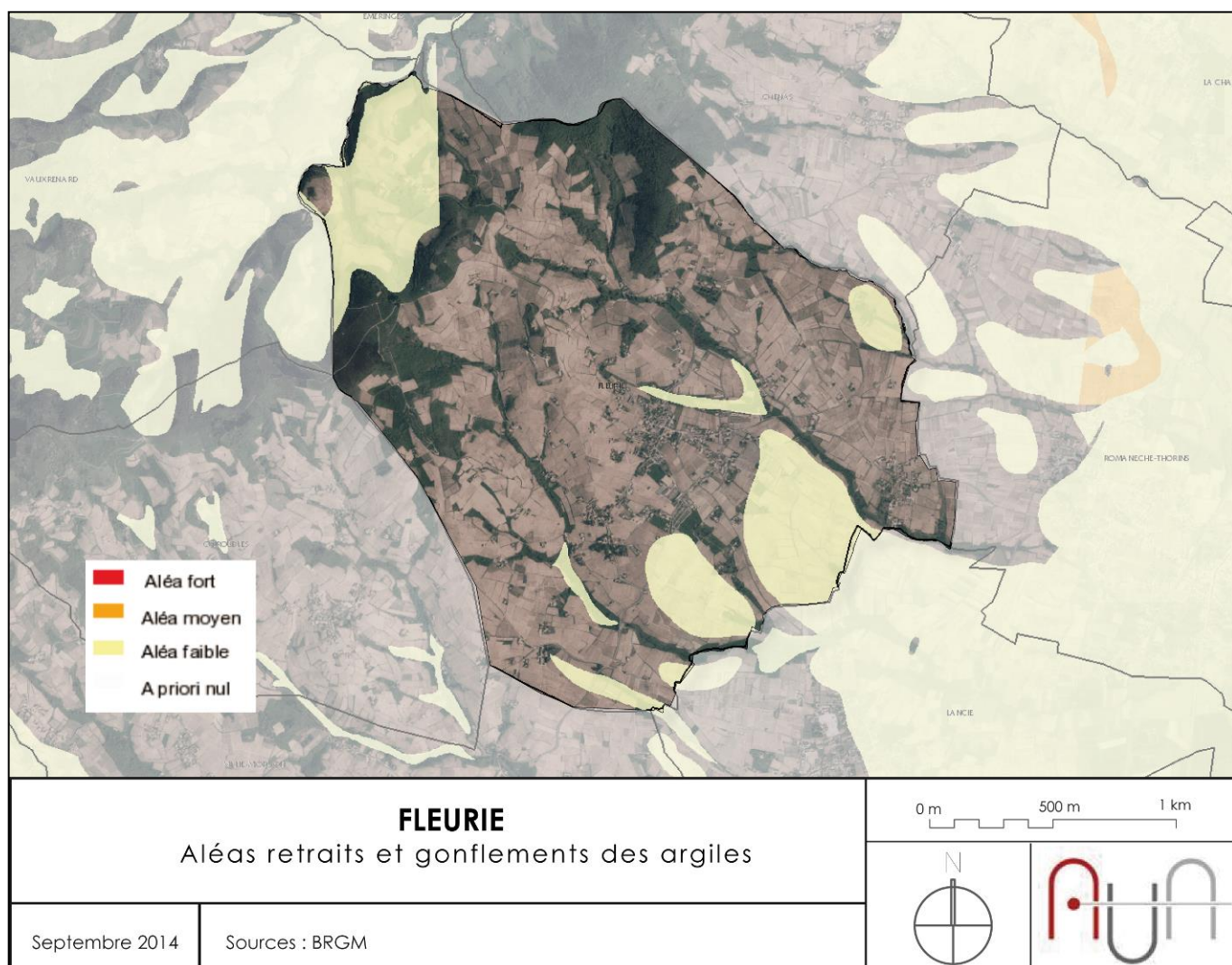
Sur le document graphique, les critères permettent de définir des zones verte, orange, bleue et rouge en fonction de l'intensité du risque et des préconisations à intégrer. Un ensemble de secteurs vierges de toute construction n'a pas été étudié. Les risques restent toutefois signalés sur le document graphique (en noir).

Retraits et gonflements d'argiles

Les phénomènes de retrait-gonflement sont dus pour l'essentiel à des variations de volume des formations argileuses sous l'effet de l'évolution de leur teneur en eau. Ces variations de volume se traduisent par des mouvements différentiels de terrain et se manifestent par des désordres affectant principalement les constructions humaines.

Des formations argileuses sont recensées à Fleurie, dans les secteurs Nord/Ouest et Sud. Il existe, par conséquent, un risque lié au retrait-gonflement des argiles pour la commune qui constitue un aléa faible, comme le montre la carte ci-dessous.

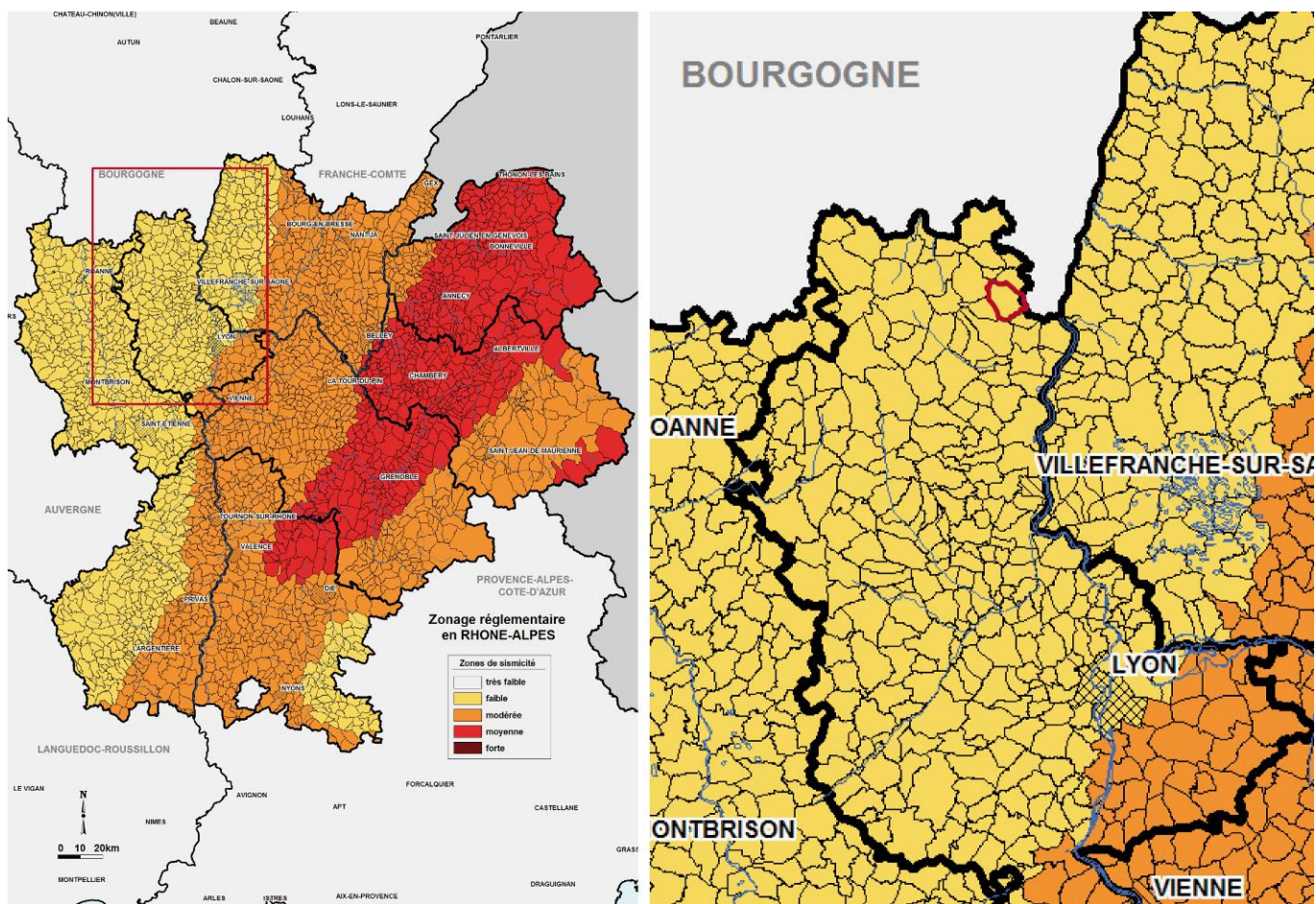
Aléa faible : dans les zones où l'aléa est qualifié de faible, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol).



Risques sismiques

La nouvelle réglementation parasismique française a été publiée le 24 Octobre 2010. Elle comprend deux décrets et un arrêté reprenant les règles applicables et leur domaine d'application par catégorie de bâtiment et par zone géographique. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} mai 2011.

Fleurie est concernée par une zone de sismicité **d'aléa faible**, soit une zone de sismicité de niveau 2.



I.6 Les dynamiques du paysage et du développement urbain

I.6.1. Une histoire qui a laissé des traces

Quelle origine du nom Fleurie ?

La vigne semble présente à Fleurie depuis 990 et l'histoire de la commune commence avec la présence Clunisienne. Le nom de Fleurie découlerait de celui d'un maître des lieux s'appelant Florus, personnage gallo-romain ou de civilisation latinisée. Le nom de Fleury connut une grande célébrité au XII^{ème} siècle, trois cents ans avant la création de Cluny et sa venue en Beaujolais. Le Fleury célèbre offrait aux pèlerins les reliques de Saint Benoît, enlevées à leur tombeau d'origine par des moines audacieux.

Les anciens « manses » conservés en hameaux

A "manse" a succédé le terme de "mas". Le développement de l'habitat a fait naître des ensembles nouveaux. Les anciens se reconnaissent à l'enchevêtrement des propriétés. A Fleurie, ils se nomment : Les Chaffangeons, Le Poncier, Le Vivier. Le bourg actuel semble être de création plus tardive, obtenue par démembrements successifs de grandes propriétés.

Le symbole de la Madone

La grande attaque du vignoble par la pyrale (vers 1822) semble avoir été localisée entre Mâconnais et Beaujolais. Les dégâts furent très importants et les familles se rendaient alors en pèlerinage à la chapelle des Minimes à Montmerle. On envisagea alors l'abandon total de la vigne pour la remplacer par des céréales, mais le terrain ne convenait pas vraiment. Benoît Racllet inventa au même moment un procédé pour lutter contre la pyrale par un échaudage des pieds de vigne. Mais après la Pyrale apparut l'oidium. Les pèlerinages reprirent, changeant de propos et de destination. Une chapelle est élevée à cette occasion à Brouilly en 1857. Parallèlement, sous l'impulsion de M. Henri Maris, se développait la lutte par le soufre. Les années 57 et 58 furent excellentes. Fleurie ne pouvait demeurer en reste. A leur tour, ses paroissiens se mirent en devoir d'ériger également une chapelle. Terminée en 1866, elle a reçu l'appellation populaire de Chapelle de la Madone. Elle est aujourd'hui gérée par la société immobilière des biens paroissiaux.

La richesse du patrimoine bâti

C'est aux riches propriétaires, nobles ou bourgeois, que la commune doit la majeure partie de son patrimoine immobilier. Après la révolution, les maisons de maître ont très vite reçu le nom de châteaux. De plus, les bâtiments d'exploitation, regroupant les logements de vigneron et les dépendances nécessaires aux travaux étaient toujours édifiés avec soins et grandeurs. Ils devaient porter témoignage de l'élévation sociale du constructeur. Les grands cuvages, les caves voûtées et les écuries ont été très appréciés par la suite et le sont encore.

Le nouveau visage de Fleurie

Au XIX^{ème} siècle, la population s'accrut considérablement. En 1865, on dénombrait 2 095 habitants et 309 maisons. La révolution de 1789 n'avait entraîné aucune redistribution des terres. Les grandes propriétés religieuses ont été acquises en bloc. La propriété foncière suivit donc son destin naturel, lié aux modifications familiales. Le début du siècle dut rester assez calme sur le plan de la construction. A partir de 1850, ce fut une explosion. Les vieux bâtiments tombèrent et chacun entreprit des aménagements diversifiés. Les différents hameaux changent alors de visage : les Bachelards, les Garants, les Labourons, la Chapelle des Bois, Grand Pré sont agrandis. Au même moment, l'église est reconstruite.

Toutes les propriétés produisaient essentiellement du vin, faisant de tous les propriétaires à des degrés divers, des marchands de vin. Le départ avait lieu en novembre. Les vins étaient expédiés par la Saône, depuis Saint-Romain-des-Iles. Fleurie participait à l'entretien de la route. Le vin était pour l'approvisionnement de Paris et des provinces de Normandie, de Picardie et de Flandre. La création des chemins de Fer a détruit l'activité fluviale peu après 1848 et les vins ont pris le départ de la gare de Romanèche. Pour faire face à tous les besoins, des artisans, en grand nombre, s'activaient à Fleurie.

C'est aussi à cette période que se constitua le nouveau visage du centre de la commune.

En effet, jusque-là et comme le veut la tradition chrétienne, le cimetière entourait l'église. Quatre chemins le traversaient « de sorte qu'il ressemblait plutôt à une place publique ». Pendant vingt ans la municipalité discuta pour modifier cet état de chose. L'achat du terrain se fit entre 1840 et 1845. L'ancien cimetière devint place publique.

Un marché existe à Fleurie depuis 1814 ainsi que la vogue qui se déroule au début du mois d'août.

Le XX^{ème} siècle transformera la commune par la mise en place de routes dont la première est l'actuelle « route des crus » au Vivier, mais ce siècle marquera surtout des grandes transformations dans la vinification avec à Fleurie la création de la cave coopérative en 1932.

Aujourd'hui, la vie communale est riche par ses diverses activités commerciales et associatives.

L'occupation du sol

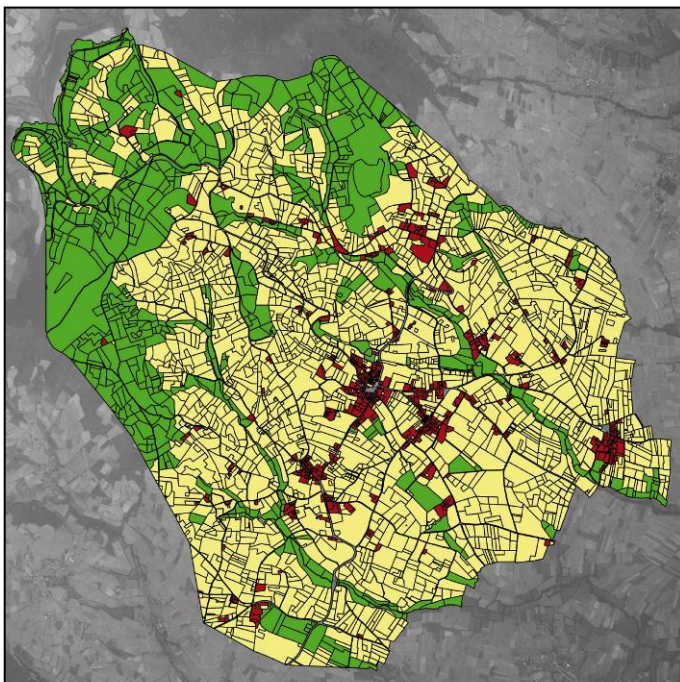
Une analyse des photographies aériennes à trois dates différentes (1966, 1988, 2010) permet de mettre en avant les évolutions de l'occupation des sols et la transformation des paysages de la commune de Fleurie.

Cette photo-interprétation est basée sur trois types d'occupation des sols (urbain, naturel, agricole).

De manière générale, nous pouvons constater que les espaces à vocation naturelle ont reculés au profit des espaces urbains et agricoles. En effet, si en 1966, les espaces naturels occupaient environ 30% du territoire communal, ils ne représentent en 2010 plus que 22%.

Ce recul est causé par un développement de l'urbanisation (4% en 1966 contre 6,5% du territoire communal en 2010) et de la vigne (66% en 1966 contre 71,5% en 2010).

Les secteurs les plus sujets à cette évolution sont, d'une part, la partie Nord/Ouest de la commune où la vigne a progressivement remplacé certains espaces boisés et, d'autre part, les abords du bourg où s'est développée l'urbanisation.

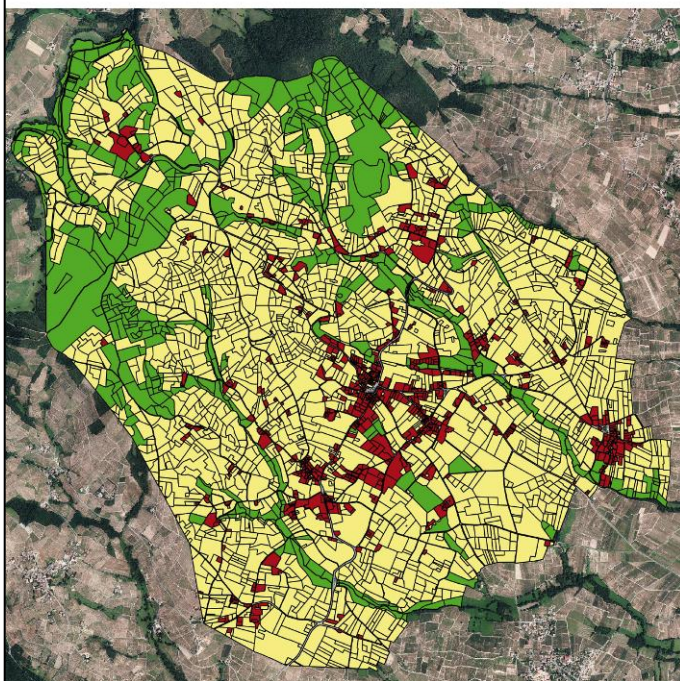
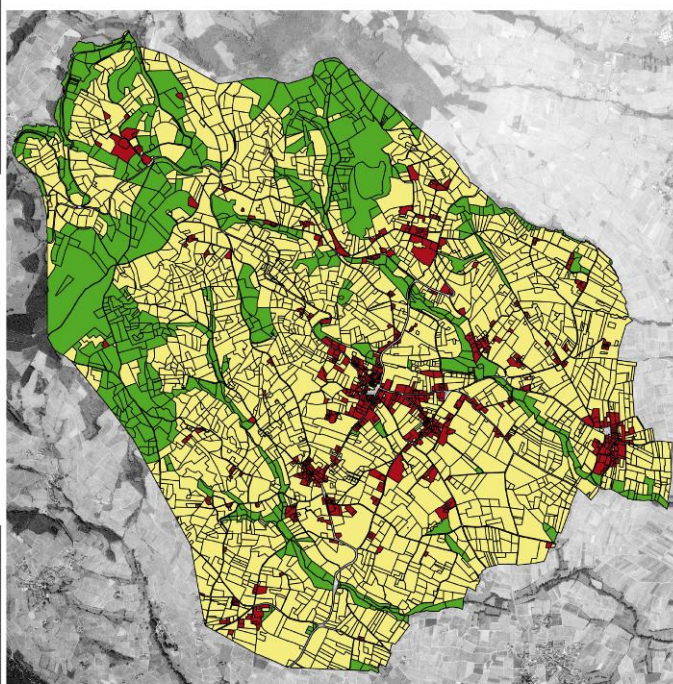


1966

52 ha de zones urbanisées : 4%
 396 ha de zones à dominante naturelle (bois, friches,...) : 30%
 897 ha de zones agricoles : 66%

1988

66 ha de zones urbanisées : 5%
 320 ha de zones à dominante naturelle (bois, friches,...) : 23%
 959 ha de zones agricoles : 72%



2010

88 ha de zones urbanisées : 6,5%
 295 ha de zones à dominante naturelle (bois, friches,...) : 22%
 964 ha de zones agricoles : 71,5%

FLEURIE

Evolution de l'occupation des sols

Septembre 2014

Sources : IGN 1966, 1988, 2010

0 m 500 m 1 km

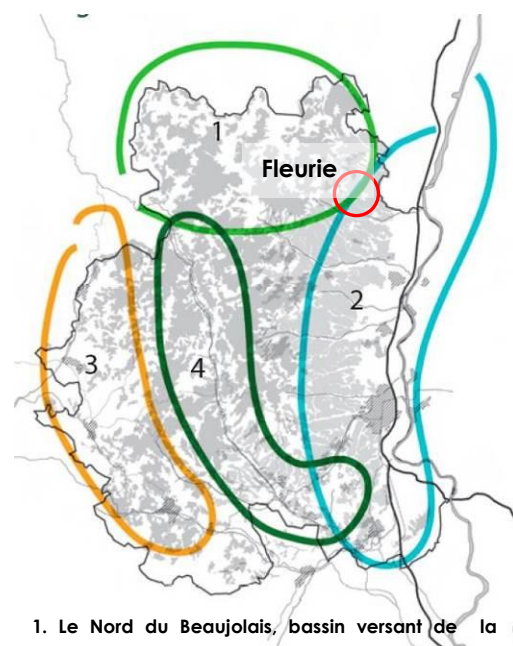


1.6.2. La Charte Paysagère du SCOT du beaujolais

La commune de Fleurie est concernée par la Charte Paysagère, élaborée en parallèle du SCoT du Beaujolais. Ce document, non réglementaire, présente une étude des différentes entités paysagères présentes dans le territoire du Beaujolais ainsi qu'un cahier de recommandations donnant des prescriptions en matière d'aménagement urbain.

Fleurie est localisée au contact de deux entités paysagères : le Bassin versant de la Grosne, Nord Beaujolais et le Val de Saône. Si la première entité est caractérisée par un relief prononcé, le bocage et l'élevage, entrecoupé de plantations de résineux, la deuxième est marquée par une structuration linéaire du vignoble, de l'urbanisation et les infrastructures et le lit majeur de la Saône.

Les recommandations de la charte paysagère du Beaujolais se structurent en **3 grands thèmes et objectifs** devant guider l'intervention des acteurs de l'urbanisme et de l'aménagement sur le territoire du Beaujolais.



1. Le Nord du Beaujolais, bassin versant de la Grosne
2. Le Val de Saône
3. Les vallées de la Turdine, du Rhins et de la Trambouze
4. La vallée de l'Azergues

1°/ Le premier thème concerne le **développement urbain**, qui doit être encadré dans une politique commune au pays du beaujolais, selon un ensemble de bonnes pratiques qu'énumère la charte. Ces bonnes pratiques concernent d'une part les aménagements de quartiers de ville, bourgs ou villages rassemblant une mixité de fonctions, et d'autre part les aménagements plus spécifiques de zones d'activités.

En matière d'aménagement de quartiers de villes ou villages, la charte traite tant d'une vision large du territoire, qui permet de s'implanter en respectant l'existant, que de détails structurants d'un quartier ou des matériaux utilisés. Elle propose des solutions d'aménagement pour chaque problématique ou espace d'aménagement :

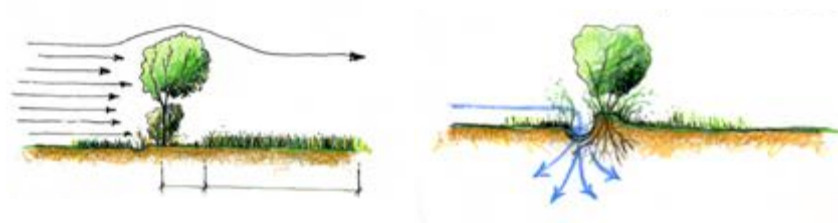
- **Urbaniser en cohérence avec le site,**

- S'insérer dans une trame viaire,
- Traiter les franges,
- Traiter les limites public/privé,
- Hiérarchiser les voies, penser l'urbanisme végétal,
- Implanter les constructions,
- Adapter les constructions dans la pente,
- Diversifier la typologie de l'habitat,
- Ménager et aménager des espaces publics,
- Penser l'éclairage public.

Concernant les zones d'activités, la charte paysagère du Beaujolais appelle les porteurs de projets à s'inspirer du territoire, à structurer les zones pour leur donner une image cohérente, et à développer les pratiques de réaménagement/densification de zones. Comme pour le premier thème lié à l'aménagement d'un nouveau quartier de ville ou village, la charte préconise des solutions dans diverses problématiques liées **au traitement des zones d'activités** :

- Traiter les abords et les limites,
- Traiter les espaces de stationnement,
- Planter les espaces de stationnement,
- Traiter les eaux pluviales,
- Organiser les implantations bâties,
- Traiter et rythmer la façade,
- Qualifier la toiture : la 5ème façade,
- Mettre en place un règlement communal de la publicité, enseignes et pré-enseignes.

2°/ La seconde thématique concerne l'accompagnement des **mutations agricoles, en préservant et en valorisant le poumon vert du Beaujolais**. Pour cela l'agriculture doit selon la Charte se tourner vers une démarche prospective et qualitative afin d'anticiper ses mutations, de prendre en compte la richesse des structures bocagères, de créer des cheminements à travers les espaces agricoles et d'intégrer les bâtiments agricoles.

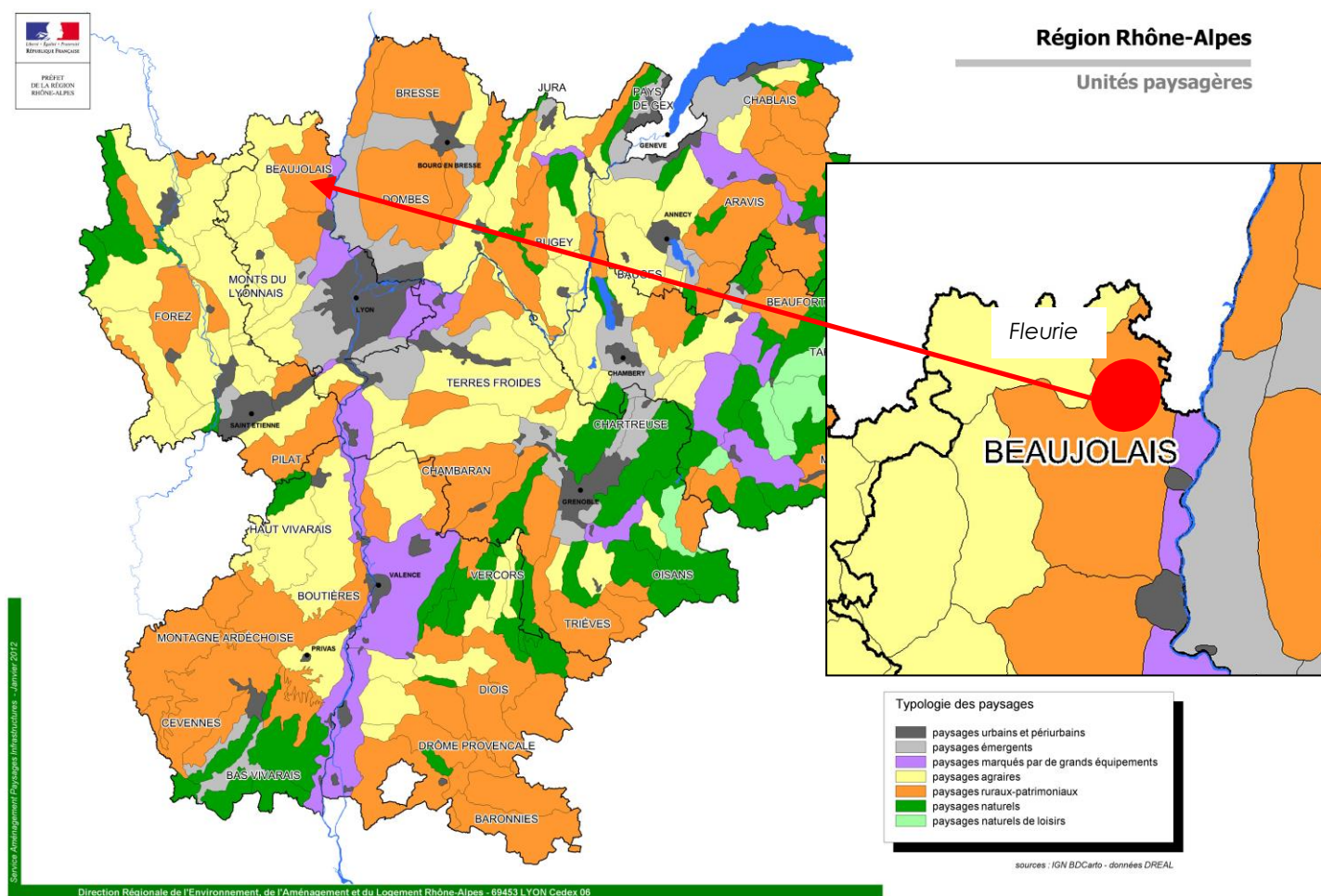


3°/ Enfin, le troisième volet prescriptif de la Charte fait référence à **l'anticipation des futures pratiques économiques et touristiques**. Il s'agit d'intégrer les infrastructures aux paysages, favoriser l'essor des énergies renouvelables, en réinvestissant les berges et les cours d'eau du Beaujolais...

1.6.3. Les unités paysagères définies en Rhône-Alpes par la DREAL

Dans sa dénomination même, la région Rhône-Alpes exprime la diversité paysagère. Elle est à la fois le mont Blanc et le couloir Rhodanien, les étangs de la Dombes comme les bocages du Bressan... Cette diversité paysagère témoigne de l'histoire des Hommes dans la région. C'est pourquoi il a semblé nécessaire de créer un référentiel qui identifie, nomme et désigne cette mosaïque de paysages régionaux. Là est l'enjeu : reconnaître tout le territoire de la région comme « paysage » et non plus seulement les sites remarquables. Reconnaître c'est prendre en compte, donc déjà respecté. Tous les paysages, même s'ils sont dégradés, doivent être gérés en ayant la préoccupation de valoriser ou de reconquérir leurs qualités à travers les nécessaires mutations dont ils sont l'objet.

Le territoire communal fait partie des paysages ruraux-patrimoniaux identifiés par la DREAL.

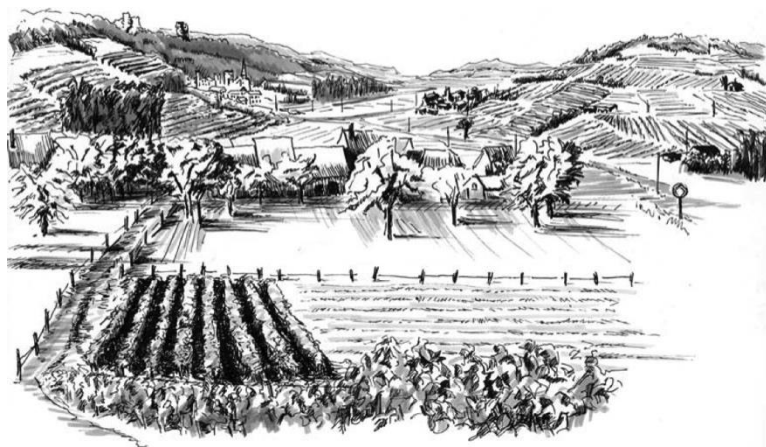


source : DREAL, 2013

La commune est comprise plus spécifiquement dans l'unité paysagère de **050-R Vallées du Beaujolais des Grands Crus**.

Les paysages ruraux patrimoniaux se distinguent des paysages agraires en raison de structures paysagères singulières qui leur confèrent une identité forte.

Elles sont le résultat d'une spécialisation agricole et de modes de faire traditionnels et transmis. On trouve généralement dans ces paysages une architecture caractéristique et un petit patrimoine rural mais aussi des traces qui attestent d'une histoire ancienne. Cet ensemble de facteurs confère à ces paysages une dimension culturelle.



Les Vallées du Beaujolais des grands crus se caractérisent par un paysage de vignoble et de terroirs qui s'étend sur la rive droite de la Saône, entre le sud de Mâcon et Villefranche sur Saône. Son doux relief se cale aux pieds des fortes pentes des Monts du Beaujolais jusqu'aux limites du lit majeur de la Saône.

Enjeux

- Identifier les caractéristiques identitaires fortes (frames paysagères, architecture, petit patrimoine...)
- Orienter les aides agricoles vers les exploitations qui participent au maintien de ces paysages.
- Soutenir les actions spécifiques de reconquête de certains paysages patrimoniaux (terrasses, bocages, vignes...)
- Privilégier la réhabilitation du bâti existant plutôt que des extensions diffuses.
- Développer une multifonctionnalité alliant la production et le tourisme (vente directe, artisanat local...)

I.6.4. Les entités paysagères

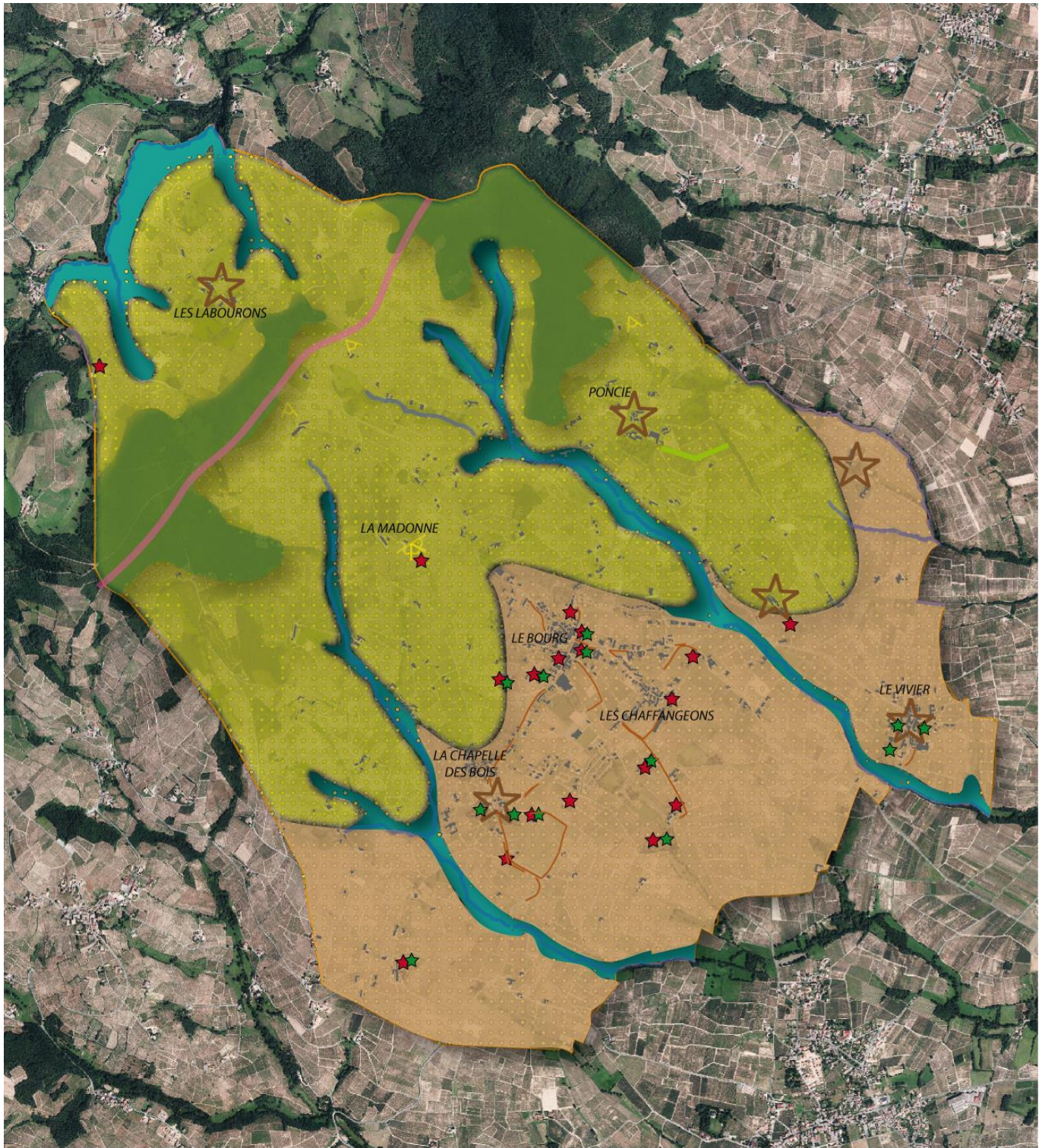
Les entités paysagères sont des zones qui ont des caractéristiques communes en termes de composition et de structures paysagères. Elles sont définies à partir du relief, de l'occupation du sol, des éléments identitaires du territoire ou bien des dynamiques du territoire qu'elles supportent.

Le territoire de Fleurie peut être découpé en trois entités paysagères :

- Les coteaux, qui occupent une large moitié Nord de la commune, ont une vocation à dominante agricole même si certains boisements apparaissent comme des éléments identitaires

- Les fonds de vallons qui entaillent des coteaux, même s'ils n'occupent qu'une faible superficie du territoire, révèlent une forte identité au regard de leur caractère naturel

- Le piémont qui fait la transition entre la vallée de la Saône et les coteaux. Cette entité vallonnée accueille l'essentiel de l'urbanisation de la commune



Entités paysagères

- Coteaux
- Piémont
- Vallons
- Crêts boisés

Éléments de perception paysagère

- Ligne de crête
- Cônes de vue
- Alignement d'arbres du Poncié

- Mur en pierres
- Bâtiments patrimoniaux
- Hameaux patrimoniaux
- Jardins et parcs remarquables

Occupation du sol

- Vignes

<h2 style="margin: 0;">FLEURIE</h2> <h3 style="margin: 0;">Entités paysagères</h3>		<p>0 m 1 km 2 km</p>
Septembre 2014	Sources : AUA Céline GRIEU	

Les coteaux

Cette entité est la plus vaste de la commune. Elle occupe en effet toute la partie Nord-Ouest de Fleurie, de la limite avec Vauxrenard, Emeringes et Chenas jusqu'au bourg-centre. Elle comprend les secteurs les plus marqués topographiquement, notamment avec le Col des Labourons. De fait, cette entité dispose de deux versants principaux séparés par une ligne de crête. Un versant exposé Nord/Ouest qui s'étend du Col des Labourons jusqu'au ruisseau de la Mauvaise et un versant exposé Sud/Est qui est composé de plusieurs sous-versants orientés Sud/Ouest – Nord/Est et séparés par les ruisseaux de la Presle, du Poncé et des Moriers.

Occupation du sol

Deux types d'occupation des sols majeurs caractérisent les coteaux. D'une part, la vigne, prédominante, est implantée dans les secteurs les plus pentus et, d'autre part, des boisements, essentiellement localisés dans les secteurs les plus haut en altitude (Col des Labourons, Pic de Rémont). Il faut noter que cette occupation du sol a évolué à travers le temps. Le versant Nord et le coteau situé rive Gauche du ruisseau de la Presle ont connu un fort développement de la vigne au profit des boisements depuis les 50 dernières années. Le secteur du Pic de Rémont a lui aussi connu ce type d'évolution.



Bâti

L'urbanisation des coteaux est essentiellement due à la présence de la viticulture. Si on constate un fort mitage, la majorité des constructions est constituée d'exploitations agricoles accompagnées des logements des agriculteurs. Il faut toutefois souligner la présence de quelques constructions à vocation uniquement résidentielle. Si le bâti est globalement éparé, deux groupements de constructions, ou petits hameaux sont repérés (Les Labourons et Poncié).



Perceptions paysagères

Cette entité donne lieu à de grandes ouvertures sur le paysage. Depuis la RD 32 ou bien la Chapelle de la Madone, de nombreux points de vue offrent des vues lointaines sur la vallée de la Saône. Depuis les sous versants des ruisseaux de la Presle, du Poncié et des Moriers, des rapports de co-visibilités permettent également des vues dégagées sur les espaces agricoles et naturels des coteaux. Certaines ouvertures offrent par ailleurs des vues sur le village de Fleurie.



Éléments de fragilité

L'élément de fragilité majeur sur les coteaux est le mitage urbain. Il tend en effet à perturber l'homogénéité de l'espace viticole. La poursuite de ce développement urbain pourrait nuire à la qualité paysagère et patrimoniale de cette entité paysagère.

Enjeux du PLU

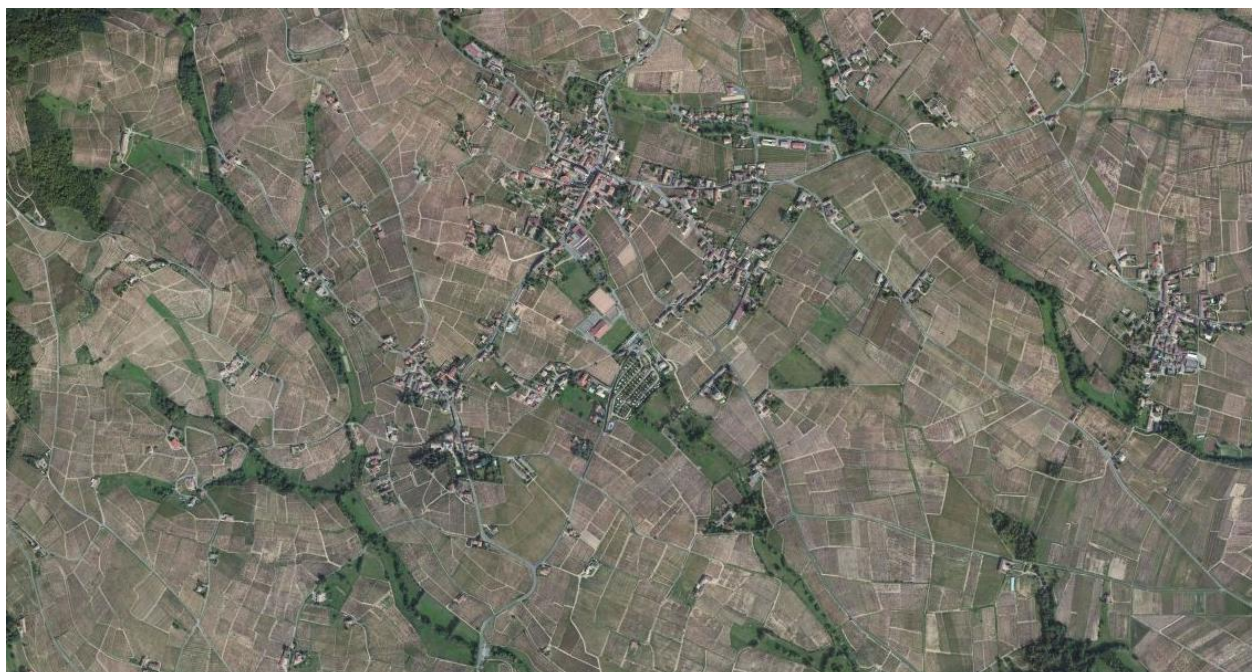
- Pérenniser la vocation agricole des coteaux
- Maintenir les points de vue et ouvertures sur le grand paysage
- Encadrer le développement des constructions

Le piémont

Cette entité marque une séquence d'entrée sur le territoire depuis les communes de Chiroubles, Lancié et Romanèche-Thorins. Située dans la partie Sud/Est du territoire communal, cette entité accueille le bourg de Fleurie ainsi que des espaces viticoles. D'une orientation générale au Sud, le piémont est un espace de transition topographique entre la vallée de la Saône et les coteaux.

Occupation du sol

Le piémont est caractérisé par sa diversité d'occupations du sol. Si les espaces viticoles sont prégnants dans le paysage, les espaces urbains occupent une place majeure. Cette entité a connu des changements relativement importants en termes d'occupation du sol au regard du développement urbain des dernières décennies, notamment dans le secteur de la Verne (équipements, lotissements,...).



Bâti

Les espaces urbains sont composés de plusieurs entités.

- Le bourg et le hameau des Chaffangeons : ils accueillent l'essentiel des activités, des commerces, des services et équipements de Fleurie. Ils sont caractérisés par leur densité, avec un bâti majoritairement implanté à l'alignement des voies publiques et en ordre continu sur un réseau parcellaire serré. Les volumétries sont par ailleurs assez imposantes (R+2, R+3).

- Le hameau de la Treille : il est composé d'un tissu plus lâche. Les bâtiments sont le plus souvent organisés sur le modèle de la ferme beaujolaise en L. Les volumes sont aussi assez conséquents et similaires à ceux du centre bourg

Le hameau de la Chapelle des Bois : en bordure de la départementale 68, les maisons bourgeoises sont remarquables et devaient être des maisons de maître. Elles sont souvent intégrées dans un très grand parc et s'inscrivent en retrait de la voie. Aujourd'hui, elles sont le reflet de la situation particulière de Fleurie dans le passé. Le long de la voie communale n°210, le tissu parcellaire est plus étroit et exigu. Cette partie du hameau est en pente et les bâtiments sont implantés à l'alignement en ordre semi continu.

- Le hameau du Vivier : il constitue un "deuxième bourg" par son importance et son organisation. Il s'articule autour de deux rues, les voies communales 401 et 402. Il s'intègre parfaitement dans son environnement, valorisé par de nombreux jardins et leur végétation d'arbres hautes tiges. De plus, il est bordé par le ruisseau du Poncié et sa ripisylve. Les constructions, généralement très anciennes, sont denses et implantées en ordre continu à l'alignement des voies. Le volume des bâtiments est en général assez important (R+2) et s'organise souvent autour d'une cour intérieure avec une liaison par un porche entre les bâtiments principaux et secondaires.



Perceptions paysagères

Contrairement aux coteaux, la relative planéité du piémont atténue la présence de l'urbain dans l'espace agricole. De plus, la valeur patrimoniale de certains bâtiments ainsi que l'accompagnement du bâti par des espaces végétalisés ou agricoles tend à valoriser l'insertion paysagère des zones urbanisées. Certaines constructions récentes s'inscrivent cependant en rupture avec l'architecture traditionnelle.



Éléments de fragilité

Le principal élément de fragilité du piémont est l'insertion des nouvelles constructions. Le modèle pavillonnaire est parfois prégnant dans le paysage et les zones de transition entre les espaces agricoles et urbains ne sont pas toujours traitées de manière qualitative.



Enjeux

- Maintenir un équilibre entre les espaces agricoles et urbains
- Soigner les espaces de transition
- Protéger les éléments patrimoniaux (parcs, bâtiments)

Les vallons

Les vallons peuvent être considérés comme une entité paysagère à part entière. En effet, s'ils ne représentent qu'une faible superficie, ils sont des éléments importants dans le paysage de Fleurie. Ils suivent globalement la topographie de la commune et les principaux ruisseaux.

Occupation du sol

L'occupation majeure des vallons est d'ordre naturel. Les ruisseaux sont accompagnés de ripisylves ainsi que de prairies. L'occupation du sol n'a presque pas évolué dans cette entité. On note cependant certaines constructions implantées dans ces zones naturelles.

Perceptions paysagères

Ces espaces rivulaires ont une importance majeure dans le paysage communal. Ils offrent en effet des repères dans un paysage dominé par la viticulture. Ils permettent de marquer des coupures vertes entre les différents hameaux et espaces agricoles.



Éléments de fragilité

Le développement de l'urbanisation dans ces milieux naturels.

Enjeux

Préserver la vocation naturelle des vallons pour ses fonctions paysagères et écologiques

1.6.5. Le patrimoine communal

La commune est dotée d'un patrimoine bâti très riche. Elle a souhaité protéger des éléments bâtis isolés, des hameaux ainsi que des éléments végétaux :

Les châteaux et les maisons de maître :

Le Beaujolais viticole est caractérisé par une forte concentration de châteaux liés à la prospérité viticole. Ces châteaux sont souvent singuliers et présentent des caractéristiques très différentes.

Les hameaux :

La présence de nombreux hameaux, souvent anciennement viticoles, est une autre caractéristique majeure du Beaujolais. Certains de ces hameaux ont conservé leurs caractéristiques d'origine et une forte homogénéité.

Certains éléments comme les venelles étroites et les caractéristiques bâties typiques confortent leur caractère patrimonial.

La ferme beaujolaise – le patrimoine vernaculaire :

La ferme beaujolaise typique est caractérisée par des éléments d'architecture et d'organisation spatiale qui peuvent ainsi représenter des critères objectifs.

- **Matériaux de construction** : pierre ou pisé

- **Organisation spatiale** : soit :
 - deux corps de bâtiments implantés parallèlement entre eux et perpendiculairement par rapport à l'espace public,
 - plusieurs corps de bâtiments organisés en L ou en U autour d'une cour, souvent fermée par un porche.


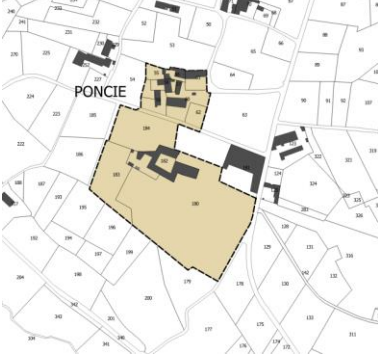

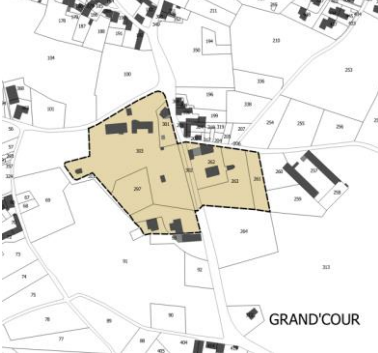




- **Volumétrie** : forme de base en rectangle, assemblage de plusieurs volumes ou non, bâtiments principaux souvent rectangulaires allongés. Gabarits R+1 à R+2.





- **Éléments architecturaux** :
 - portes ou porches cintrés avec linteau en pierre,
 - escalier extérieur,
 - présence d'une galerie couverte soutenue par des colonnes en bois ou en pierre pour accéder au logement,
 - avancée de toiture conséquente sur la galerie,
 - tuiles creuses ou romanes en couverture.











L'essaimage de ce type de bâtiments sur le territoire est caractéristique. Il pose aujourd'hui le problème du mitage du territoire, ces bâtiments autrefois destinés à rester isolés au milieu des vignes servent aujourd'hui parfois d'accroche à une urbanisation plus diffuse.




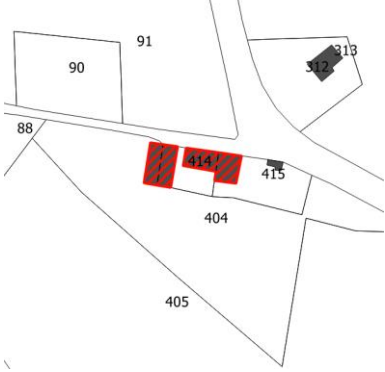



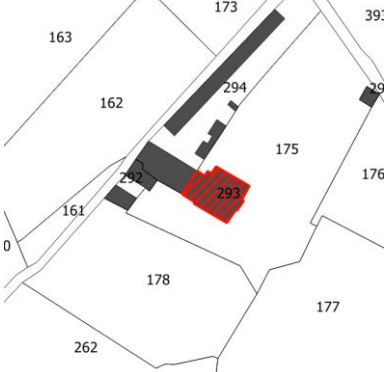


S'il y a lieu de préserver le territoire du mitage, la valorisation de ce patrimoine historique doit être assurée. Un certain nombre de maisons de maître et leur parc ou de hameaux sont remarquables parce qu'ils composent le patrimoine naturel et urbain identitaire de Fleurie :


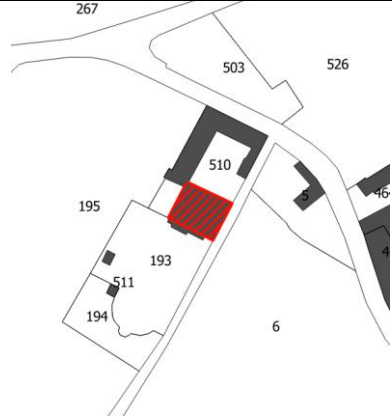



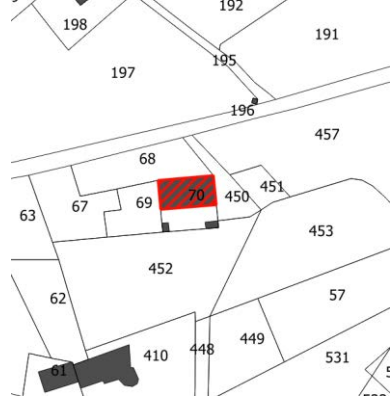

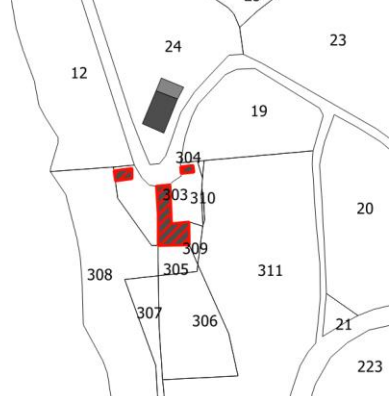
Les hameaux




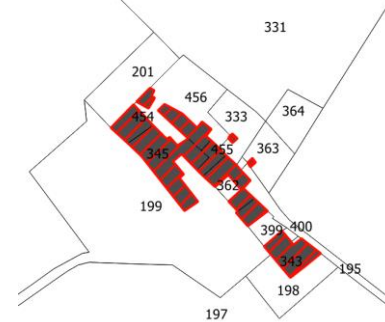
N°	Photo	Localisation	Extrait
1		Hameau du Poncié	
2		Hameau de la Chapelle des Bois	
3		Hameau du Vivier	
5		Hameau des Moriers	

<p>7</p>		<p>Maison de maître aux Déduits (AE 183)</p>	
<p>8</p>		<p>La Madone (AL 232)</p>	
<p>9</p>		<p>le château du Bourg (AB 369)</p>	
<p>10</p>		<p>Le château de l'Abbaye (AB 25)</p>	

11		la mairie (AB 162)	
12		bâtiment d'habitation le long de la RD 68 (AB 121-124-125)	
13		maison de maître au sud du Bourg (AB 104)	
14		Chaffangeons-est (AD 399)	
15		Grand'Cour (parcelle AH 257)	

16		la Verne (AH 249)	
17		Bâtiment au sud de Grand'Cour (AH 87)	
18		les Déduits (AE 192)	
19		Les Déduits (AE 293)	
20		Les quatre vents (AL 493)	

<p>21</p>		<p>La Treille Est (AB 510)</p>	
<p>22</p>		<p>Grand Pré (AI 255)</p>	
<p>23</p>		<p>Bâtiment au sud du hameau du clos des Garants (AD 70)</p>	
<p>24</p>		<p>Bâtiment au sud de la côte de Volluet (AN 303)</p>	

<p>25</p>		<p>Les Labourons (AN 301)</p>	
<p>26</p>		<p>Le Clos des Garants (AC 456, 454, 345, 455, 333, 363, 362, 399, 343)</p>	

N°	Photo	Localisation	
A		Parc le long de la RD68 Parcelles 105, 130	
B		Parc de la Mairie Parcelles 163, 164	
C		Parc du Château du bourg Parcelles 353, 352	
D		Parc Le Vivier Parcelle 273	

E		Parc Le Vivier Parcelle 528	
F		Parc Le Vivier Parcelle 257	
G		Parc Le Vivier Parcelle 443	
H		Parc Grand Cour Parcelles 261, 263	
I		Parc Grand Cour Parcelle 303	

J		Parc Les Déduits Parcelle 184	
K		Parc Poncié Parcelle 180	
L		Parc Les Moriers Parcelle 86	
M		Parc Les Déduits Parcelle 175	
N		Parc Les Labourons Parcelles 81, 302	

1.6.6. Le patrimoine archéologique

Faute d'études spécifiques sur le territoire de Fleurie, la carte archéologique ne répertorie que l'instance du prieuré fondé au X^{ème} siècle.

II L'activité humaine

Cette analyse a été réalisée à partir des données des recensements généraux de population (1968 à 2012), fournies par l'INSEE.

Elle porte sur plusieurs échelles de territoire, comparatives :

- la commune de Fleurie
- les communes environnantes. La prise en compte d'une échelle « administrative » telle que la Communauté de Communes a peu de sens dans la mesure où les périmètres intercommunaux ont évolué en 2015 et que les données statistiques de l'INSEE les plus récentes datent de 2012. Par ailleurs, l'échelle départementale n'est pas non plus très pertinente puisque Fleurie est située en limite Nord du département du Rhône. Le fonctionnement du territoire est alors aussi en lien avec le département de la Saône et Loire et l'agglomération de Mâcon.

Quelques définitions préalables

Population municipale : il s'agit de la population sans doubles comptes qui comprend toutes les personnes vivant dans la commune, y compris les personnes sans-abris ou vivant dans des habitations mobiles recensées.

Population totale : il s'agit d'additionner la population sans doubles comptes et la population comptée à part (militaires, SDF, étudiants qui résident dans une autre commune pour leur études...).

Taux de variation annuel de population : il correspond à l'évolution annuelle d'une population sur une période donnée.

Solde naturel ; il correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur une période donnée.

Solde migratoire : il enregistre la variation entre le nombre de personnes arrivant dans un territoire et le nombre de personnes quittant ce territoire sur une période donnée.

Taux de natalité : c'est le rapport du nombre de naissances de l'année à une population de 1000 habitants.

Taux de mortalité : c'est le rapport du nombre de décès de l'année à une population de 1000 habitants

Indice de jeunesse : c'est le rapport entre le nombre des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans.

II.1 La structure démographique

II.1.1. Evolution de la population

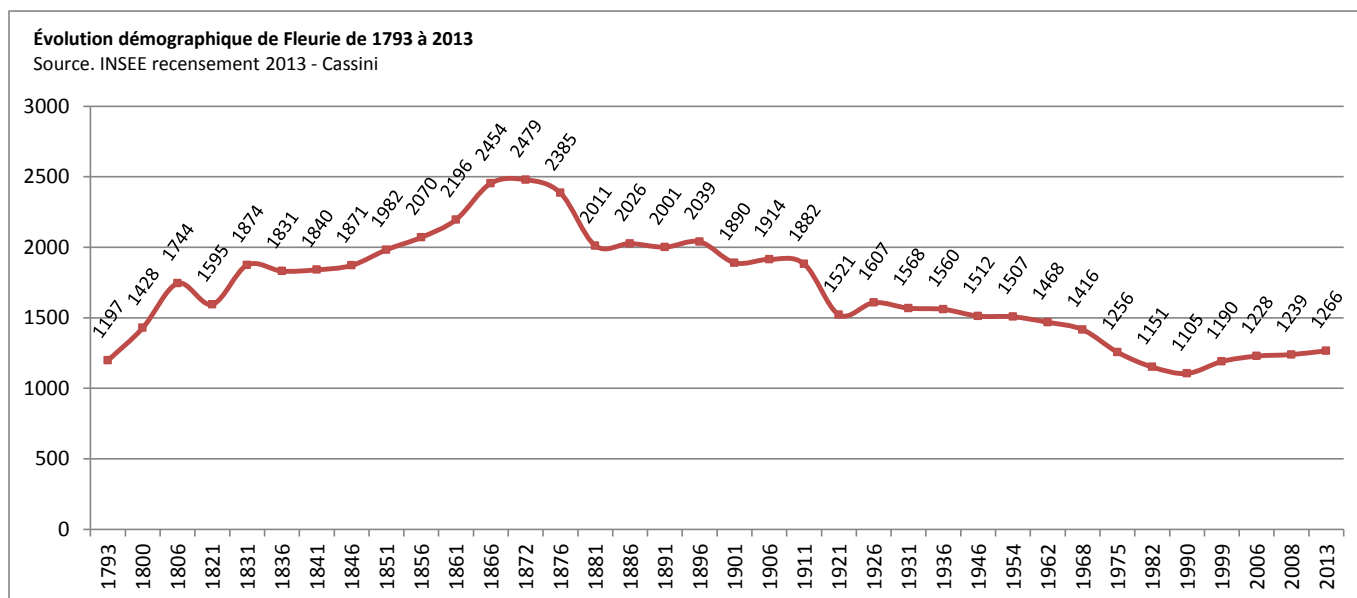
Les données des recensements effectués depuis 1793 mettent en avant l'évolution de la population de Fleurie.

Nous pouvons remarquer que la croissance démographique a connu une évolution en trois phases bien distinctes.

Entre la fin du XVIIIème siècle et la deuxième moitié du XIXème siècle, la commune connaît une croissance démographique relativement forte, avec une population passant de 1197 et 2479 habitants entre 1793 et 1872. Entre la fin du XIXème siècle et la fin du XXème siècle, la commune est rentrée dans une phase de décroissance démographique affirmée, avec une importante diminution de la population (2479 habitants en 1872 contre 1105 en 1990). Depuis les années 1990, Fleurie connaît une légère reprise démographique avec un gain de 161 habitants entre 1990 et 2013.

Cette évolution démographique est caractéristique des communes rurales françaises. En effet, l'exode rural (départ des ruraux vers les villes) connu durant le XIXème siècle a engendré une forte baisse de la population.

En revanche, le phénomène de périurbanisation est arrivé tardivement dans la commune (années 1990 alors que la majorité des communes ont connu ce phénomène dès les années 1960-1970). La périurbanisation est liée au retour des citadins vers les campagnes causés à la fois par un « désir de campagne » et par le développement des modes de transport individuels et des infrastructures de transport (autoroute). La périurbanisation est accentuée par des coûts du foncier moins importants que dans les centres urbains.



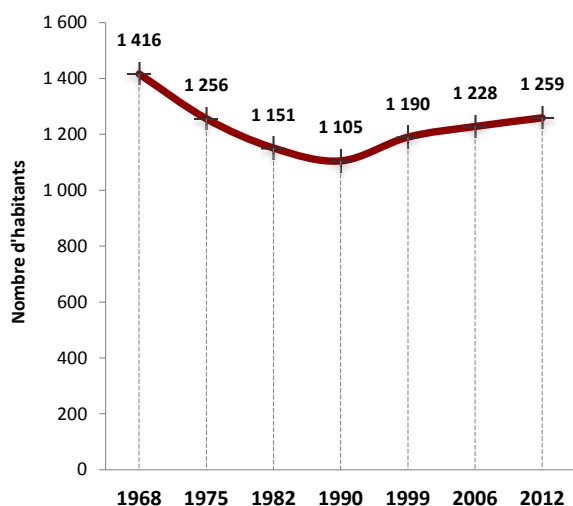
La population de Fleurie atteint 1253 habitants en 2012. Une croissance positive est retrouvée depuis la fin des années 1980. En effet, de 1968 au milieu des années 1980, la population a chuté (- 311 habitants en 22 ans).

Nous pouvons constater que cette diminution de la population durant les années 60 à 90 est essentiellement causée par un solde migratoire négatif, c'est-à-dire des départs plus importants que les arrivées pour les ménages.

En effet, la période d'exode rural a été plus tardive que dans d'autres régions. Le phénomène de rurbanisation et de périurbanisation a, dès les années 1990, engendré une dynamique démographique positive avec des taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 0,4 à 0,8%.

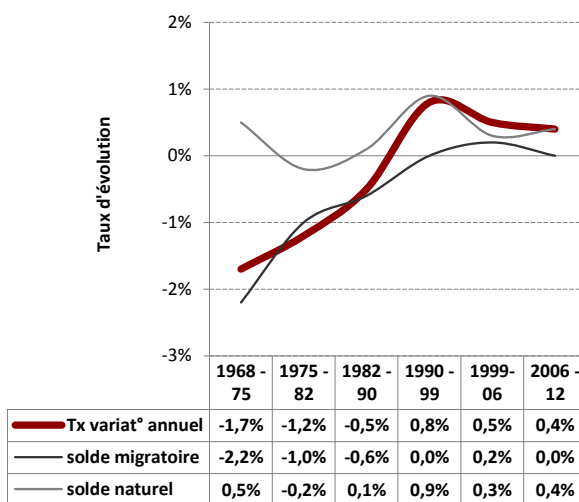
Évolution de la population Fleurie, de 1968 à 2012

Source: INSEE recensement 2012

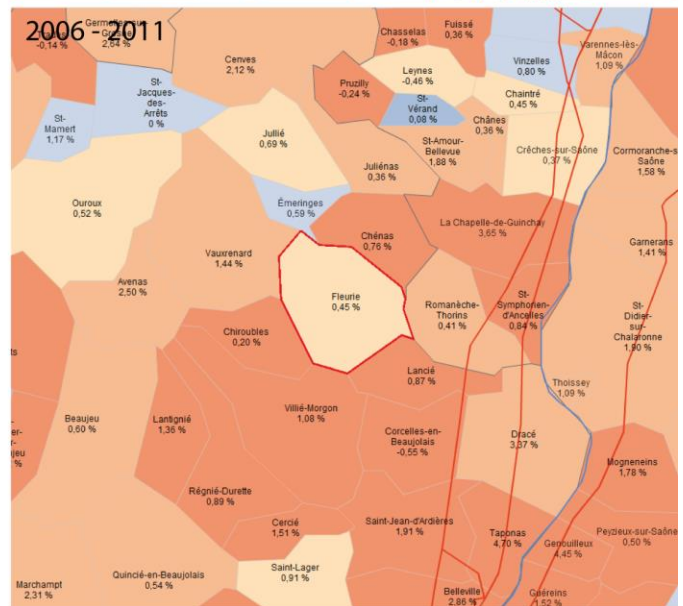
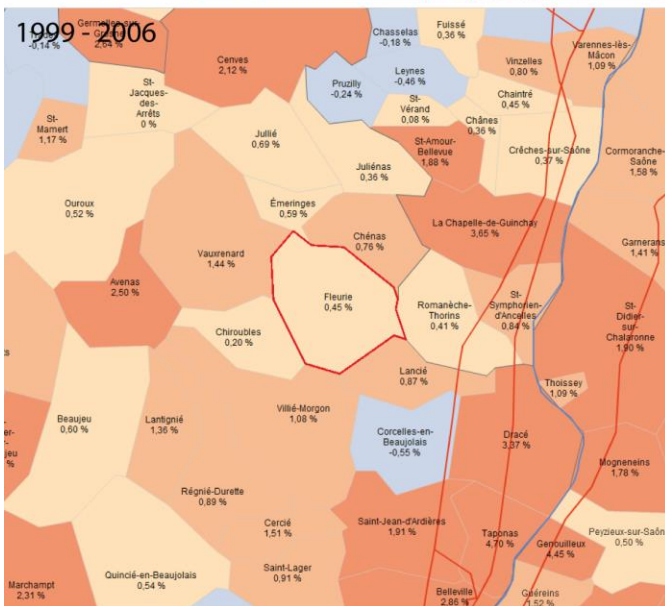
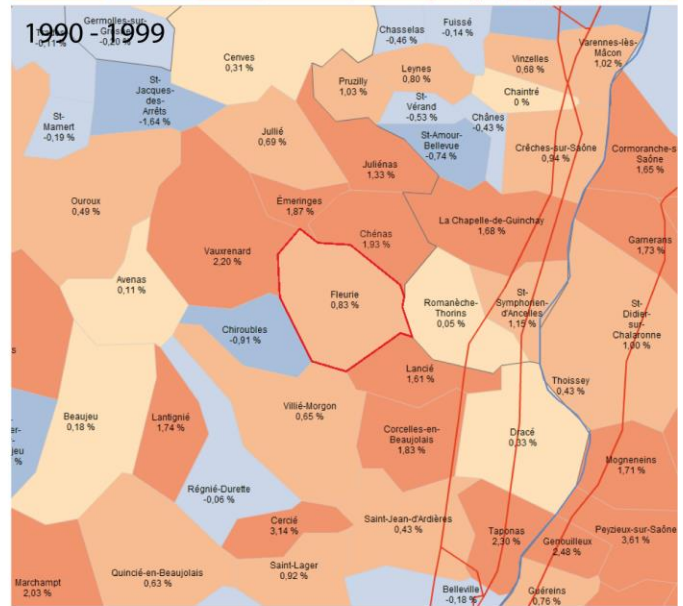
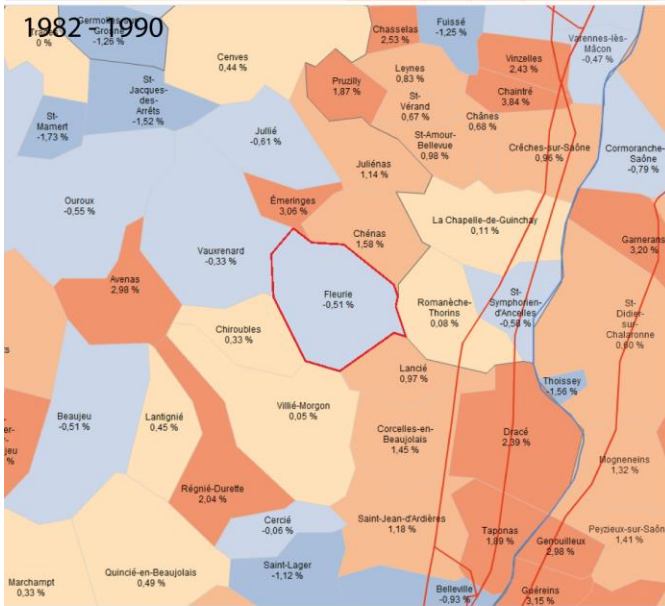
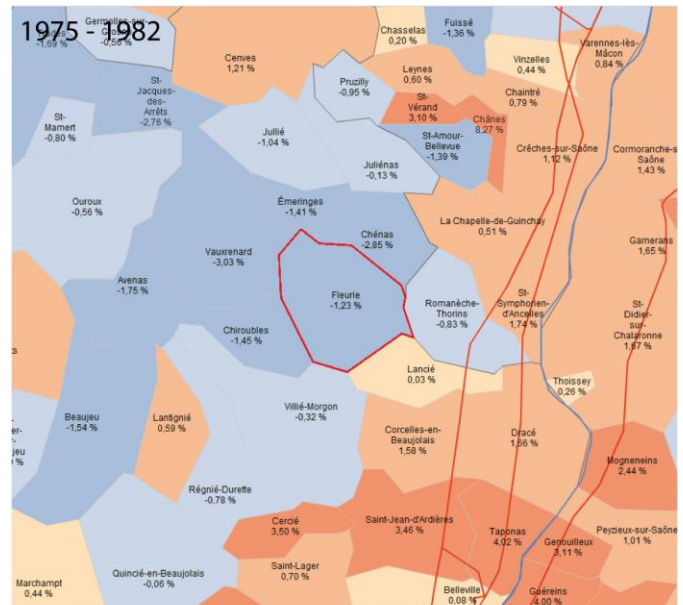
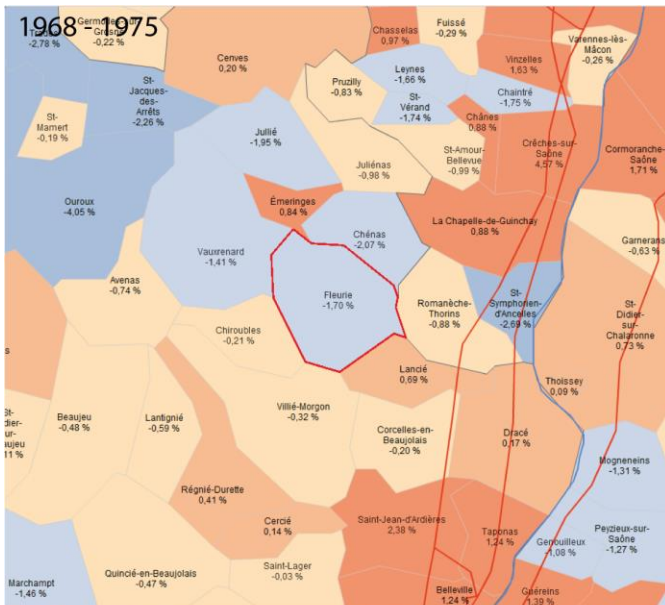


Facteurs d'évolution démographique à Fleurie

Source: INSEE recensement 2012



Les tendances démographiques relèvent que la commune de Fleurie est située à l'interface de deux zones : la vallée de la Saône et les territoires ruraux. En effet, nous pouvons constater que les communes situées dans la vallée de la Saône connaissent une croissance démographique dynamique depuis les années 1960. Les territoires plus ruraux, situés dans les monts du Beaujolais, quant à eux, ont connu, de manière générale, une décroissance démographique jusque dans les années 1990. Depuis, certaines communes ont des taux de croissance très forts (Lantignié, St-Didier-sur-Beaujeu,...). La position de Fleurie, entre ces deux zones, lui a permis de maintenir une dynamique relativement stable, malgré la baisse jusqu'aux années 1990.



Comparaison du taux de croissance annuel moyen (source : INSEE)

II.1.2. Structure de la population par âge

La répartition de la population par âge dans la commune de Fleurie peut être analysée en deux phases distinctes.

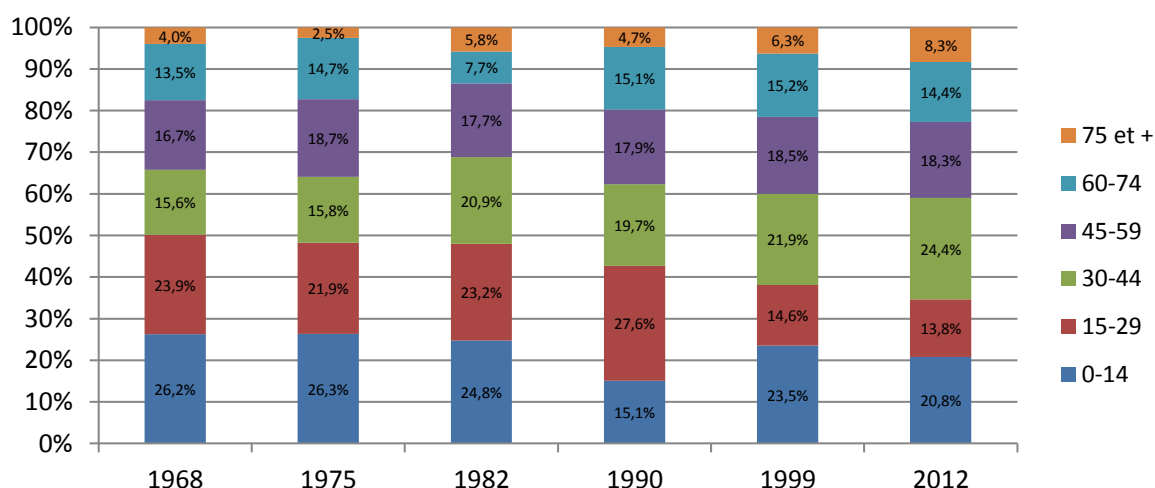
Premièrement, jusqu'aux années 1990, la commune était composée d'une structure démographique relativement stable avec environ 50% de moins de 30 ans.

Dès les années 1990, on assiste à un déséquilibre de cette structure démographique. En effet, la part des jeunes connaît une diminution alors que les 60 ans et plus augmentent. Jusqu'aux années 1990, les 0-14 ans représentaient environ 25% de la population totale alors que ce taux s'élève à en moyenne 19% sur la période de 1990 – 2012. Cette tendance est la même pour les 15-29 ans qui représentaient en moyenne de 23% de la population entre 1968 et 1982 contre 13,8% en 2012.

Les 30-44 ans connaissent une certaine dynamique depuis 1968 (15,6% en 1968 contre 24,4% en 2012). Les 45-59 ans connaissent, quant à eux, une relative stabilité depuis 1968 avec des taux oscillants entre 16 et 18%. La tranche des 60 ans et plus, à l'inverse des 30 ans et moins, connaît une croissance depuis 1968. Ils représentaient 17,5% de la population en 1968 contre 22,7% en 2012.

Evolution de la répartition des tranches d'âge de 1968 à 2012 à Fleurie

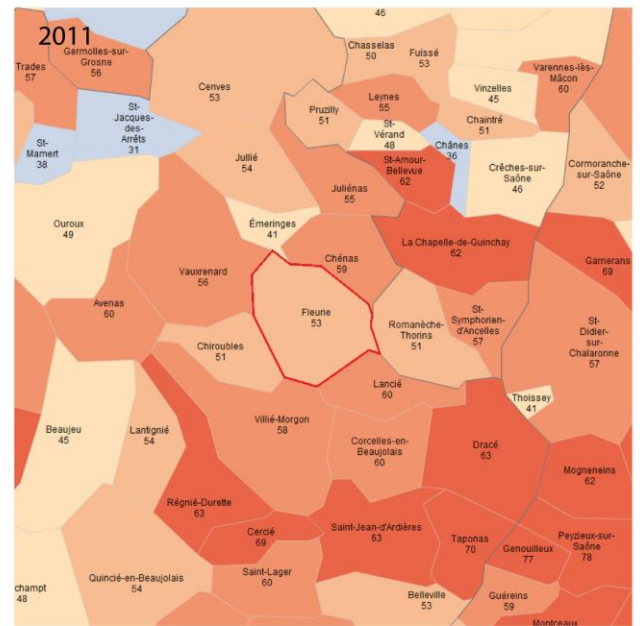
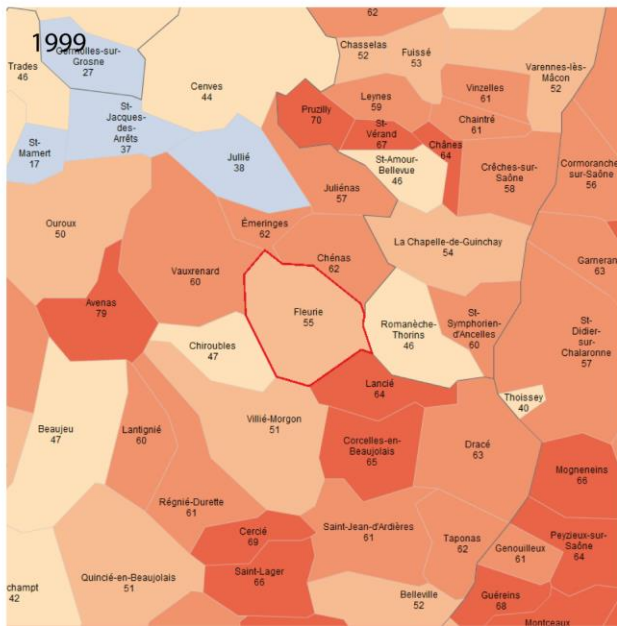
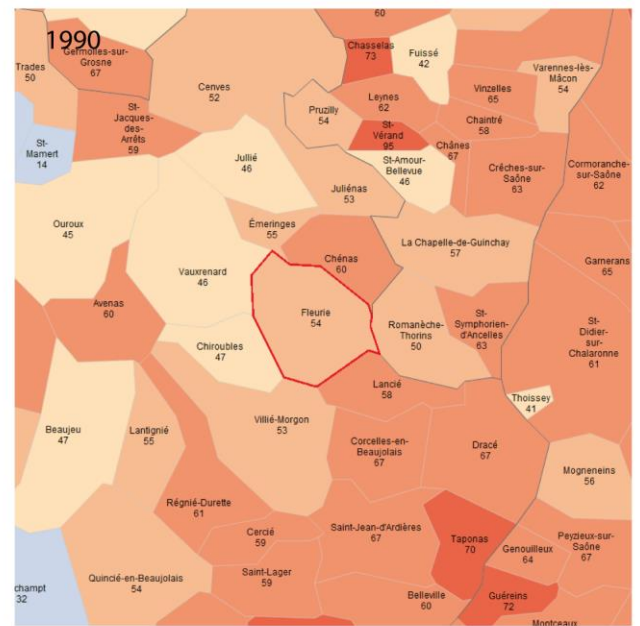
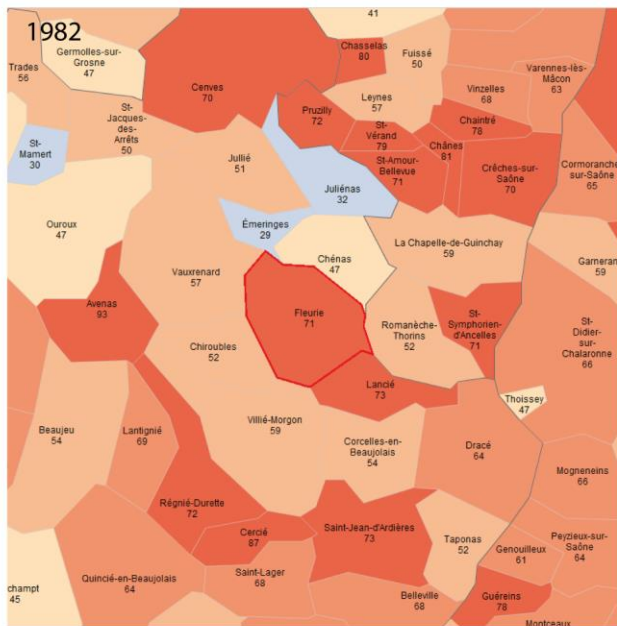
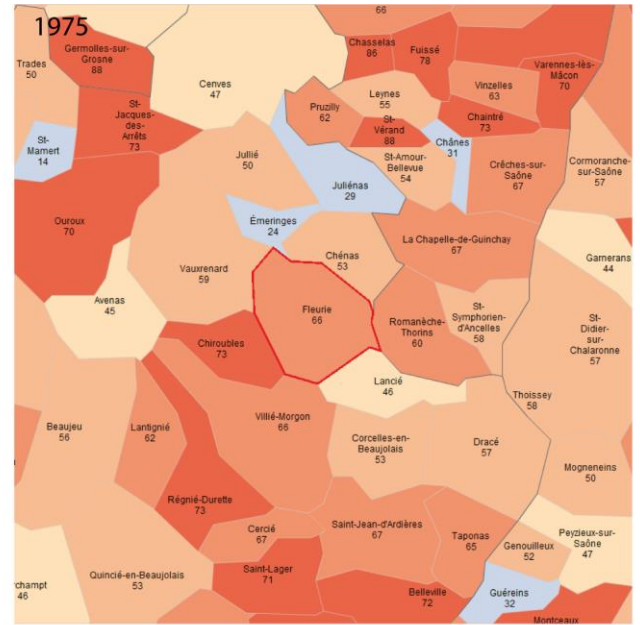
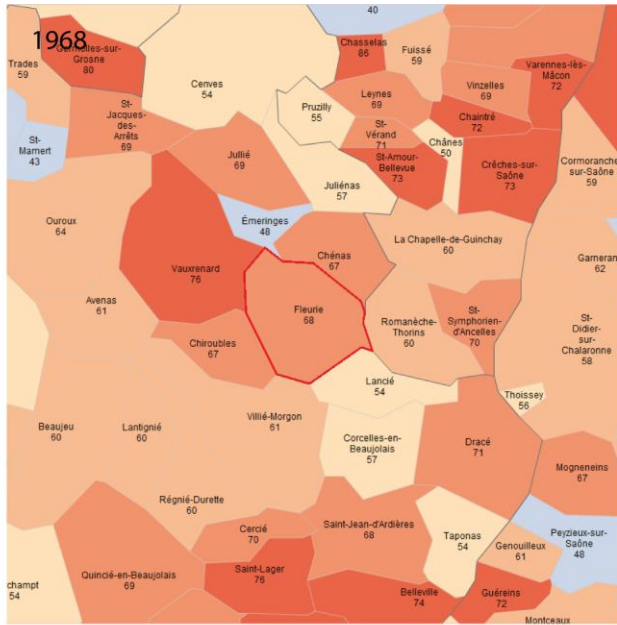
Source : INSEE RGP



Cette analyse est à mettre en relation avec l'évolution globale de la population. Nous avons vu que depuis les années 1990, la commune fait l'objet d'une dynamique démographique positive. C'est à partir de cette même période que la population a eu tendance à vieillir. Nous pouvons en déduire que le solde migratoire positif s'est traduit par la venue de personnes de plus de 60 ans.

Cette évolution de la démographie se traduit par l'indice de jeunesse qui mesure le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Jusqu'en 1982, cet indice variait à Fleurie entre 66 et 71, c'est-à-dire qu'il y avait 66 à 71 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans. Depuis 1990, cet indice s'élève à environ 55.

Comparée aux communes voisines, Fleurie est un territoire composé d'une population relativement jeune. Notons que l'indice de jeunesse à l'échelle nationale s'élève à 52.



Comparaison de l'indice de jeunesse (source : INSEE)

II.1.3. Structure des ménages et familles

Les familles sans enfants représentent la majorité de la population fleuriotonne (48,4% en 2012). Celles composées de 1 ou 2 enfants représentent environ 45% alors que celles de 3 enfants et plus seulement 8,8%.

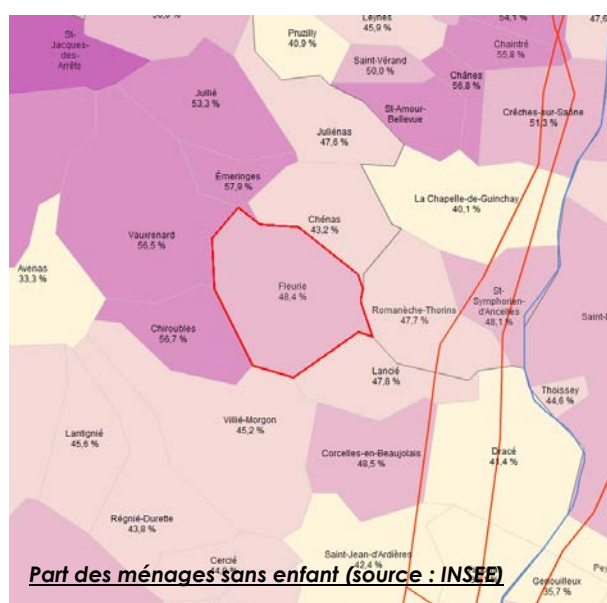
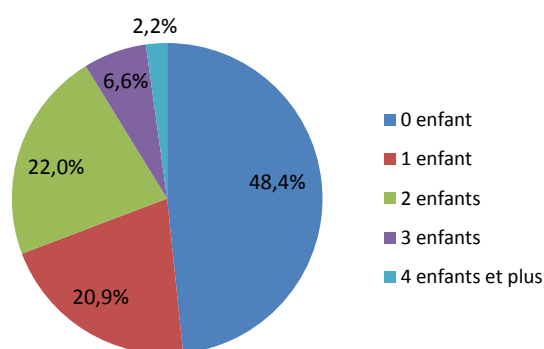
Comparée aux communes voisines, Fleurie se situe dans la moyenne avec, ici encore, des disparités importantes entre les communes du Val de Saône et celles situées dans les Monts du Beaujolais.

Malgré ce contexte, la taille moyenne des ménages a tendance à diminuer depuis 1968. En effet, si en 1968, on comptait 2,9 personnes par ménage en moyenne, elle ne sont, en 2012, plus que 2,2. Ce phénomène de desserement des ménages, constaté à l'échelle nationale, résulte notamment du vieillissement de la population (plus de personnes âgées seules), de l'augmentation des séparations et divorces ainsi que de la diminution de la natalité.

Au regard de l'offre en logements proposée par la commune, ce chiffre est plus bas que la plupart des communes voisines où on compte généralement plus de 2,5 personnes par ménage.

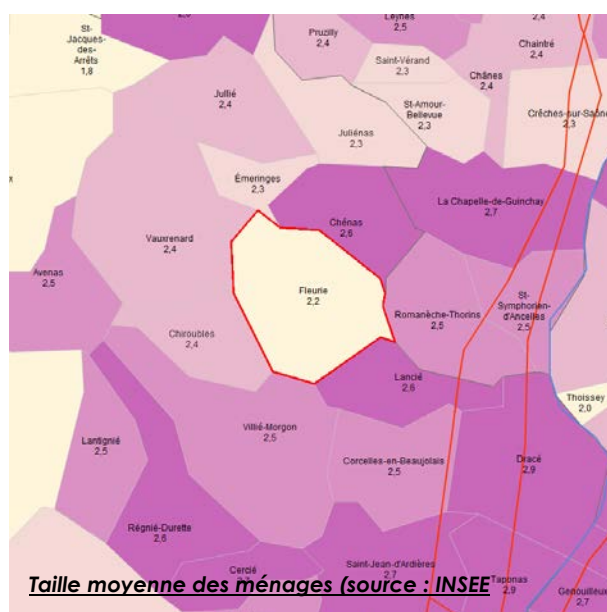
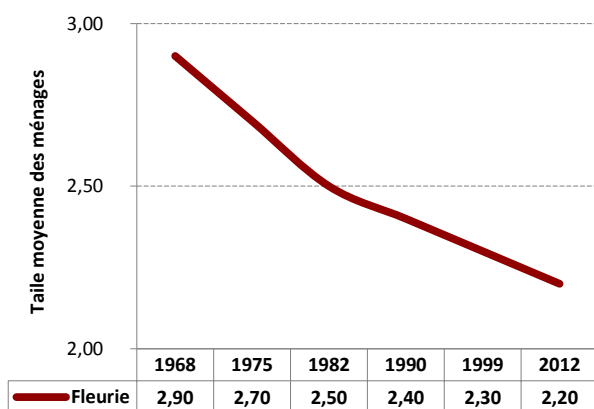
Répartition des familles par nombre d'enfants à Fleurie en 2012

Source. INSEE recensement 2012



Évolution de la taille des ménages

Source. INSEE recensement 2012



II.2 L'habitat

Le Programme Local de l'Habitat

Une Programme Local de l'Habitat a été élaboré à l'échelle de l'ancienne Communauté de Communes de la Région de Beaujeu. Ce PLH, réalisé pour la période 2009-2015, avait pour objectifs de diversifier l'offre de logements, de bien gérer les ressources foncières et immobilières, de préserver le patrimoine ainsi que de conforter l'attractivité de l'habitat.

Evolution générale du parc de logements

La commune de Fleurie compte, en 2012, 702 logements, contre 634 en 1968. Plusieurs constats peuvent être mis en avant au regard de l'analyse de l'évolution du parc de logements.

Premièrement, nous remarquons que le nombre de logements est plus important en 2012 qu'en 1968 alors que la population a diminué sur cette période.

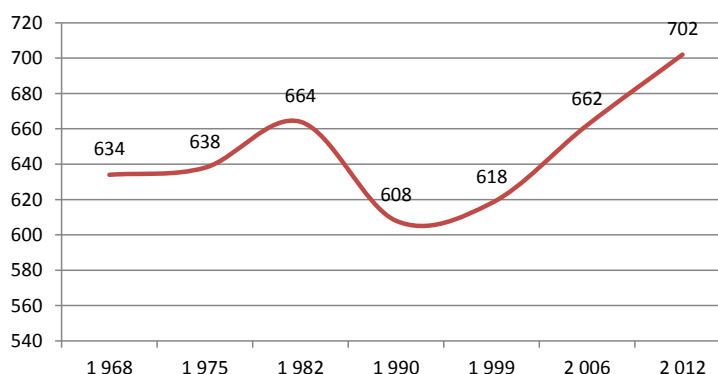
Il s'agit là d'une conséquence directe du phénomène de desserement des ménages soulevé plus haut. En effet, étant donné que la taille moyenne des ménages diminue, il faut plus de logements pour accueillir une même population. Ainsi, en 1968, pour loger 100 personnes, il fallait 35 logements alors qu'en 2012, il en faut 45.

Autre constat, la variation de la part des logements vacants. Nous pouvons remarquer que la tendance peut être mise en parallèle avec l'évolution démographique. Jusqu'aux années 1990, la population a diminué à Fleurie, ce qui a engendré une hausse de la vacance du parc immobilier. A partir de 1990, la redynamisation démographique en entraîné une baisse de cette vacance dans la mesure où plus de ménages ont cherché à se loger à Fleurie. La fragilité démographique de la commune ne permet cependant pas d'enrayer la vacance. Avec un taux de croissance annuel moyen de 0,4% sur la dernière décennie, le marché immobilier reste toutefois fluide.

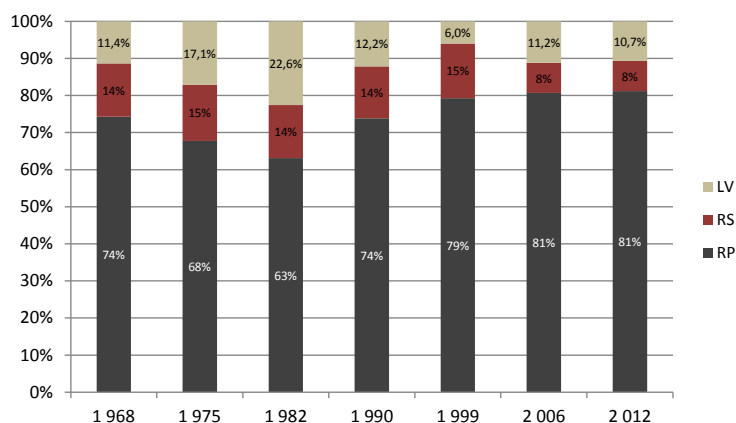
Entre 2006 et 2012, on peut constater une baisse de la part des logements vacants (de 11,2% à 10,7%). Si ce taux reste toutefois élevé, il faut le minimiser. En effet, la majorité des logements vacants semble être localisée dans le milieu agricole, où le renouvellement du parc n'est pas dynamique.

Les résidences secondaires, quant à elles, ont tendance à diminuer. Elles représentaient 14% à 15% du parc total jusqu'en 1999 alors qu'en 2012, elles s'élèvent à 8%.

Évolution du parc immobilier de Fleurie
Source: INSEE recensement 2012



Évolution du parc immobilier de Fleurie
Source: INSEE recensement 2012



Les typologies de logements

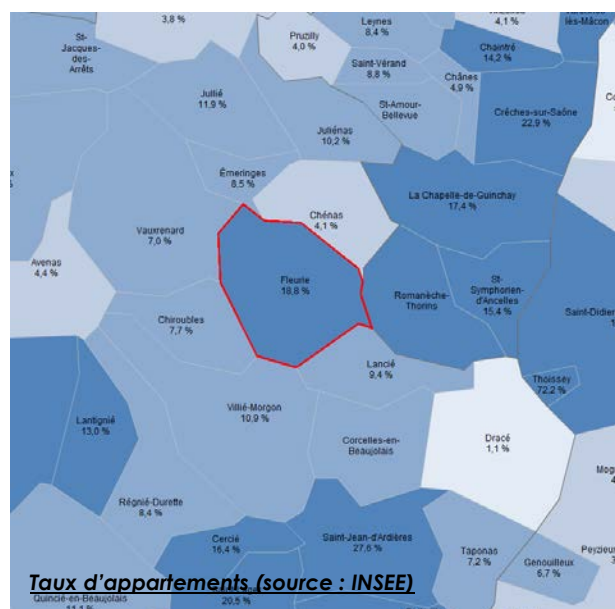
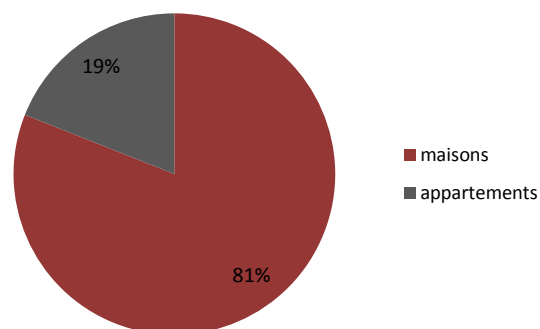
Le parc de logements de Fleurie est composé à 81% de maisons individuelles et de 19% d'appartements en 2012.

Par rapport aux communes voisines, Fleurie se situe dans la moyenne supérieure des communes offrant un parc de logements diversifié. En effet, la majorité des communes alentour ont des parcs immobiliers composés à moins de 10% d'appartements. On note cependant certaines communes, plus urbaines, qui ont un taux bien au-delà de celui de Fleurie (Beaujeu : 42%, St-Jean d'Ardières : 27%,...).

Cette diversification du parc de logements a pour conséquence de faire augmenter la part des logements de petite taille. En effet, si en 1999 seuls 0,4% des logements étaient composés d'une pièce, en 2012, ceux-ci représentent 3,9%.

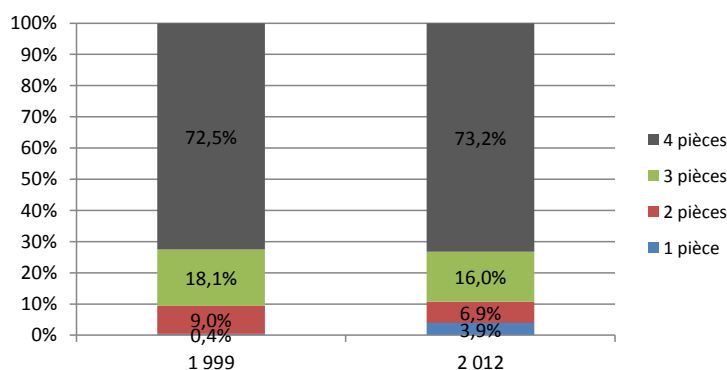
Cependant, notons que les logements de 4 pièces et plus ont tendance à augmenter (+ 0,7% entre 1999 et 2012), à l'inverse des logements de 2 et 3 pièces qui diminuent (27,1% en 1999 contre 22,9% en 2012).

Répartition des typologies de logements à Fleurie
Source. INSEE recensement 2012



Cette diversification du parc de logements doit être mise en relation avec la diminution de la taille moyenne des ménages. En effet, il apparaît que les besoins en logements se tournent de plus en plus vers des logements de petite taille.

Évolution du nombre de pièces par logement à Fleurie
Source. INSEE recensement 2012



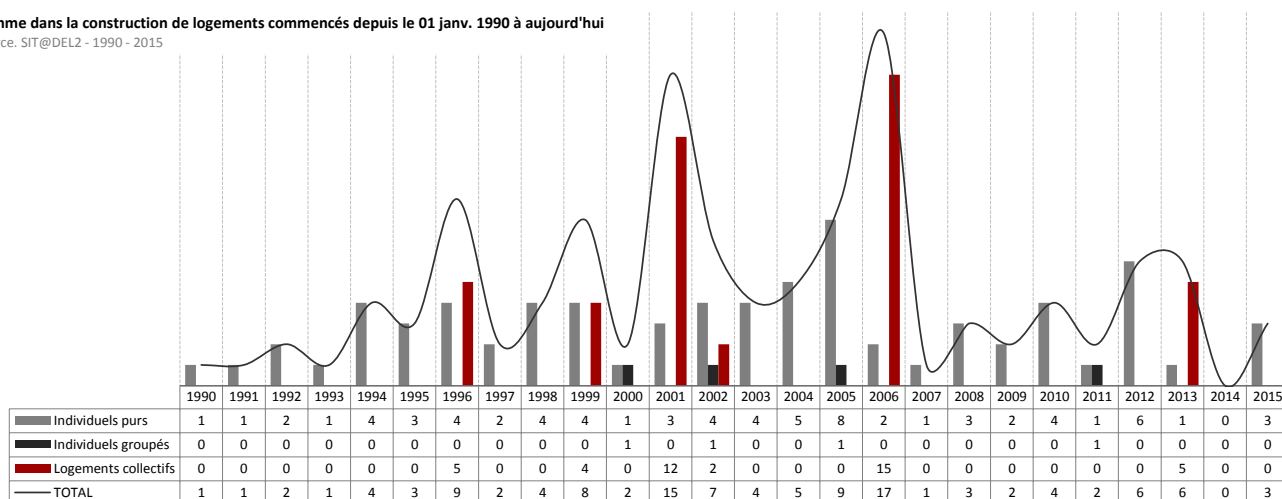
Les services instructeurs de l'Etat (base de données SITADEL), ont enregistré la construction de 118 logements entre 1990 et 2014, soit une moyenne de 4,9 logements par an.

La période 1990-1999 s'est soldé par la construction de 35 logements, soit 3,5 logements par an. La période 2000-2009 a été beaucoup plus dynamique en termes de construction puisque la commune a autorisée 65 logements, soit 7,2 par an. Cela s'explique notamment par la réalisation de deux opérations de logements collectifs pour un total de 27 logements en 2001 et 2006. Depuis 2010, le rythme de construction s'est ralenti avec 21 logements commencés entre 2010 et 2015, soit 3,5 logements par an.

Ce rythme de construction sur les 25 dernières années est inférieur aux prescriptions du SCoT du Beaujolais qui s'élèvent à une moyenne de 9,5 logements par an (moyenne entre l'hypothèse basse de 7,6 logements/an et l'hypothèse haute de 11,3 logements/an).

Concernant les typologies de logements, 60% de la production des 25 dernières années s'est réalisée sous forme de maisons individuelles, contre 36% de logements collectifs et seulement 4% de logements groupés.

Rythme dans la construction de logements commencés depuis le 01 janv. 1990 à aujourd'hui
Source: SIT@DEL2 - 1990 - 2015

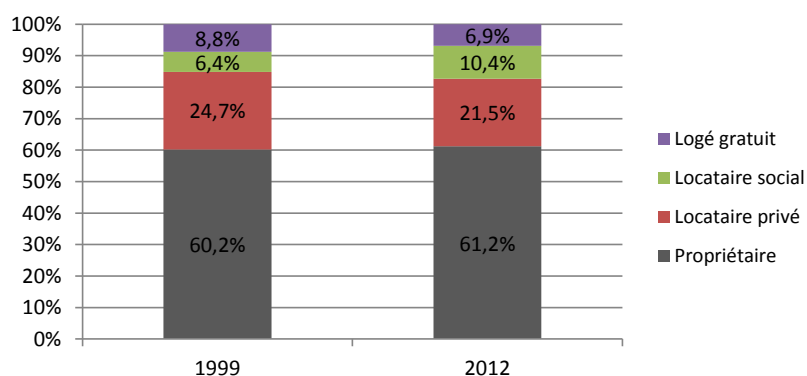


Caractéristiques des occupants

En 2012, près de 61% des occupants dans la commune sont propriétaires de leur logement. On compte également environ 32% de locataires et 7% de personnes logées gratuitement.

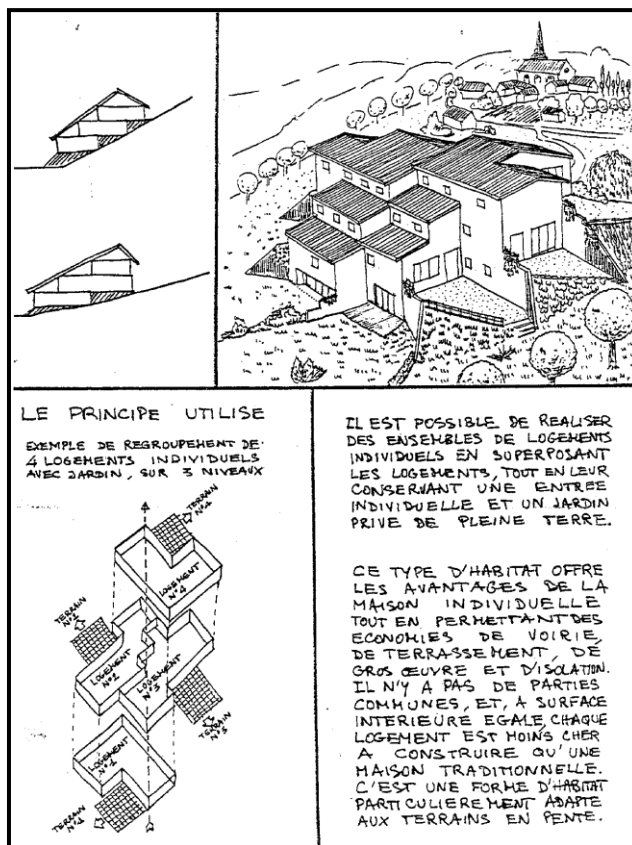
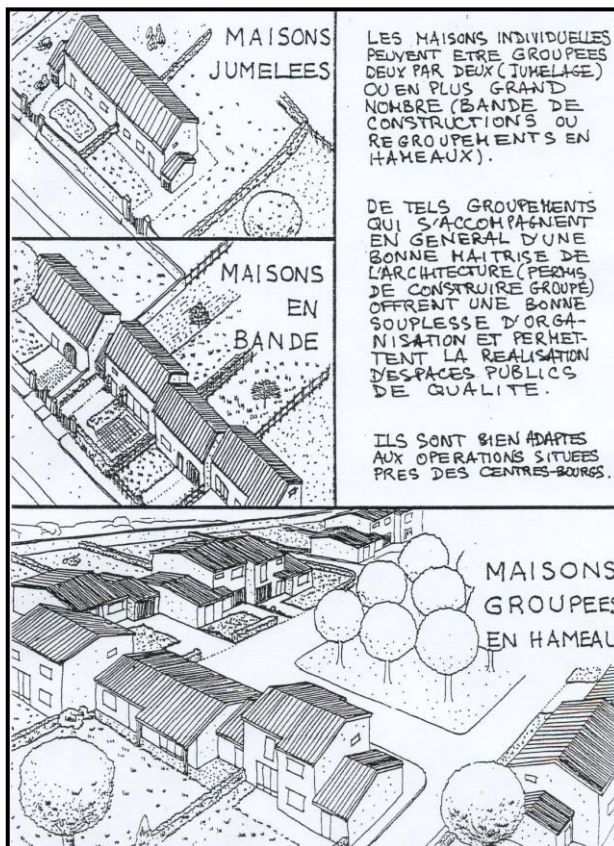
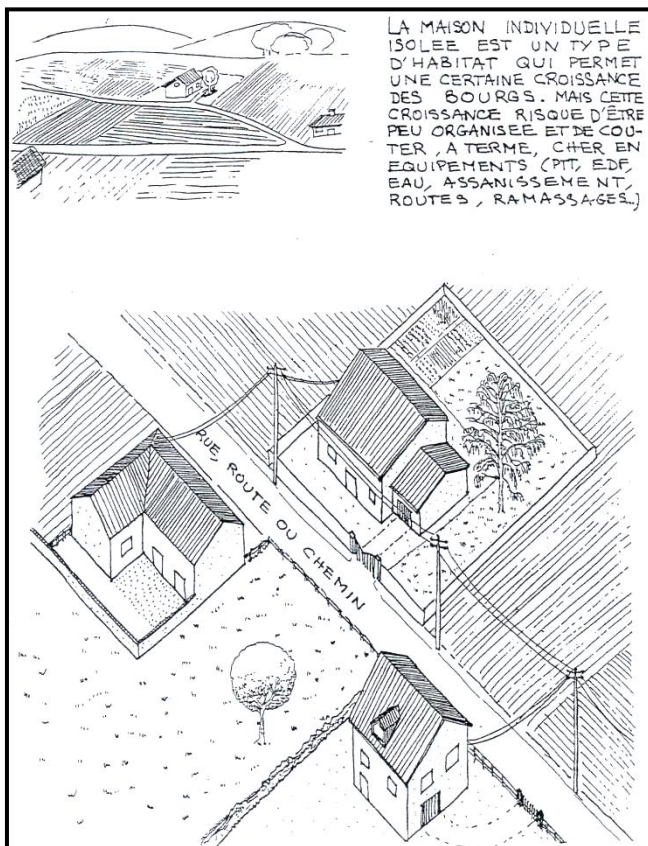
Depuis 1999, la part des propriétaires n'a cessé de s'accroître (55,4% en 1999 contre 61,2% en 2012), au détriment des logés gratuitement. On note toutefois une hausse significative des locataires sociaux. Ils représentent en effet plus de 10% en 2012, contre 4,5% en 1999. La commune a, en effet, enregistré plusieurs opérations de logements sociaux depuis le début des années 2000 (Le Cépage : 6 logements, Résidence Le Verdonnet : 12 logements, La Revole : 9 logements), portant ainsi le nombre de logements sociaux à 50.

Évolution des statuts d'occupation des résidences principales à Fleurie
Source: INSEE recensement 2012



L'habitat individuel

L'habitat groupé



L'habitat intermédiaire

Enjeux des dynamiques sociodémographiques et résidentielles:

Le diagnostic sociodémographique et résidentiel a mis en avant des problématiques fortes sur le territoire de Fleurie. En effet, alors que la croissance démographique reste fragile, causée par une faible attractivité et engendrant un vieillissement de la population, on note que la commune connaît un réel déficit de logements pouvant répondre aux besoins de jeunes ménages (logements intermédiaires, logements de petites tailles,...). Afin de relancer sa croissance, Fleurie doit donc répondre à un enjeu primordial qui est l'adéquation de l'offre et de la demande, en favorisant la production de logements adaptés aux jeunes ménages et familles.

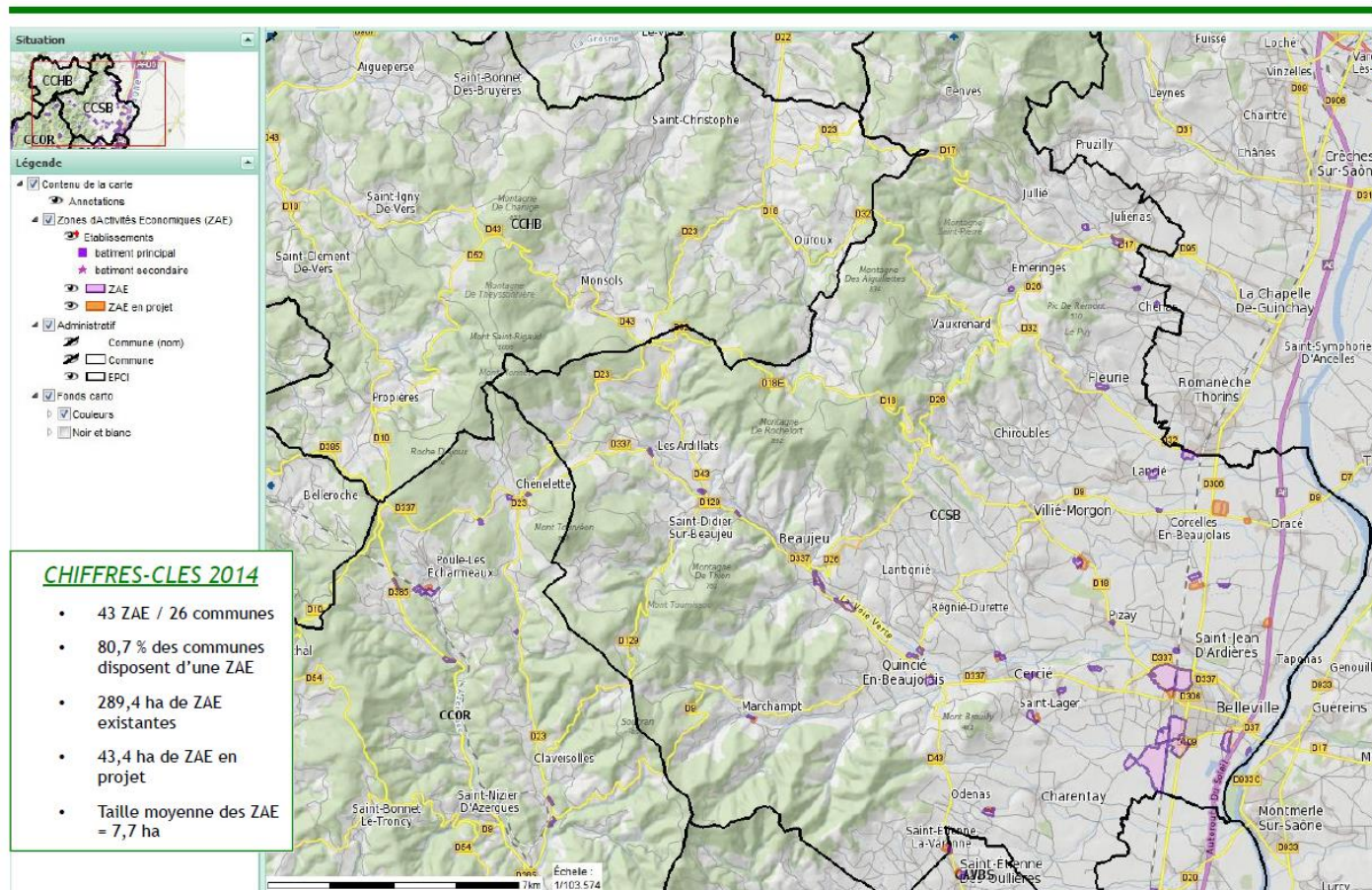
II.3 Dynamique économique

Une compétence intercommunale

La Communauté de Communes Saône-Beaujolais comptabilise un total de 43 Zones d'Activités Economiques. A l'échelle de l'EPCI, 80,7% des communes disposent d'une ZAE.

En 2014, l'ensemble des ZAE présentes sur le territoire occupaient une surface de 289,4 ha, soit une taille moyenne de 7,7 ha par ZAE. De plus, on compte 43,4 ha de ZAE en projet.

Les zones d'activités économiques existantes — communauté de communes Saône Beaujolais



Les principales zones d'activités sont situées à Saint-Jean-d'Ardières (ZI des Gouchoux) et à Belleville (ZI du Bois Baron, ZI des Fontenaille ; ZI du Pain Perdu, Lybertec).

Les établissements les plus représentés dans les zones d'activités sont tournés vers les domaines de l'industrie (25%), du commerce de gros (20%), du BTP (19%), du commerce de détail (13%).

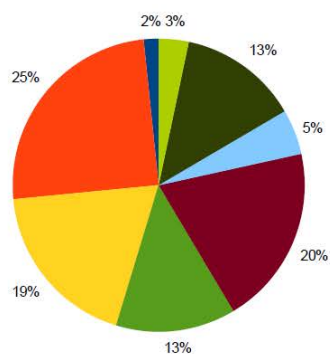


Illustration 7: Etabliss par filière hors ZAE

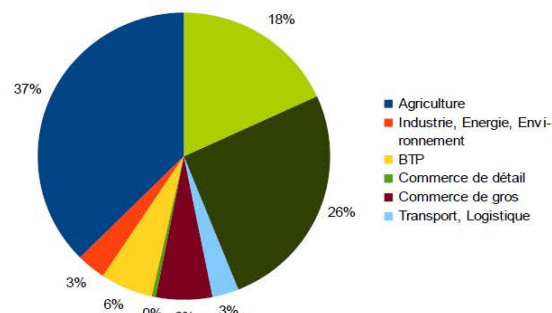


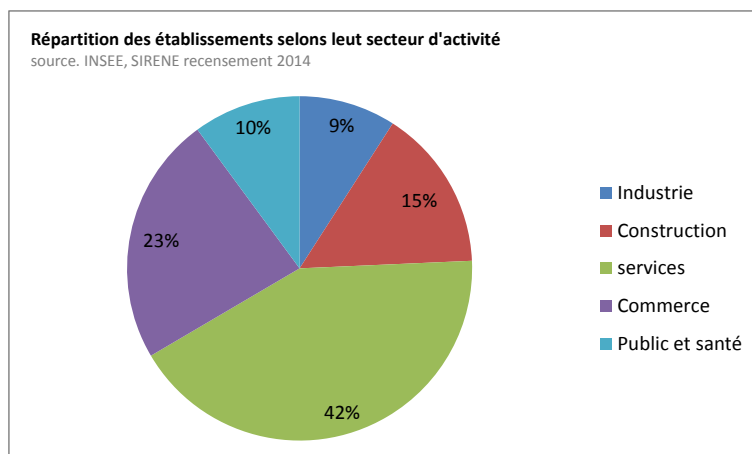
Illustration 8: Etabliss par filière en ZAE

Les ZAE de la CCSB - Observatoire partenarial des ZAE du Rhône - Mars 2015

Au total (dans les ZAE et hors ZAE), le territoire intercommunal accueille près de 2300 établissements en 2014 (hors agriculture).

Ce sont les activités de services qui sont les mieux représentées (42%) ainsi que les commerces (23%). Les domaines de la construction et de l'industrie représentent respectivement 15% et 9%.

On retrouve certaines activités peu ou pas représentées dans les zones d'activités : les activités liées au public et à la santé (mairie, école, hôpital,...). Elles représentent 10% des établissements de la Communauté de Communes Saône Beaujolais.



La Communauté de Communes offre en 2012 près de 11 600 emplois. La population active ayant un emploi résidant dans la Communauté de Communes étant de 15 245, l'indicateur de concentration s'élève à 76,5, c'est-à-dire qu'il y a, à l'échelle de l'EPCI, 76,5 emplois pour 100 actifs-résidents ayant un emploi.

Autrement dit, le territoire connaît un déficit en termes d'offre d'emplois.

Zone d'activités des Mûriers à Lantignié, regroupe trois entreprises artisanales :

La S.E.B, la Société électrique Beaujolaise;
Beaujolais Charpente;
Plâtrerie - peinture BREDA.

Zone artisanale de Marchamp

Entreprise de transport : Autocars Sivignon

Zone d'activités de Villié-Morgon

Cette zone est située à proximité de la route départementale Villié-Belleville, vers le hameau des Marcellins. Elle présente une possibilité d'extension de 1 hectare à court terme et de 1.5 hectare à moyen terme. On retrouve une grande diversité d'activités : activité de carrosserie, plomberie, fabrication d'éléments en polyester, transporteur de fuel, déchèterie intercommunale...

ZAC des Treilles

Elle est située en bordure de l'Ardières en limite avec Régnié-Durette. La réalisation de la ZAC des Treilles a été définie en deux phases. Il reste quelques lots disponibles mais ceux-ci voient leur capacité réduite du fait du risque d'inondation.

Parc d'activités Lybertec

Ce projet porté par le syndicat mixte regroupant la CCSB, le département du Rhône et la ville de Lyon se situe à cheval sur les communes de Belleville, Charentay et Saint-Georges-de-Reneins et accueille des activités industrielles et tertiaires. La première phase est achevée et les premiers permis de construire ont été déposés début 2014 pour un commencement des travaux à l'automne.

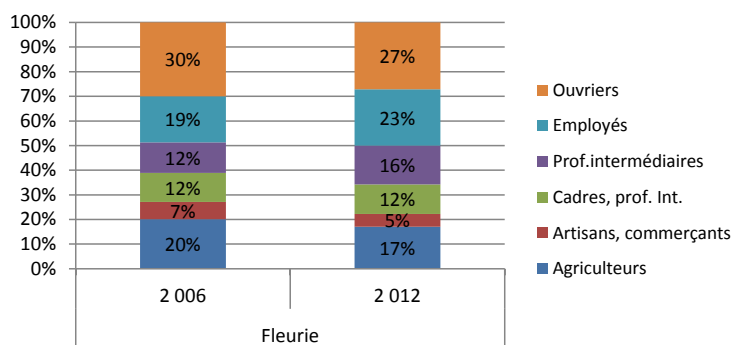
Ce tissu artisanal se retrouve sur l'ensemble du territoire communal, tant dans le cœur du bourg que dans les zones d'activités, mais aussi dans le tissu pavillonnaire, voire en zone agricole ou naturelle.

Evolution des catégories socioprofessionnelles (CSP)

La répartition des catégories socio-professionnelles a évolué entre 2006 et 2012. On peut observer au travers ces données des tendances nationales. La part des agriculteurs et des ouvriers a tendance à diminuer (-3 points pour les ouvriers ainsi que pour les agriculteurs). Les agriculteurs restent toutefois une CSP importante à Fleurie.

L'augmentation des catégories des employés, professions intermédiaires et cadres reflète une tertiarisation générale de l'économie.

Répartition de la population active de 15 à 64 ans selon le type de profession exercée
Source: INSEE RGP 2012



Attractivité du territoire

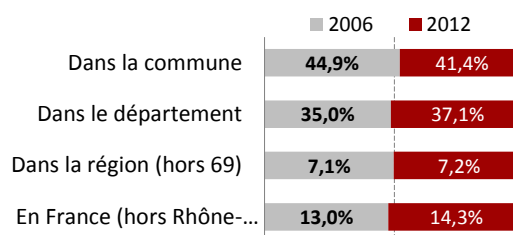
On observe que la part des actifs-résidents est relativement importante à Fleurie. En effet, plus de 40% des actifs de la commune travaillent également à Fleurie. Ce fort taux est essentiellement dû à la part importante d'agriculteurs (17%) dans la population active. Ces agriculteurs travaillent généralement dans la commune.

Cependant, cette part des actifs-résidents est en baisse depuis 2006. La commune offre en effet moins d'emplois (414 en 2012 contre 487 en 2006).

De fait, les actifs vont plus travailler à l'extérieur de la commune en 2012 qu'en 2006. S'ils étaient 55,1% à quitter la commune en 2006, ils sont en 2012 58,6%. On note la forte part des actifs travaillant en dehors de la région Rhône-Alpes. Cela s'explique par la proximité immédiate de la région Bourgogne et de l'agglomération de Mâcon.

Lieu de travail des actifs et résidents de la commune de 15 ans et plus

source: INSEE recensement 2012



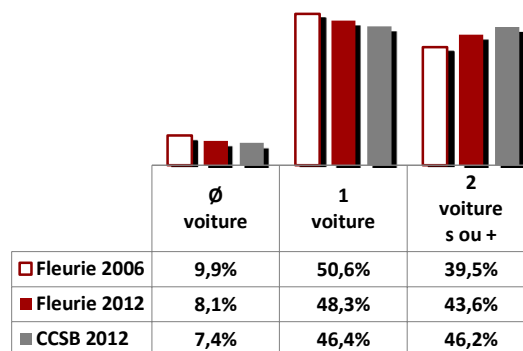
La nécessité de l'auto mobilité

L'augmentation du taux d'équipement en automobile par les ménages est devenue une nécessité au quotidien pour les habitants des communes rurales. Fleurie n'échappe pas à cette réalité et la part des ménages n'ayant aucun véhicule s'élève en 2012 à 8,1% (contre 9,9% en 2006). Il s'agit principalement des personnes les plus âgées.

Si la part des ménages ayant 2 voitures ou plus est en hausse entre 2006 et 2012 (de 39,5% à 43,6%), ce taux reste néanmoins relativement faible. Il est par ailleurs inférieur à la moyenne intercommunale (46,2%).

Equipement automobile des ménages

source. INSEE recensement 2012



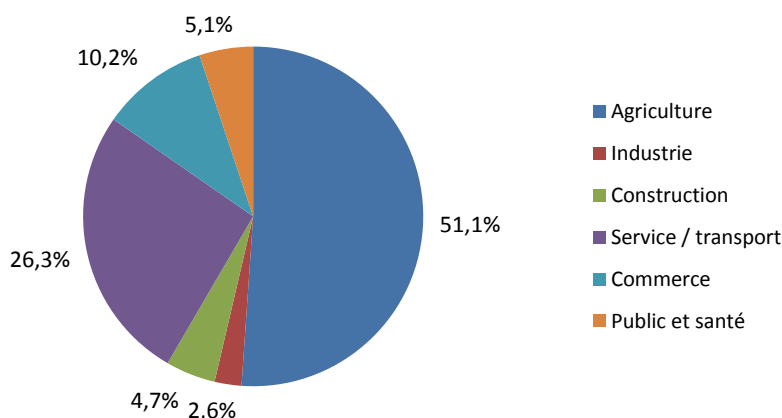
Cette donnée peut s'expliquer d'une part par la forte représentativité de ménage de petite taille (n'ayant pas nécessairement besoin de deux voitures) mais aussi par la proximité de la gare SNCF de Romanèche-Thorins qui permet à certains habitants de Fleurie de s'affranchir de la voiture pour les déplacements domicile-travail. De plus, elle peut refléter la part encore importante des actifs-résidents dans la commune.

Une hégémonie des établissements agricoles

En 2013, selon les données du CLAP (Connaissance Locale de l'Appareil Productif), reprises par l'INSEE, une majorité des établissements économiques locaux (274) est liée à l'agriculture, plus particulièrement à la viticulture. En effet, les établissements agricoles représentent plus de 50% des établissements implantés à Fleurie. Les services et établissements de transport représentent également une part relativement importante avec plus de 26%. Les activités commerciales, essentiellement concentrées dans le centre-bourg, s'élèvent à 10%. Les domaines de l'industrie et la construction sont peu représentés, avec respectivement 2,6% et 4,7%. Quant aux établissements publics et de santé, ils s'élèvent à 5,1%.

Répartition des établissements actifs à Fleurie au 31 décembre 2013

Source. CLAP / INSEE RGP 2013



II.4 L'Agriculture

L'agriculture joue un rôle majeur dans la commune : elle a bien évidemment un rôle de production, mais elle a aussi une fonction de gestion et d'entretien de l'espace. La viticulture, activité principale fait partie intégrante de l'identité de Fleurie. La pérennité des exploitations et des surfaces agricoles en évitant le développement d'un urbanisme diffus est donc prépondérante.

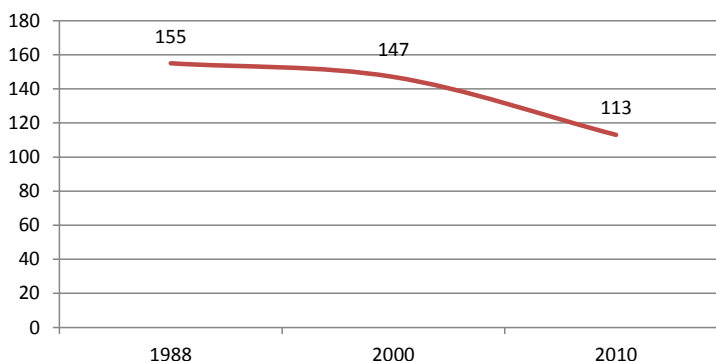
Un net recul de la profession agricole...

Selon le RGA de 2010, il existait encore 113 exploitations agricoles, toutes activités confondues, contre 155 en 1988 et 147 en 2000. Une très grande majorité d'entre elle est tournée vers la viticulture. Selon la commune, en 2016, entre 90 et 100 sièges d'exploitations seraient encore présents à Fleurie.

Cette baisse est principalement due au changement de statut des exploitations agricoles. En effet, de plus en plus d'exploitations ont tendance à se regrouper sous forme sociétale de type GAEC ou EARL avec plusieurs coexploitants. Ainsi, en 2010, on compte 7 EARL composés de plusieurs coexploitants à Fleurie, contre 5 en 2000.

Évolution du nombre d'exploitations à Fleurie entre 1988 et 2010

Source. AGRESTE/ RGA 2000, RGA 2010



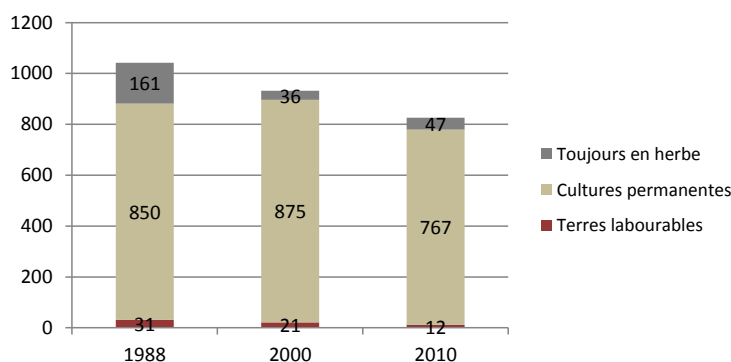
...allant de pair avec la diminution de la SAU

La Surface Agricole Utilisée par la viticulture a diminué entre 2000 et 2010 (de 875 ha à 767 ha) mais représente une part majeure dans la SAU communale (93%).

La SAU réservée au fourrage a également diminué. En effet, de 161 hectares en 1988, il ne reste plus que 47 hectares en 2010. Les espaces en prairie ont été notamment utilisés pour le développement urbain de la commune. Quant aux terres labourables, elles sont globalement également en diminution (de 31 ha en 1988 à 12 ha en 2010), même si ce type d'occupation reste mineure sur le territoire communal.

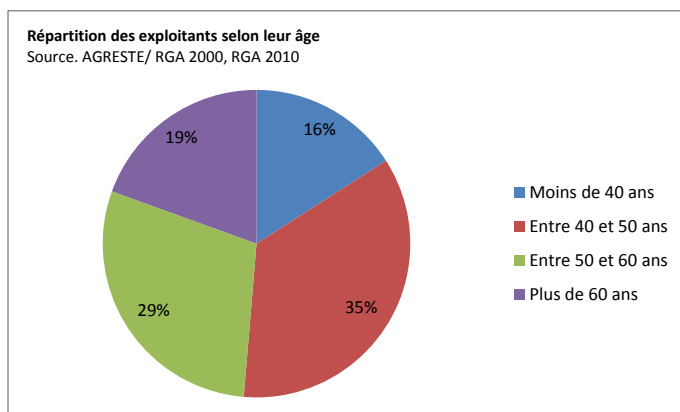
Évolution de la SAU par type de culture en ha à Fleurie entre 1988 et 2010

Source. AGRESTE/ RGA 2000, RGA 2010



L'âge des chefs d'exploitations

En 2010, le profil de la pyramide des âges des exploitants est relativement équilibré mais la part des plus de 50 ans est assez importante (48%). Leur remplacement est un enjeu majeur pour la pérennité de l'activité agricole. Si la tranche d'âge des moins de 40 ans n'arrive pas à se maintenir au 1/3 de l'effectif total, c'est l'avenir de la profession agricole qui pourrait s'en trouver affaiblie dans 20 ans.

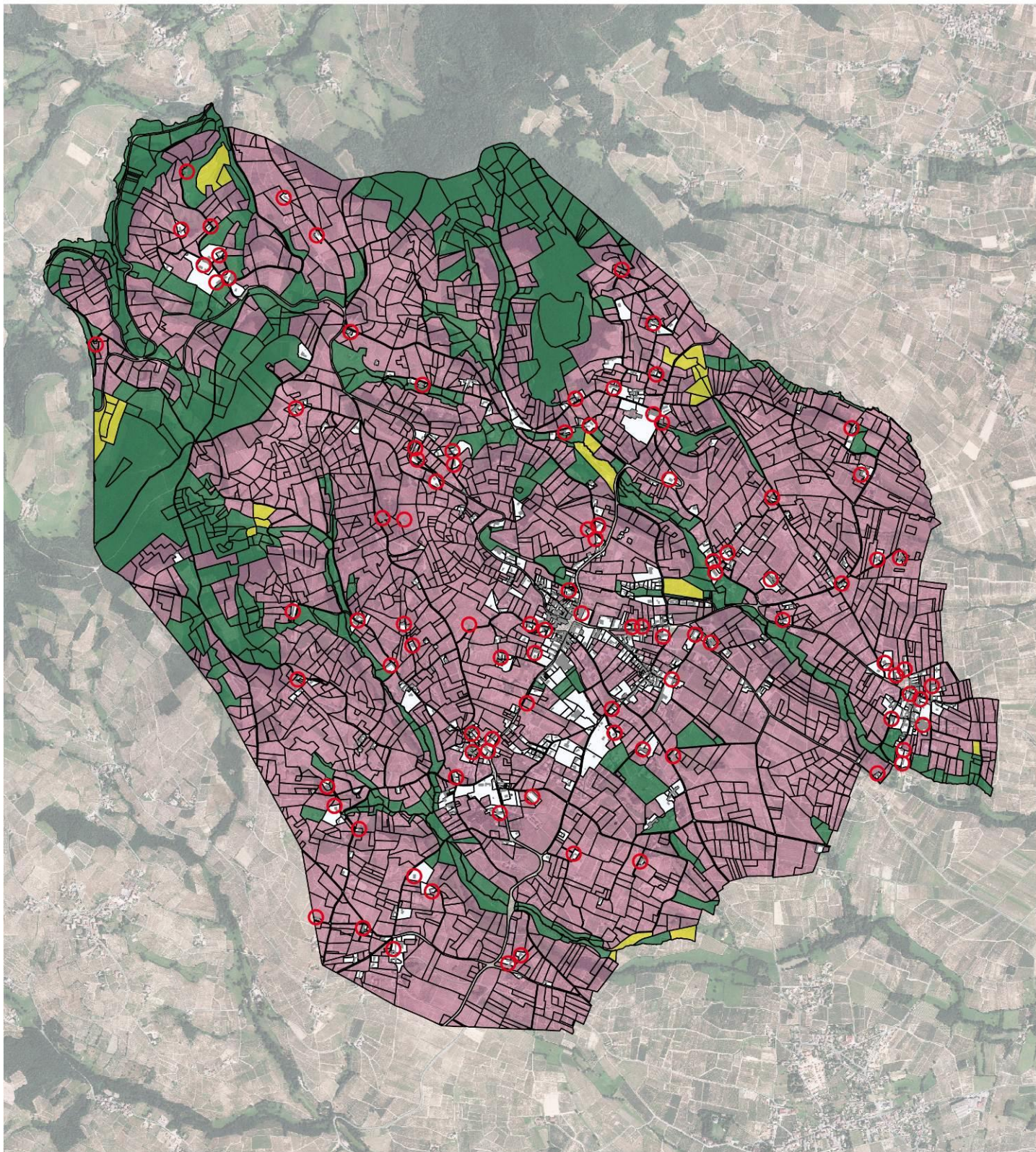


D'après le recensement général agricole de 2010, sur les 113 exploitations présentes sur le territoire communal, 28 (25%) seront reprises par un successeur alors que 31 (27%) n'ont pas de successeur connu ou envisagé. Par ailleurs, 54 (28%) exploitations ne sont pas encore concernées par cette problématique de succession.

Les sièges d'exploitation

Un examen des sièges d'exploitation a permis de mettre en avant :

- une répartition diffuse et essaimée sur l'ensemble du territoire communal, favorisant le phénomène de mitage, particulièrement dans certains secteurs : entre les Raclets et le bourg, au sud de la commune entre les Marrans et le bourg, à l'est entre Grille Midi nord et Grille Midi sud, à l'est près du hameau des Roches et La Roilette, entre Adule et le hameau des Laverts et tout autour du centre bourg. Ces secteurs sont particulièrement sensibles du fait de leur répartition au milieu de la vigne et de leur mode d'occupation mixte (habitat et sièges d'exploitation),
- une occupation mixte dans les 2 principaux hameaux de la commune (La chapelle des Bois et Le Vivier) et quelques exploitations dans le bourg,
- de vastes secteurs encore vierges de toute construction, principalement au nord de la commune,
- de nombreux regroupements bâtis de grande taille accueillent à la fois des sièges d'exploitation et de l'habitat. Il s'agit notamment des hameaux du Poncié, de grand Pré, du hameau au lieu-dit vers le Mont, de hameaux répartis autour de la Chapelle des Bois, les Labourons, les Laverts,
- quelques groupements bâtis à caractère résidentiel. Il s'agit des hameaux du Tari, des Vaux, du Prion.



- Vignes
- Prairies
- Boisements et espaces naturels
- Exploitations agricoles

<h2 style="margin: 0;">FLEURIE</h2> <h3 style="margin: 0;">Exploitations agricoles</h3>		<p>0 m 1 km 2 km</p>
Septembre 2015	Sources : AUA Céline GRIEU	

Labellisation de l'INAO

Fleurie compte de nombreux produits labélisés. Il s'agit notamment des appellations viticoles telles que le Beaujolais, le Bourgogne, le Crémant de Bourgogne ou bien le Fleurie. Les caractéristiques du terroir local sont également propices à la production de l'Emmental français Est-Central. Seulement, la commune ne compte plus aucune vache laitière.

Définitions d'usages

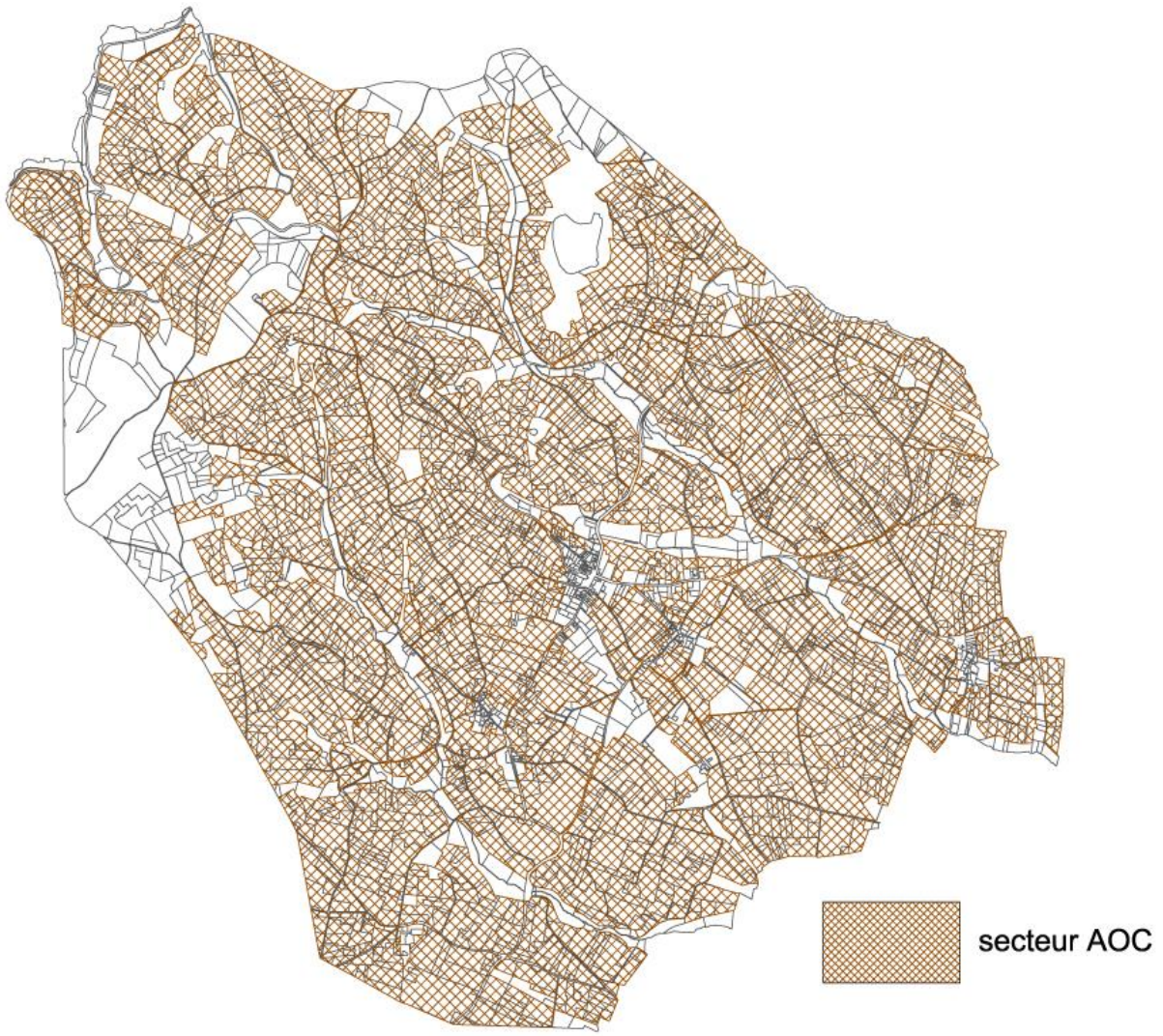
AOC : l'Appellation d'Origine Contrôlée est un signe français qui désigne un produit qui tire son authenticité et sa typicité de son origine géographique. Elle est l'expression d'un lien intime entre le produit et son terroir :

- une zone géographique : caractéristiques géologiques, agronomiques, climatiques et historiques...
- des disciplines humaines, conditions de production spécifiques pour tirer le meilleur parti de la nature.
- facteurs naturels et humains sont liés. Le produit qui en est issu ne peut être reproduit hors de son terroir.

AOP : l'Appellation d'Origine Protégée est la transposition au niveau européen de l'AOC française pour les produits laitiers et agroalimentaires.

IGP : l'Indication Géographique Protégée est née, à l'instar de l'AOP, de la volonté européenne d'étendre le système d'identification des produits par l'origine. L'IGP distingue un produit dont toutes les phases d'élaboration ne sont pas nécessairement issues de la zone géographique éponyme mais qui bénéficie d'un lien à un territoire et d'une notoriété. Depuis le 1er août 2009, les IGP concernent également les vins. La nouvelle organisation commune du marché de vin distingue en effet 2 catégories de vins : les vins sans indication géographique et les vins avec indication géographique. Cette dernière catégorie est composée des vins AOP (VQPRD) et des vins IGP (anciennement vins de pays). Les vins IGP sont ainsi entrés dans le champ de compétence de l'INAO.

AOP - Appellation d'origine protégée	Beaujolais
AOP - Appellation d'origine protégée	Bourgogne
AOP - Appellation d'origine protégée	Bourgogne mousseux
AOP - Appellation d'origine protégée	Bourgogne Passe-tout-grains
AOP - Appellation d'origine protégée	Coteaux Bourguignons ou Bourgogne grand ordinaire ou Bourgogne ordinaire
AOP - Appellation d'origine protégée	Crémant de Bourgogne
IGP - Indication géographique protégée	Emmental français Est-Central
IG - Indication géographique	Fine de Bourgogne
AOP - Appellation d'origine protégée	Fleurie
IG - Indication géographique	Marc de Bourgogne



II.5 Le Tourisme

La dynamique intercommunale

La commune de Fleurie fait partie de la Communauté de Communes Saône Beaujolais, territoire qui possède un patrimoine riche et de qualité, tant sur le plan architectural qu'à travers son histoire. Un autre atout de ce secteur réside dans le caractère naturel de ses paysages et l'attrait qu'ils représentent.

Le tourisme viticole est actuellement en plein développement et les objectifs de l'intercommunalité sont d'approfondir la connaissance du Beaujolais, de développer son image de marque et de permettre une certaine fidélisation du public à l'égard des produits viticoles et des produits du terroir.

De nombreux organismes d'information, d'accueil et de conseil sont à la disposition des touristes et mettent en évidence la volonté du pays Beaujolais de se tourner vers le tourisme et la coopération entre les communes.

L'Office du Tourisme « Au cœur du Beaujolais », est à ce jour classé 2ème Office du Tourisme du Rhône en termes de fréquentation et de demande d'information touristique après le Grand Lyon. Deux points d'accueil des touristes sont implantés à Beaujeu et à Fleurie.

Le schéma de développement touristique établi en 2007 a permis de définir un pôle majeur pour le développement touristique du territoire : le pôle Beaujolais Vignoble. De nombreuses actions communes concrètes ont d'ores et déjà été mises en œuvre, notamment l'élaboration du guide du Tourisme d'Affaires et de Réceptions « destination Beaujolais Vignoble » dans lequel sont répertoriés les offres de restauration, d'hébergement, dégustation-vente, salles de réception...

Le territoire du Beaujolais est dynamique en matière d'activités sportives (randonnée, cyclotourisme, vélo tout terrain, activités équestres...) associant la connaissance de la vigne et du vin à des « activités nature ».



Les capacités d'hébergement

L'attrait touristique du Beaujolais a permis l'essor de nombreuses structures d'accueil. En effet, le Beaujolais et plus particulièrement le territoire intercommunal, sont pourvus de nombreux établissements en hôtellerie-restauration.

Le secteur du tourisme à Fleurie présente un réel dynamisme et la commune dispose de structures d'hébergement.

On recense aujourd'hui :

- le camping municipal de Fleurie de 96 emplacements qui devrait être agrandi,
- l'Hôtel des Grands Vins, d'une capacité de 50 personnes
- 7 auberges / restaurants
- 14 gîtes ruraux pour une capacité de 80 personnes
- 7 chambres d'hôtes pour une capacité de 38 personnes

III Dynamique urbaine

III.1 Bilan du PLU

Rappel des orientations du PLU approuvé en 2005

Les principaux objectifs du PLU de 2005 étaient :

► **La maîtrise de l'urbanisation et la revitalisation du bourg**

- Un développement maîtrisé de l'enveloppe urbaine en remplissant les parcelles libres et les "dents creuses" prises dans le système urbain et en rénovant les bâtiments vacants en centre bourg
- La prévention des risques naturels – les risques géologiques
- La revitalisation de secteurs urbains : renforcer le maillage de voies et repenser le fonctionnement afin d'alléger la circulation sur les routes départementales en centre village
- La mixité sociale : diversifier l'offre de logements afin de favoriser une mixité sociale

► **La préservation et la valorisation du patrimoine**

- Les hameaux : zonage spécifique indicé p permettant de préserver leurs qualités paysagères
- Les bâtiments isolés : prescriptions réglementaires de nature à assurer leur protection, classement en EBC des parcs remarquables, changement de destination pour certains bâtiments

► **La gestion des espaces agricoles**

- **préserver les espaces agricoles non construits** en limitant strictement les constructions afin de lutter contre le mitage sur la majeure partie du territoire.
- favoriser l'activité viticole en **permettant aux exploitations regroupées et situées dans des hameaux d'évoluer** et en favorisant l'implantation dans des secteurs spécifiques de constructions nouvelles liées à l'agriculture,
- **répartir de manière équilibrée** sur l'ensemble du territoire ces "îlots agricoles" susceptibles de répondre aux besoins des exploitants

► **La protection de l'environnement et des milieux naturels**

- Préservation des espaces rivulaires et protection des cours d'eau : **La préservation des espaces naturels présentant un intérêt environnemental** est assurée dans le PLU par un zonage naturel inaltérable identifié par un indice eh (écologique et hydrologique).
- Préservation de la structure végétale de la commune et des parcs
- Les Espaces Naturels Sensibles : classement en partie ces zones en Espaces Boisés Classés

► **Le développement de l'activité**

- Le tourisme : cheminements piétons et cyclistes à mettre en place afin de favoriser les modes de déplacements doux en toute sécurité par rapport aux routes départementales
- L'activité économique : création d'une zone d'activités

Les disponibilités foncières actuelles du PLU

Modalités de calcul du nombre de logements potentiel

Le calcul des potentialités restantes du POS en termes de nombre de logements, est réalisé grâce à un recensement des parcelles non construites situées en zones U et AU.

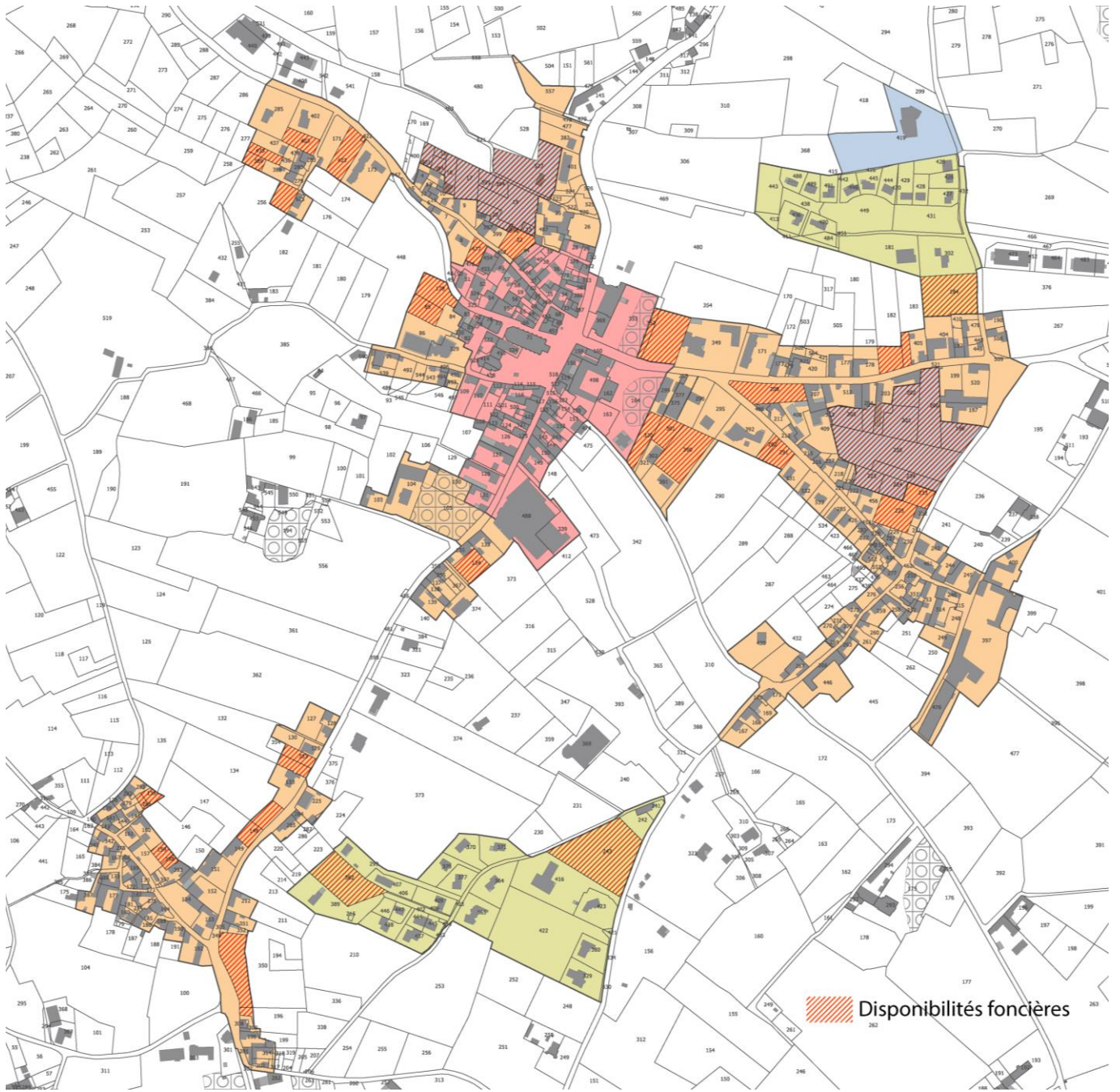
Afin d'analyser les disponibilités foncières de ces zones, il est nécessaire de mettre en relation le plan graphique du PLU en vigueur, le cadastre et les permis de construire commencés depuis le lancement de la procédure de révision du PLU.

Disponibilités foncières dans le bourg et le hameau de la Chapelle des Bois

Le bilan des disponibilités foncières dans le bourg et le hameau de la Chapelle des Bois fait apparaître près de 5,8 ha de surfaces disponibles à l'urbanisation, dont environ 2,3 ha dans la zone UA, 1 ha dans la zone UC et 2,4 ha dans les zones AU.

En appliquant une densité moyenne de l'ordre de 25 à 30 logements/ha, le potentiel s'élève à environ 150 logements.

Zone	Localisation	N° parcelle	Superficie
UA	D32 Ouest	256	700
	D32 Ouest	389, 435	820
	D32 Ouest	403	767
	D32 Ouest	423	1291
	Bourg	477	471
	Bourg	22	936
	Bourg	134	904
	Bourg	320, 301, 390	4100
	Bourg	352, 354	2651
	Bourg	291, 292	976
	Bourg	208	1756
	La Treille	225	1427
	La Treille	233	718
	La Chapelle des Bois	353	979
	La Chapelle des Bois	148, 134	1090
	La Chapelle des Bois	281, 136	428
La Chapelle des Bois	158, 159	523	
La Chapelle des Bois	350, 196	2190	
Sous-total			22727
UC	La Treille	184	2997
	La Verne	382	2635
	La Verne	243	5193
Sous-total			10825
AUa	La Treille		14929
AU	Bourg Nord		9342
Sous-total			24271
TOTAL			57823

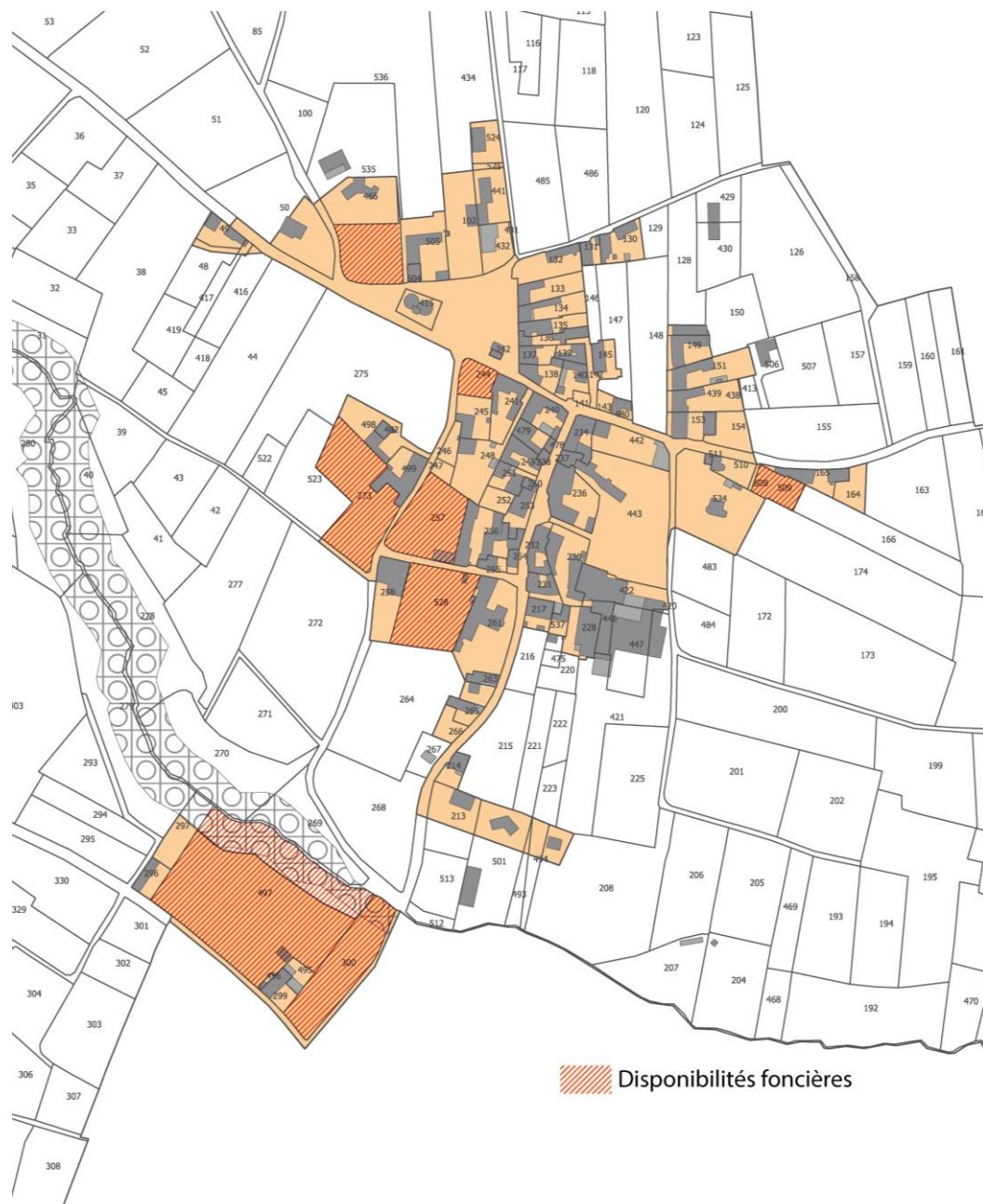


Disponibilités foncières dans le hameau du Vivier

Le bilan des disponibilités foncières dans le hameau du Vivier fait apparaître près de 2,2 ha de surfaces disponibles à l'urbanisation,

En appliquant une densité moyenne de l'ordre de 25 à 30 logements/ha, le potentiel s'élève à environ 60 logements.

Zone	Localisation	N° parcelle	Superficie
UA	Le Vivier	300	2720
	Le Vivier	528	2704
	Le Vivier	257	2270
	Le Vivier	273	3290
	Le Vivier	509	659
	Le Vivier	244	572
	Le Vivier	497	7800
	Le Vivier	535	1763
TOTAL			21778



Le PLU actuel fait état de 8 ha de foncier encore disponible. En appliquant la densité moyenne préconisée (25 à 30 logements/ha), cela représenterait environ 210 logements potentiels. Notons que les deux zones à urbaniser n'ont pas été investies.

III.2 Le paysage urbain

Evolution de l'urbanisation

Le processus d'urbanisation de Fleurie peut être distingué en quatre phases distinctes :

La morphologie originelle : les groupements bâtis et le mitage agricole :

Au milieu du XIXème siècle, la commune était composée de plusieurs groupements bâtis (la Chapelle des Bois, les Chaffangeons et le Vivier). Le bourg actuel ne représentait qu'une petite entité bâtie. Le territoire est, par ailleurs, fortement mité avec de nombreuses constructions à usage agricole implantées dans les secteurs du Poncié, des Moriers, des Raclets ou encore des Labourons.

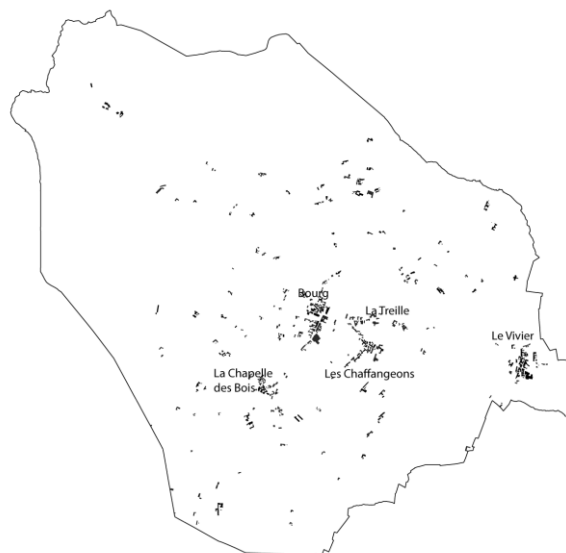


1850

Le développement du mitage et du bourg et l'épaississement des hameaux :

Entre le milieu du XIXème siècle et le milieu du XXème siècle, l'évolution urbaine de Fleurie se distingue par le développement du bourg avec la construction d'une nouvelle école, d'un marché, de la mairie, de la salle des fêtes ou encore de la cave coopérative. Les hameaux anciens tendent également à se développer dans une logique linéaire, le long des voies existantes, notamment entre les Chaffangeons et la Treille ainsi qu'au Sud du bourg.

Le développement du mitage agricole est aussi prégnant durant cette période, où de nombreuses exploitations agricoles se sont implantées sur le territoire.



1966

Le développement linéaire

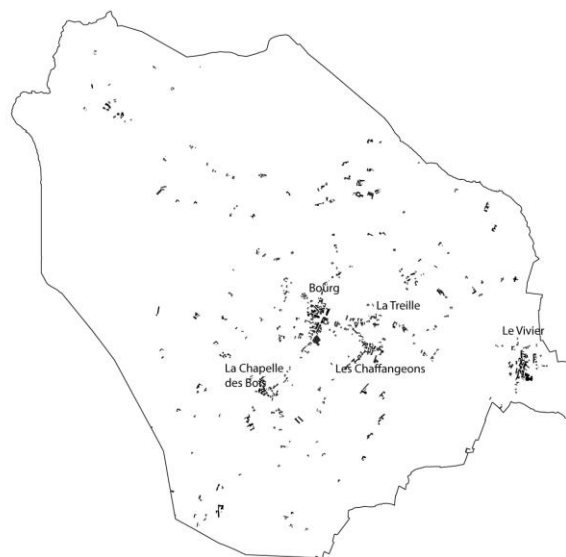
Entre les années 1960 et 1980, la population a poursuivi sa décroissance. L'urbanisation de Fleurie n'a pas connu une forte dynamique. On peut toutefois constater que l'essentiel du développement s'est réalisé de manière linéaire, en continuité des poches urbaines existantes. Le bourg et le hameau de la Chapelle des Bois ont connu un léger épaissement alors que les trois secteurs formés par le bourg, la Treille et les Chaffangeons ne forment plus qu'une seule entité urbaine.

L'extension du bourg et les opérations isolées

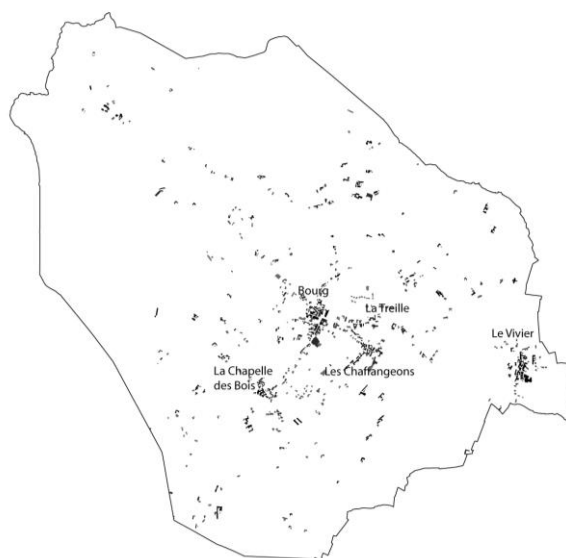
Dans les années 1990 et 2000, la commune a connu un développement essentiellement résidentiel. Il s'est traduit par l'aménagement d'opérations de logements individuels, soit de manière libre, soit organisées en opération d'ensemble. Deux secteurs principaux ont fait l'objet d'un développement important : la Verne et la Treille.

Par ailleurs, la commune a accueilli une zone d'activités au lieu-dit Les Combes ainsi que des équipements sportifs au Sud du bourg, à la Verne.

Le développement urbain historique de Fleurie laisse aujourd'hui en héritage une enveloppe urbaine complexe à appréhender, composée d'une multitude de poches bâties reliée entre-elles par une urbanisation linéaire. A l'intérieur de l'enveloppe urbaine, de nombreux espaces de vignes sont encore présents.



1988



2012

Analyse typo-morphologique

L'observation du réseau viaire, du bâti et du découpage parcellaire dans la commune de Fleurie, souligne les époques d'urbanisation exposées précédemment.

L'analyse présentée ci-après traite des caractéristiques des groupements bâtis selon leur site géographique d'implantation et selon les époques de construction. Plusieurs sous-ensembles sont identifiés répondant à des stratégies d'occupation et de développement différentes.

Le bourg

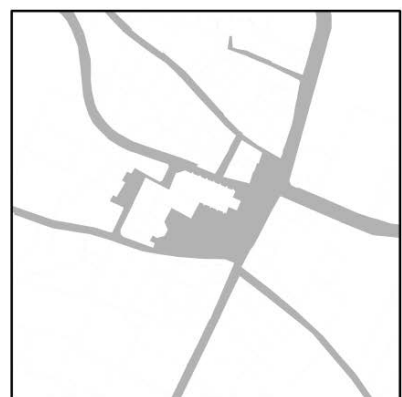
Le bourg de Fleurie constitue le noyau urbain central de la commune. Il est caractérisé par une densité relativement importante et par une certaine cohérence urbaine et architecturale. Il est organisé autour de la place de l'église, espace central et polarisant du bourg à partir de laquelle un réseau viaire en étoile a été développé (Rues des Crus, de Bomal, des Vendanges, du Beaujolais, des Quatre Vents, de Wettolsheim, des Labourons,...).

Les constructions ont été implantées à l'alignement par rapport aux rues, ce qui marque la densité et l'urbanité du bourg. En revanche, seuls les fronts de rues ont été urbanisés, générant un développement à tendance linéaire et peu épais. Des implantations dans la profondeur sont toutefois observées entre la Rue de Bomal et la Rue des Labourons, formant ainsi un îlot bâti.

En quittant le bourg, les rues ne sont bâties que d'un côté, laissant la place à la vigne qui vient marquer une transition avec le bâti dense.

Les constructions s'élèvent généralement à R+2+c (voire R+3 pour les constructions récentes), coiffées par une toiture à 2 pans (ou 4 pans dans les angles de rue). Les murs pignons ne donnent pas sur rue et les façades sont en pierres ou en maçonnerie, recouvertes par un enduit de teinte claire (beige, blanc cassé, gris).

Densité : entre 40 à 50 logt/ha.



Les hameaux

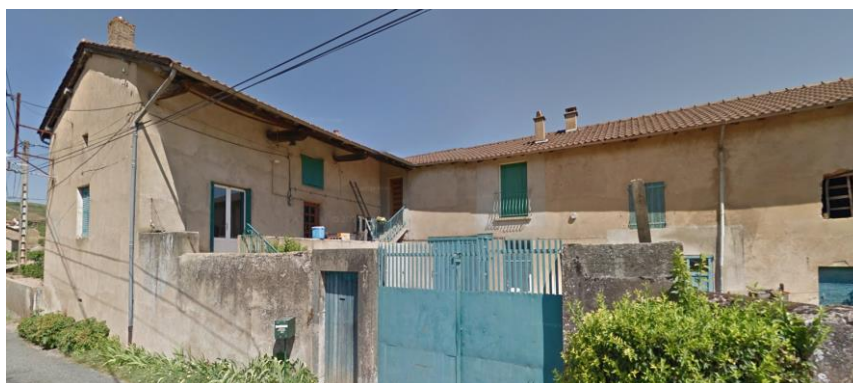
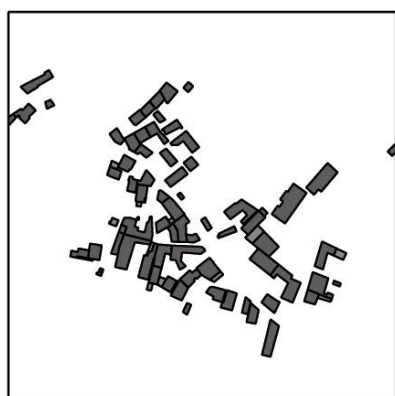
Ils sont le témoignage et l'héritage de l'histoire agricole de Fleurie. Ils sont implantés à proximité des axes de communications primaires à l'échelle de la commune (RD68, RD32,...).

Les principaux hameaux de Fleurie sont La Chapelle des Bois, situé au Sud/Ouest du bourg, Les Chaffangeons et la Treille à l'Est du bourg ou encore le Vivier au Sud/Est.

L'organisation des constructions associe, dans une logique de mitoyenneté, les bâtiments d'activités agricoles et les lieux d'habitations. Cette organisation d'ensemble en groupement se fonde parfaitement dans le paysage minéral, souligné par l'ordonnancement des rangs de vignes qui bordent les hameaux.

Comme dans le bourg, le parcellaire est étriqué et le rapport entre le domaine public et privé est généralement marqué par le bâti ou des murs et clôture. On trouve en revanche certaines alternances avec l'implantation de jardins sur la voie et un bâti en recul, ce qui permet d'aérer le tissu dense et de créer des espaces végétalisés qui valorisent le bâti.

Densité : 20 à 35 logt/ha



Les opérations en procédure d'aménagement (lotissement des Combes)

Certains quartiers résidentiels ont été façonnés par des opérations de lotissements, procédant par découpages homogènes. Le parcellaire présente ainsi un caractère géométrique et régulier.

Les constructions sont majoritairement implantées en cœur de parcelle.

Le réseau de desserte interne est réalisé par une impasse. Les vides (« espaces verts ») sont globalement généreux, à défaut d'une valeur d'usage amoindrie par la prédominance de l'automobile et la « fermeture » des espaces privés.

Densité : 10 à 15 logt/ha



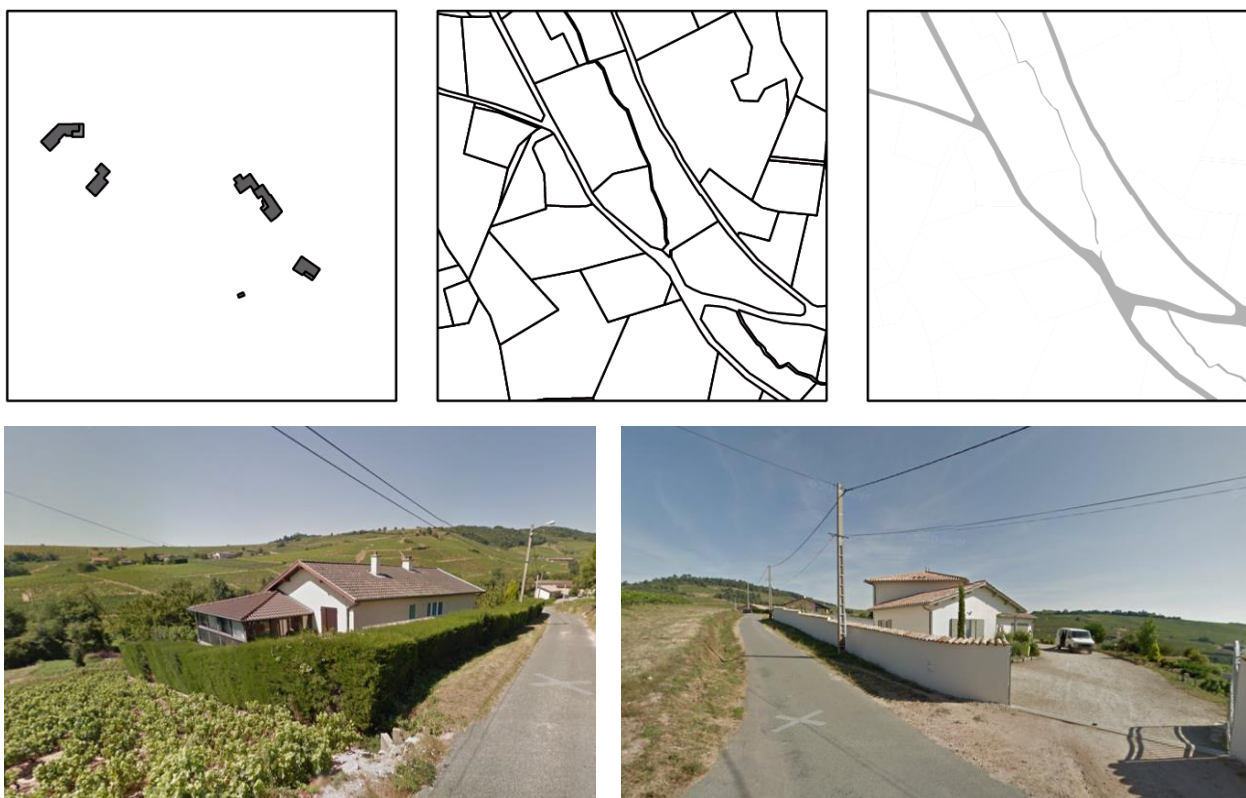
L'habitat diffus et spontané

Les tissus résidentiels issus des extensions anarchiques, amorcées au début des années 1980, ont donné lieu à un parcellaire distendu et irrégulier.

Les constructions, de taille importante, sont majoritairement implantées au centre de vastes parcelles.

Les quartiers pavillonnaires issus du mitage se sont développés au coup-par-coup, sans souci de cohérence d'ensemble, et utilisant le réseau viaire existant. D'anciens chemins agricoles sont ainsi devenus le support d'impasses, formant un tissu imperméable et fortement privatisé, peu favorable au développement de cheminements transversaux.

Densité : entre 8 à 10 logt/ha.



III.3 Les déplacements

Le réseau viaire

Le réseau viaire de Fleurie est constitué de trois types de voies : les routes primaires, les routes secondaires et les chemins.

Le réseau primaire :

Le réseau primaire de Fleurie est constitué par plusieurs routes départementales. Il s'agit d'un réseau concentrique qui part du centre du village et qui mène aux communes voisines. Ce réseau permet à la fois des liaisons intercommunales et de desserte locale :

- RD 32 : depuis la RD306 à Romanèche-Thorins, elle traverse la commune de Fleurie du Sud-Est au Nord-Est en passant par le village. Elle permet notamment de desservir le hameau du Vivier ainsi que la zone d'activités des Combes.
- RD 68 : depuis Cercié et Villié-Morgon, elle traverse Fleurie du Sud-Ouest au Nord-Est pour ensuite rejoindre Chénas. Elle permet de desservir, au-delà du centre-bourg de Fleurie, le hameau de la Chapelle des Bois, des Rochaux ou encore du Poncié.
- RD 119^{E2} : elle permet de joindre, depuis le bourg de Fleurie, la commune de Lancié au Sud.

Deux autres voies considérées comme primaires traversent aussi le territoire de Fleurie. Néanmoins, leur localisation a peu d'impact direct sur le fonctionnement du bourg :

- RD 119 : elle passe à l'extrême Sud-Ouest de la commune et permet de relier Lancié à Chiroubles.
- RD 26 : elle est située à l'extrême Nord du territoire et permet de relier Juliéna à Vauxrenard.

Le réseau secondaire :

Le réseau secondaire correspond à l'ensemble des voies communales desservant les nombreux hameaux. Il permet de rejoindre les grands axes et de desservir l'ensemble des constructions. Dans les secteurs d'urbanisation récents, on recense quelques voies en impasse, qui engendrent un frein au raccourcissement des distances.

Les chemins :

La commune est dotée d'un réseau de chemins très développé. Il s'agit essentiellement de chemins ruraux et agricoles qui permettent de desservir les exploitations agricoles.



- Routes primaires (départementales)
- Routes secondaires
- Chemins
- Voies sans issue

<h2 style="margin: 0;">FLEURIE</h2> <h3 style="margin: 0;">Réseau viaire</h3>		
Septembre 2014	Sources : AUA Céline GRIEU ; IGN	

Service de transport à la demande :

Ce service de transport à la demande permet d'accomplir des déplacements locaux, ou de rejoindre une correspondance avec d'autres lignes de transport ou avec le réseau ferroviaire. La commune dépend du secteur de transport à la demande du Nord-Beaujolais.

Gare SNCF :

Fleurie est limitrophe de la commune de Romanèche-Thorins qui est dotée d'une gare SNCF. La gare est située à 4 km du centre-bourg de Fleurie, pour un temps de trajet en voiture d'environ 5 minutes.

La gare de Romanèche-Thorins est située sur la ligne Lyon/Mâcon et permet alors de desservir les gares de Villefranche-sur-Saône (en 15 minutes), de Mâcon (en 15 minutes) et de Lyon Perrache (en 45 minutes).

Depuis la gare SNCF, des cars permettent également de rejoindre Villefranche-sur-Saône (quatre Aller/Retour par jour) et Mâcon TGV (5 Aller/Retour par jour).

Les entrées de village

Les entrées du village de Fleurie sont relativement bien identifiables. On peut distinguer quatre entrées différentes :

L'entrée Sud :

Depuis la RD 68, l'entrée Sud du village est particulièrement qualitative grâce à la présence d'éléments architecturaux et paysagers remarquables. En effet, des éléments verticaux tels que le clocher de l'église et des cèdres viennent structurer les vignobles présents à l'Ouest. Les murs en pierres de part et d'autre de la voie accompagnent cette entrée de village jusqu'aux premiers bâtiments. A l'Est, on trouve des bâtiments anciens implantés à l'alignement de la voie, marquant ainsi un long front urbain jusqu'au centre du village. On remarque un bel équilibre entre ce front bâti et, en face, des grands parcs et domaines privés composés d'une végétation abondante.

Récemment, la sécurisation et la requalification de la voirie a permis de marquer davantage l'urbanité de cette entrée de village Sud.



L'entrée Ouest :

L'entrée du village par l'Ouest s'effectue depuis la RD 32 en venant des coteaux plantés de vignes. Après la gendarmerie, l'entrée du village prend tout son sens avec, au Sud, un long linéaire de mur en pierres qui marque la limite entre la vigne et la voie et, au Nord, une succession de maison d'habitation, implantées de manière désordonnée (soit alignée sur la voie, soit en retrait). La topographie marquée, ici encore présente, nous offre un panorama sur le bourg, notamment sur le clocher de l'église et sur quelques toits de bâtiments anciens. Après les deux virages, le bâti se resserre autour de la voie et laisse apparaître l'église, signe de l'arrivée au cœur du bourg.



L'entrée Nord :

Si les entrées de village Sud et Ouest ont un caractère agricole affirmé avec de larges espaces plantés de vigne, l'entrée Nord (par la RD 68) a un langage plus naturel grâce à la présence d'alignements d'arbres sur la partie Est. Si la vigne est également présente, on remarque une alternance avec des prairies qui accentue le caractère naturel de ce secteur.

La séquence d'entrée du village Nord est marquée par un fort contraste, sur la partie Ouest, en ce qui concerne les éléments bâtis et urbains. En effet, alors que les seconds et troisièmes plans sont caractérisés par une forte valeur architecturale et patrimoniale (présence du château de l'Abbaye et le clocher de l'église), le premier plan de l'entrée du village est occupé par un garage automobile qui marque une réelle rupture paysagère, urbaine et architecturale. Après le garage, le linéaire du mur en pierre le long du château mène jusqu'au premier front bâti du village, où l'alignement des bâtiments indique l'entrée dans le cœur du bourg.



L'entrée Est :

L'entrée du village Est est située au carrefour de la RD 32, de la Rue de la Distillerie et de la Rue du Vieux Pressoir. Si, en amont, les bâtiments implantés au bord de la RD 32 permettent d'appréhender une certaine urbanité, c'est le pincement des bâtiments de part et d'autre de la voie qui marque véritablement l'entrée du village au regard du caractère urbain qu'il engendre. Par ailleurs, l'aménagement d'un espace public végétalisé et l'apparition de trottoirs tend à accentuer le langage urbain de l'entrée du village. Ici aussi, la présence de murs en pierre et de vignes de part et d'autre de la route affirme l'identité de Fleurie.



III.4 Le fonctionnement du bourg

Les équipements

La commune de Fleurie bénéficie d'un taux d'équipements relativement important. Ces équipements sont concentrés dans le centre-bourg ou sa proche périphérie :

Equipements administratifs

- Mairie

Equipements sociaux-culturels et scolaires

- Ecole maternelle et élémentaire
- Médiathèque
- Foyer rural

Equipements sportifs, de loisirs et touristiques

- Office de tourisme
- Gymnase
- Terrain de foot
- Terrain de tennis

Equipements religieux

- Eglise
- Cimetières

Autre

- Gendarmerie
- SDIS

Effectifs scolaires

Année	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016
Effectifs	99	100	85	85	79

L'évolution des effectifs scolaire de l'école de Fleurie montre une baisse constante depuis les 5 dernières années. Le nombre d'élèves passe en effet de 99 en 2011-2012 à 79 en 2015-2016.

Cette diminution traduit, entre autre, le déficit d'attractivité des jeunes ménages susceptibles de scolariser leurs enfants dans le village.



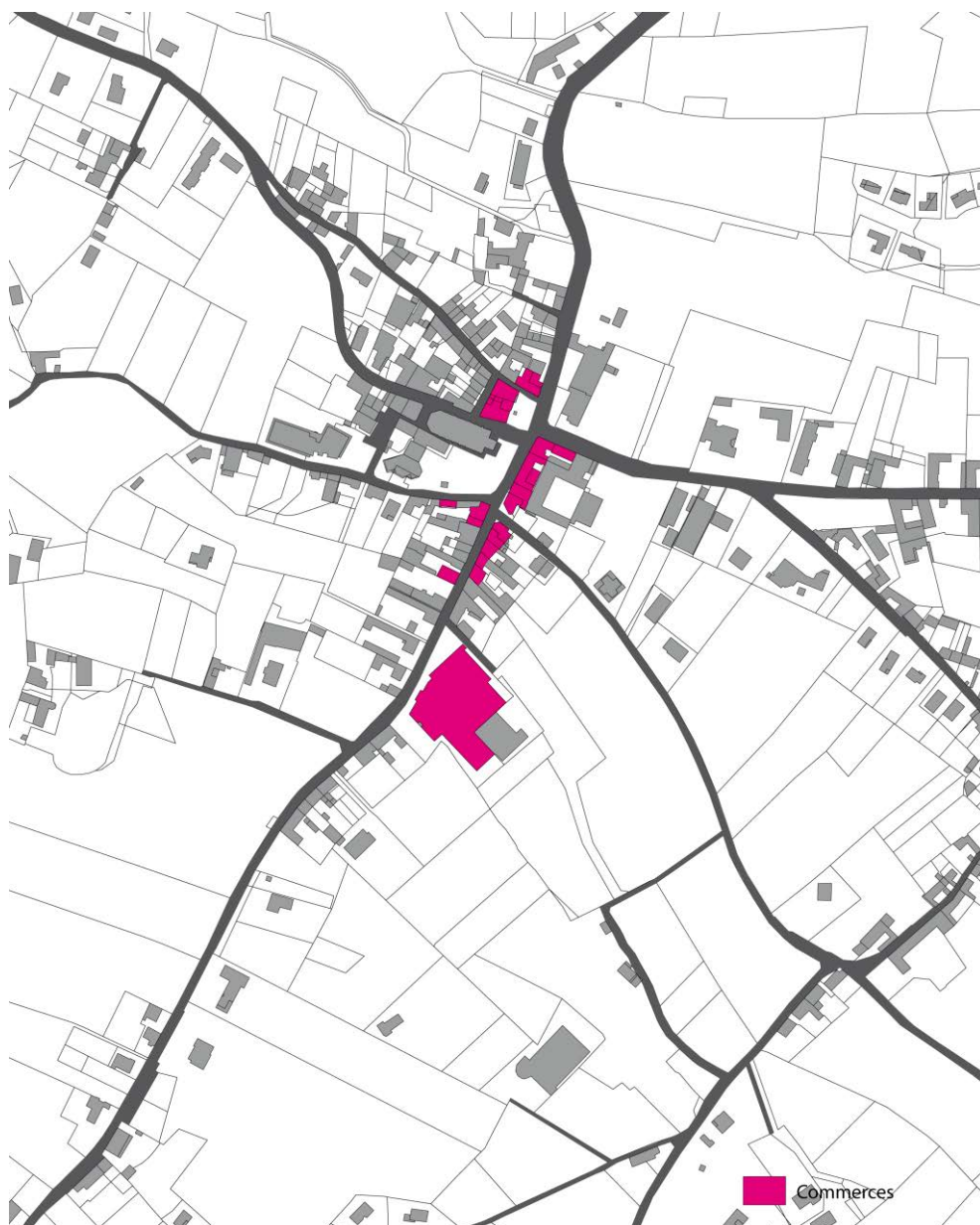
Le tissu commercial

Le tissu commercial répond à des besoins de consommation courante. Regroupés essentiellement autour de la place de l'église, les commerces accompagnent l'attractivité et les usages du bourg.

On retrouve notamment plusieurs restaurants et auberges, une boucherie, une boulangerie, des coiffeurs, une supérette, une tabac-presse, un fleuriste, un magasin de vente de produits locaux ainsi que de nombreux services de proximités (poste, banques, assurances, agences immobilières,...).

Au regard de la difficulté qu'ont certains commerces à se maintenir en milieu rural, il semble nécessaire d'affirmer et d'accentuer cette centralité autour de la Place de l'église afin de pérenniser le dynamisme commercial et la vie de village.

C'est dans ce cadre que la municipalité souhaite favoriser l'installation de services médicaux dans le centre-bourg qui viendraient compléter l'offre actuelle (infirmiers à domicile, orthophoniste, vétérinaire, médecins,...).



Le tissu associatif

La commune de Fleurie bénéficie d'un riche panel associatif : on retrouve de très nombreuses associations dans les milieux des loisirs (musique, club des anciens, comité des fêtes,...), du sport (basket-ball, cyclisme, football, gymnastique, randonnées,...) ou encore de la viticulture et du commerce.

A total, la commune compte près de 35 associations.

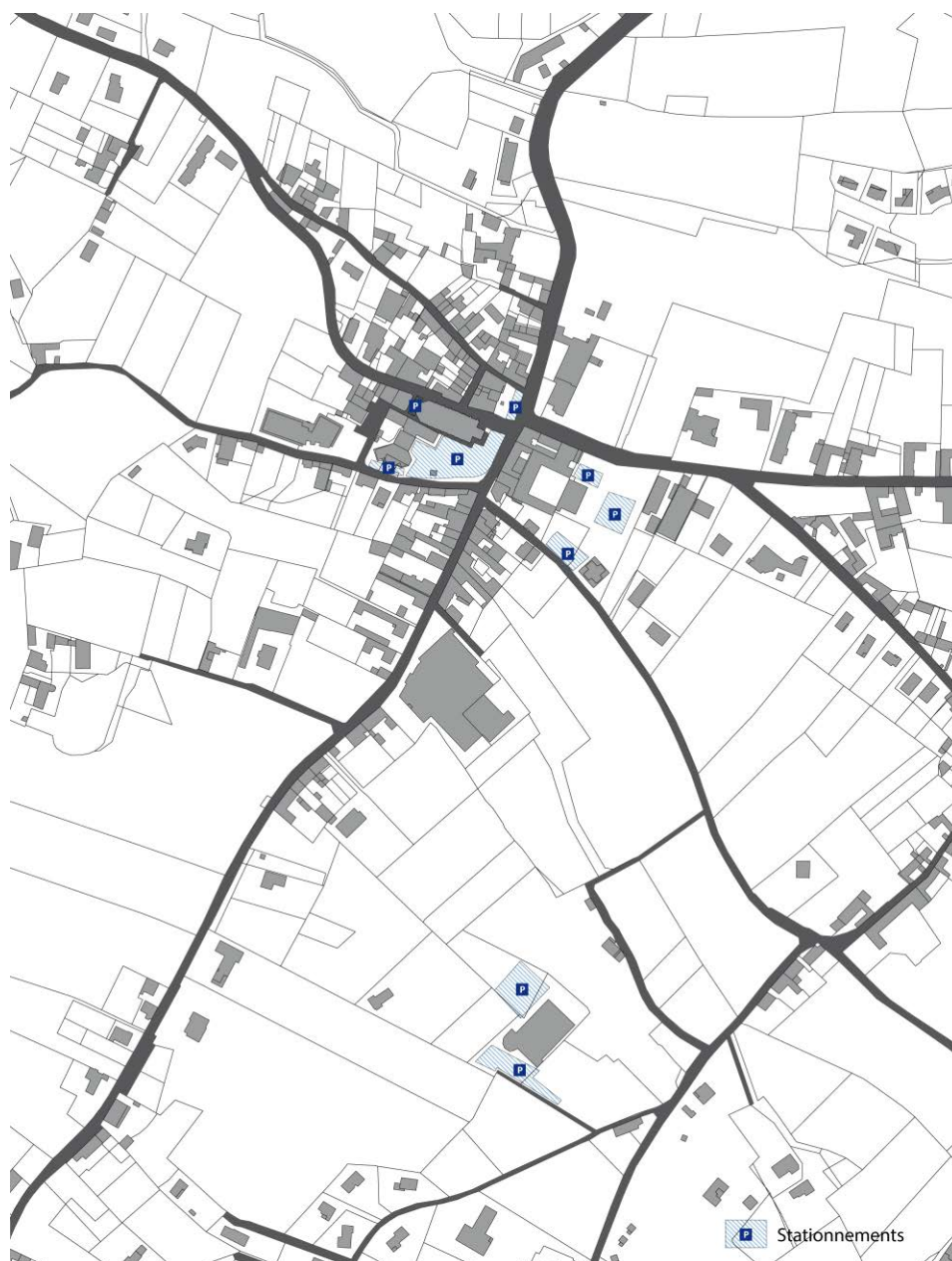
Le stationnement

Le dimensionnement des rues ne permet que peu de possibilités de stationnement. De fait, la majorité des espaces publics est exploitée en parking, ce qui génère un nombre de places assez important dans le cœur de village. L'offre en stationnement se fait la plupart du temps au détriment de la qualité de l'espace public.

La commune dispose d'environ 80 places uniquement dans le bourg. Par ailleurs, on compte d'autres zones de stationnements plus excentrées du bourg, essentiellement à proximité des équipements sportifs de la Verne (environ 70 places). Au total, Fleurie comptabilise environ 150 places de stationnement, soit un ratio d'une place pour 8 habitants.

Etant donné la compacité du bourg et la position des stationnements publics, ceux-ci servent à la fois aux équipements publics auxquels ils sont rattachés (ou à proximité) mais également aux autres équipements, aux commerces et aux services. Ils servent également à l'accueil touristique qui prend une place prégnante en période estivale.

On peut supposer une forte proportion de stationnements tampons liés à la fois aux résidents et aux personnes travaillant dans le bourg (commerces et services). Cette occupation du stationnement tend à réduire l'offre pour les visiteurs et les usagers des commerces. Par ailleurs, les faibles possibilités de stationnement intégrées au logement dans le tissu ancien posent la question du stationnement résidents.

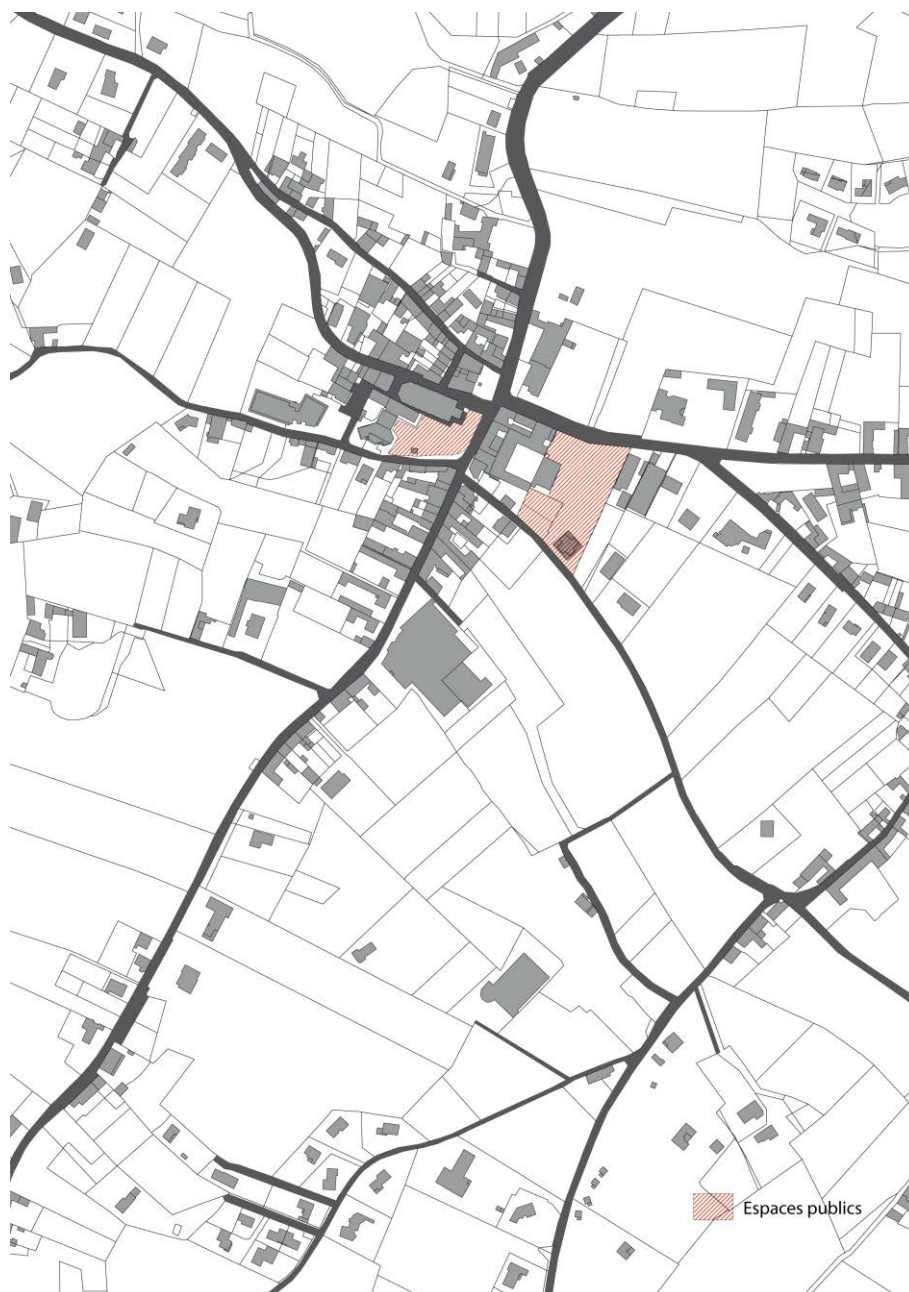


Si le village est actuellement doté de suffisamment de places de stationnements, les zones existantes ne peuvent être mutualisées avec des futures opérations immobilières. En effet, la fréquentation touristique de Fleurie doit être supportée par des zones de stationnements libres.

Les espaces publics

La commune compte deux espaces publics principaux dans son bourg :

- La place de l'église : espace central et polarisant du bourg de Fleurie, la place de l'église constitue la centralité géographique et commerciale principale de la commune. Elle est intégralement occupée par des zones de stationnements. La place est mise en valeur par un alignement de platanes qui constitue une ceinture verte.
- Le parc de la Mairie : il s'agit d'un espace plus intimiste, reculé de la centralité du bourg (avec ses commerces, services) et, de fait, moins impacté par les nuisances engendrées par la circulation automobile. Cet espace public peut être considéré comme un parc tant par le revêtement du sol (stabilisé) que par la densité végétale. La présence de jeux pour enfants contribue aussi l'attractivité de cet espace. En revanche, ce parc est ouvert au stationnement des véhicules, ce qui nuit à sa qualité et à sa tranquillité.



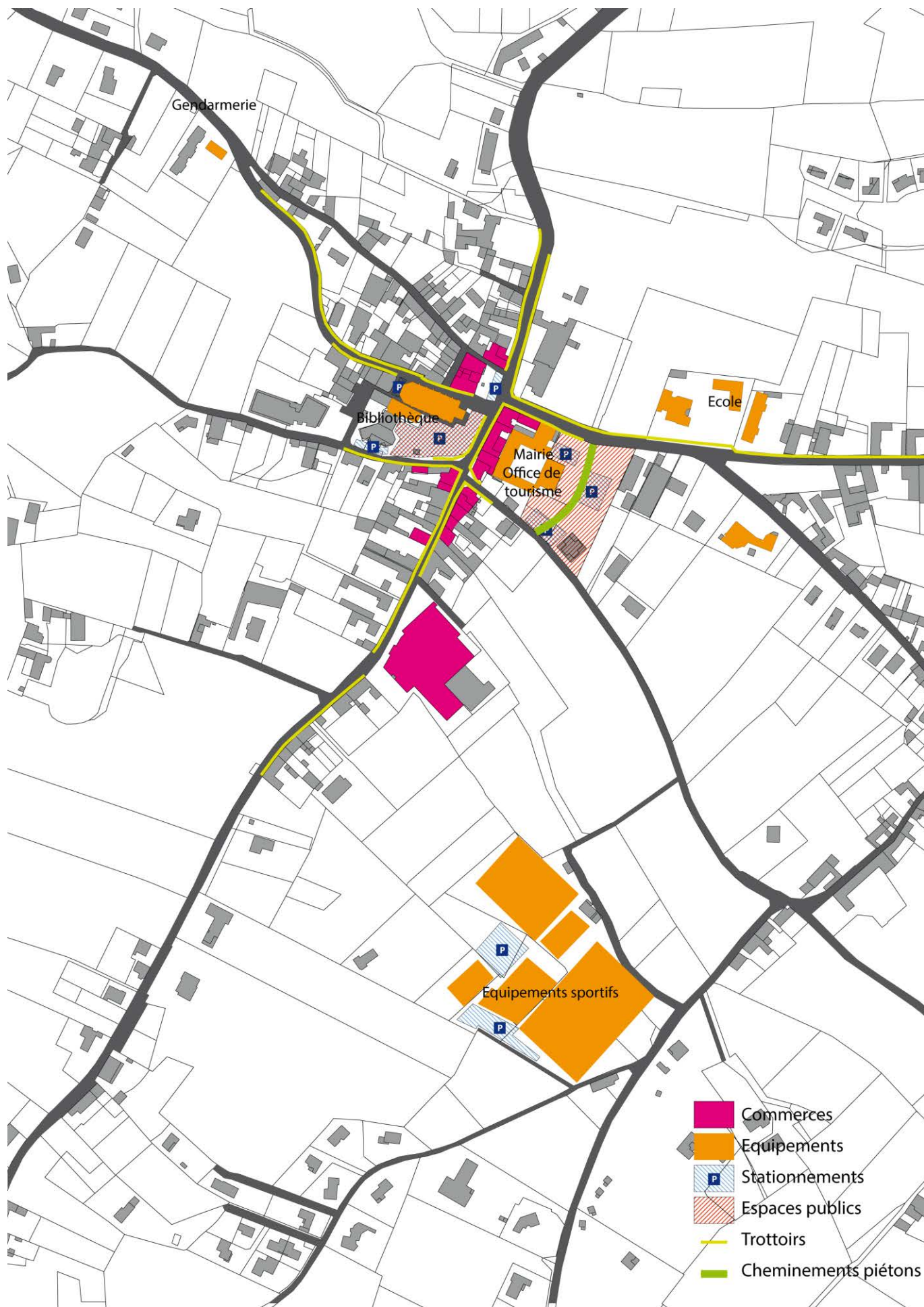
Les déplacements piétons

Les déplacements des piétons sont principalement organisés le long des axes majeurs dans le bourg (RD32 et RD68) où ont été aménagés des trottoirs. L'étroitesse du tissu urbain et des trottoirs engendre parfois des problèmes de sécurité pour les piétons. En dehors du centre-bourg, le cheminement des piétons s'organise sur les voies, sans aménagements particuliers.

De nombreux équipements étant situés dans la partie Sud du bourg, il serait pertinent d'envisager de créer des liaisons plus sécurisées avec le centre-bourg.



Carte de synthèse commerce et équipement



III.5 Réseaux et assainissement

L'eau potable

La commune est adhérente au Syndicat Intercommunal des Eaux du Haut Beaujolais dont le siège est à Fleurie.

Les compétences du service EAU du SIEHB sont la production, la protection du point de prélèvement, le traitement, le transport, le stockage, la distribution.

Le territoire du service EAU du SIEHB comprend les 8 communes suivantes : Chénas (sauf Deschamp), Chiroubles, Corcelles-en-Beaujolais, Emeringes, Fleurie, Jullié, Vauxrenard et Villié-Morgon (sauf Saint Joseph, les Gauthiers, les Vachats et Lathevalle).

En 2014, le service eau dessert 3 171 abonnés correspondant à environ 6 254 habitants.

Le syndicat a confié la gestion de son service d'eau potable à la société SUEZ Environnement par un contrat d'affermage prenant effet au 01/07/2006 et se terminant au 30/06/2018.

Le syndicat Intercommunal des Eaux du Haut-Beaujolais s'est doté en 2012 d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable.

Par ailleurs, à l'échelle du Beaujolais, une étude de sécurisation de l'eau potable a été menée en 2013.

Ressource :

Le SIEHB n'exploite plus ses propres ressources (sources) mais achète de l'eau au SIE du Mâconnais Beaujolais (convention d'achat d'eau en gros).

L'alimentation en eau SIEHB est sécurisée, le SIE Mâconnais Beaujolais étant lui-même sécurisé par la SAE Saône-Grosne (champ captant de Crêches sur Saône prélevant en nappe alluviale de la Saône).

Cependant, en cas d'incident sur le réseau ou de pollution accidentelle sur la ressource, l'alimentation en eau traité du SIEHB n'est effectivement pas sécurisée par une alimentation de secours.

L'eau distribuée est alimentée par 2 sources :

- Captage des Nuguets dans la nappe alluviale de la Saône du SIE Mâconnais Beaujolais (71),
- Captages de Vauxrenard et de Chiroubles du SIVU des Grosnes et du Sornin (69).

Seule la commune de Vauxrenard est alimentée par les eaux du SIVU des Grosnes et du Sornin. Toutes les autres communes sont alimentées par les eaux du SIE Mâconnais Beaujolais.

L'indice d'avancement de protection de la ressource en eau est de 80% ce qui correspond à la situation suivante : arrêté préfectoral complètement mis en œuvre (terrains acquis, servitudes mises en place, travaux terminés).

Les autres sources du syndicat ne sont plus exploitées, mais sont conservées dans le périmètre du Syndicat.

Consommation :

Volumes mis en distribution et vendus :

Volumes [m ³] (période de relève)	2014
Volume produit	0
Volume importé	464 718
Volume exporté	49 180
Volume mis en distribution	415 538
Volume consommé autorisé	298 890
Perte	116 648
Volume total comptabilisé	281 959

3 171 abonnés sont actuellement desservis par le réseau du SIEHB. Le volume vendu en 2014 est de 281 959 m³ soit un ratio de 90 m³/an/abonné.

Pour la commune de Fleurie, on dénombrait en 2014 739 abonnés au SIEHB, soit l'équivalent de 1455 habitants (d'après un rapport moyen de 1,97 habitants/abonné).

Le réseau de desserte :

Le réseau de canalisation du service eau était de 193 km en 2014.

L'indicateur du rendement du réseau de distribution est de 74,9% en 2014 et l'indice linéaire de pertes du réseau est de 4,94 m³/j/km. Le rendement est en baisse entre 2013 et 2014 (en 2014, le rendement s'élevait à 78,3%) mais reste toutefois supérieur au rendement minimal qui est de 66% (71% dans le contrat).

L'indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable est de 100 ce qui est très bon. Le délégataire a une bonne connaissance du réseau et assure un bon suivi de celui-ci et des interventions. Le taux moyen de renouvellement des réseaux d'eau potable est de 1,31 ce qui est relativement bon. Le taux devrait idéalement tendre vers 1,50 ou 2 pour assurer le bon renouvellement des canalisations qui ont une durée de vie théorique de 50 à 70 ans pour la fonte.

Qualité de l'eau :

Les eaux sont distribuées après désinfection à la station de production des Nuguets.

En 2013 les taux de conformité des analyses microbiologiques et physico-chimiques sont les suivants :

Paramètres	Mesure	Limite de qualité
Bactériologie	100% conforme	0 germe/100 ml
Nitrates	Entre 27,3 mg/l 28,2 mg/l	50 mg/l
Pesticides	La présence de 2,6 Dichlorbenzamide à des teneurs comprises entre 0.11 et 0.15 µg/l a été détectée au niveau de la de station de traitement des Nuguets (Saône et Loire) (limite par pesticide de 0.1 µg/l). Ce pesticide est un produit de dégradation du Dichlobénil désherbant non autorisé en France. Ces dépassements n'impliquent pas de risques sanitaires pour les consommateurs car les teneurs mesurées sont inférieures aux valeurs toxicologiques déterminées par l'Agence Nationale de Sécurité Sanitaire de l'Alimentation. Aucune restriction des usages de l'eau n'a été nécessaire.	
Dureté	32,8° F (eau moyennement calcaire)	Absence de valeur réglementaire pour la dureté
Fluor	0,12 mg/l (eau peu fluorée)	1,5 mg/l
Autres paramètres	Tous les autres paramètres mesurés sont conformes aux limites réglementaires	

La défense incendie

La circulaire interministérielle du 10 décembre 1951 évoque 3 principes de base pour lutter contre un risque moyen:

- le débit nominal d'un engin de lutte contre l'incendie est de 60 m³
- la durée approximative d'extinction d'un sinistre moyen est évaluée à 2 heures
- la distance entre le projet et l'hydrant est inférieure à 200 mètres

Il en résulte que les services incendie doivent pouvoir disposer sur place et en tout temps de 120 m³.

Le réseau doit être en mesure d'assurer les débits et la pression nécessaires (1 bar).

Dans les zones rurales où les bâtiments sont généralement isolés, il est toutefois admis que la défense incendie soit conforme si un poteau d'un débit minimal de 30m³/h pendant 2 heures est situé à moins de 400 mètres d'un bâtiment.

Le réseau de la commune de Fleurie comporte 49 poteaux incendie (2015) :

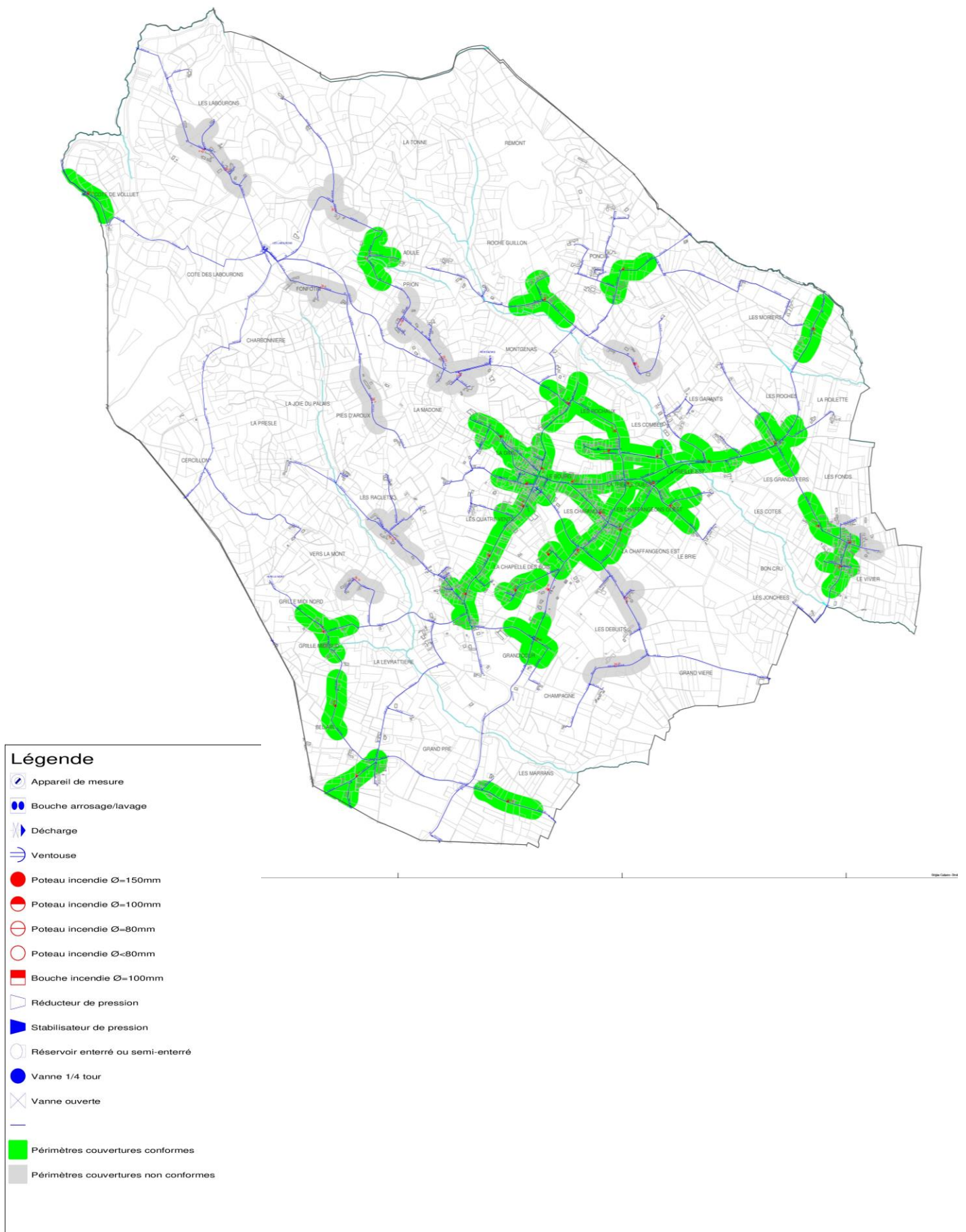
- 10 de Ø 60
- 4 de Ø 80
- 31 de Ø 100
- 1 de Ø 150
- 2 non connu

Les débits sous 1 bar de pression sont compris entre 1 et 210 m³/h.

13 poteaux (26% du parc) présentent un débit inférieur à 60m³/h et sont non conformes lors de la campagne de test de 2015.

5 poteaux présentent un débit compris entre 30 et 60 m³/h et peuvent être considérés comme conforme au regard de leur localisation. En effet, ils peuvent permettre la défense incendie d'habitations isolées dans l'espace agricole.

Localisation des poteaux incendie



n°	Adresse	Diamètre	Pression statique (bar)	Débit à 1 bar (m3)	Conformité (débit > 60m3)	Conformité (débit > 30m3)
1	Place de l'église ; Rue des quatres vents	100	7	165	Oui	Oui
2	Le bourg ; gendarmerie	100	5	86	Oui	Oui
3	Les Vaux RD 32	60	1	1	Non	Non
4	Le bourg Rue du Beaujolais	100	7	200	Oui	Oui
5	La Madone	60	7	18	Non	Non
6	Fonfotin	60	3	25	Non	Non
7	Cote d'Adule	60	4	16	Non	Non
8	Les Labourons	60	7	45	Non	Oui
9	Les Labourons	80	8	45	Non	Oui
10	Les Rochauds sur la RD 68	100	7	180	Oui	Oui
11	Les Laverts	100	7	175	Oui	Oui
12	Adule	60	5	157	Oui	Oui
13	Château de Poncié	100	5	125	Oui	Oui
14	Les Grands Fers	100	11	180	Oui	Oui
15	Le Point du jour	100	8	160	Oui	Oui
16	NC	NC	NC	NC	NC	NC
17	Place du Vivier	100	12	160	Oui	Oui
18	Rue du Bon Cru Le Vivier	100	4	125	Oui	Oui
19						
20	Angle Chemin des Goguelin et RD 32	100	11	145	Oui	Oui
21	Le bourg ; angle de la Rue de la Treille et Rue des Crues	100	8	140	Oui	Oui
22	Rue des Chaffangeons	100	9	104	Oui	Oui
23	Les Déduits	60	3	52	Non	Oui
24	Rochefort	60	6	15	Non	Non
25	La Verne	80	9	112	Oui	Oui
26	La Chapelle des Bois Rue du Beaujolais	100	7	160	Oui	Oui
27	Croisement La Chapelle des Bois	100	7	140	Oui	Oui
28	Les Raclets	60	6	30	Non	Oui
29	Grille Midi	100	5	190	Oui	Oui
30	Vers le Mont	60	4	15	Non	Non
31	Grand Près RD 119	100	7	134	Oui	Oui
32	Les Marrands RD 119	100	10	140	Oui	Oui
33	L'Amandier Voie des Garrands	100	4	53	Non	Oui
34	Rue de la Grappe Fleurie	100	9	150	Oui	Oui
35	Fontabon Direction Montdenas Bellecombe RD 32	100	10	116	Oui	Oui
36	La Serve des Places	100	10	180	Oui	Oui
37	Angle Rue du Milleime et Rue de l'Abbaye d'Apraye	100	10	148	Oui	Oui
38	Bel Air	100	4	160	Oui	Oui
39	Le bourg Rue des Vendanges	100	7	160	Oui	Oui
40	Rue du Lavoir devant Gymnase	150	8	162	Oui	Oui
41	La Lie Cabinet Médical	100	10	125	Oui	Oui
42	Les Bachelards RD 32	100	11	132	Oui	Oui
43	Les Vaux	80	10	15	Non	Non
44	Prion	80	10	17	Non	Non
45	Les Moriers	100	13	170	Oui	Oui
46	4 Rue de l'Alambic	100	10	190	Oui	Oui
47	ZA des Combes	100	12	182	Oui	Oui
48	Caserne des Pompier	100	10	210	Oui	Oui
49	Voie communale n°12 dit La Serve des Places	NC	NC	NC	NC	NC

L'assainissement collectif

La loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 précise dans son article 1^{er} que « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation ; sa protection, sa mise en valeur, le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général ».

Les dispositions de cette loi ont pour objet la gestion équilibrée de la ressource eau pour assurer notamment **la préservation des zones humides, la protection et la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles et la valorisation de l'eau comme ressource économique.**

L'article 35 de cette loi fait obligation aux communes de prendre en charge les dépenses relatives au système d'assainissement collectif, ainsi que les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectifs. Le même article impose aux communes de délimiter les zones d'aménagement collectif, les zones relevant de l'assainissement non collectif, les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, et les zones où il sera nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsqu'il y a des risques de pollution susceptibles de nuire à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Collectivité compétente

La commune est compétente en matière d'assainissement. Elle a confié la gestion de son service d'assainissement à la société Lyonnaise des Eaux par un contrat d'affermage prenant effet au 01/11/2007 et se terminant au 31/10/2017.

Abonnés

456 abonnés en 2014 pour une population desservie estimée à 805.

Traitement des effluents

Le traitement des effluents est assuré par deux installations : la STEP du Vivier et la STEP des Déduits

Réseaux

13,6 km de linéaire de réseaux, dont 5,6 en unitaire et 8 en séparatif.

STEP du Vivier :

Type de traitement : lagunage aéré

Date de construction :

Capacité : 620 EH ; 37,2 kg de DBO5/j ; 74,4 kg de DCO/j

Capacité nominale : 140 m3/j

Bilan général : les performances épuratoires obtenues par les ouvrages lors des trois bilans 2015 respectent les normes de rejets imposées par l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015. Toutefois, la concentration résiduelle en DCO et DBO5

obtenue lors du bilan du 07/07/2015 sont élevées bien que restant inférieures aux valeurs rédhitoires. Le forte surcharge polluante reçue lors du bilan du mois de janvier ne semble pas avoir eu d'incidence sur la qualité du traitement au regard des concentrations résiduelles mesurées et des rendements épuratoires obtenus. Il conviendrait toutefois de supprimer les rejets vinicoles au réseau ou bien étudier la possibilité de lisser cette charge supplémentaire en installant une bâche de stockage en entrée de station. Pour améliorer le fonctionnement des ouvrages, l'installation d'un dégrilleur en entrée de station permettrait de protéger les turbines d'aération du premier bassin et ainsi sécuriser le traitement.

STEP_LE VIVIER	2013	2014	N/N-1 (%)
DBO5	40,2	24,1	- 40,0%
DCO	87,1	49,3	- 43,4%
MeS	17,2	16	- 7,0%

Au vue des charges hydrauliques et polluantes entrantes sur la station d'épuration du Vivier en 2014 et 2015 et de la capacité nominale de la station (620 kg de DBO5/j et 140 m3/j), la STEP peut accepter 325 EH supplémentaires.

STEP des Déduits :

Type de traitement : boues activées

Date de construction : 1964

Capacité : 1000 EH

Capacité nominale : 200 m3/j

STEP_LES DEDUITS	2013	2014	N/N-1 (%)
DBO5	6,5	17,4	169,0%
DCO	25,7	49,7	93,7%
MeS	13,7	25,6	87,1%

La station des Déduits donne globalement de bons résultats. Bien que les résultats soient satisfaisants, l'ouvrage reste vétuste. La construction de la nouvelle installation est prévue pour 2017.

La future station d'épuration, d'une capacité de 1200 EH, traitera l'ensemble des effluents actuellement traités par le STEP des Déduits.

L'assainissement autonome

La collectivité compétente en matière d'assainissement est la Communauté de Communes Saône-Beaujolais.

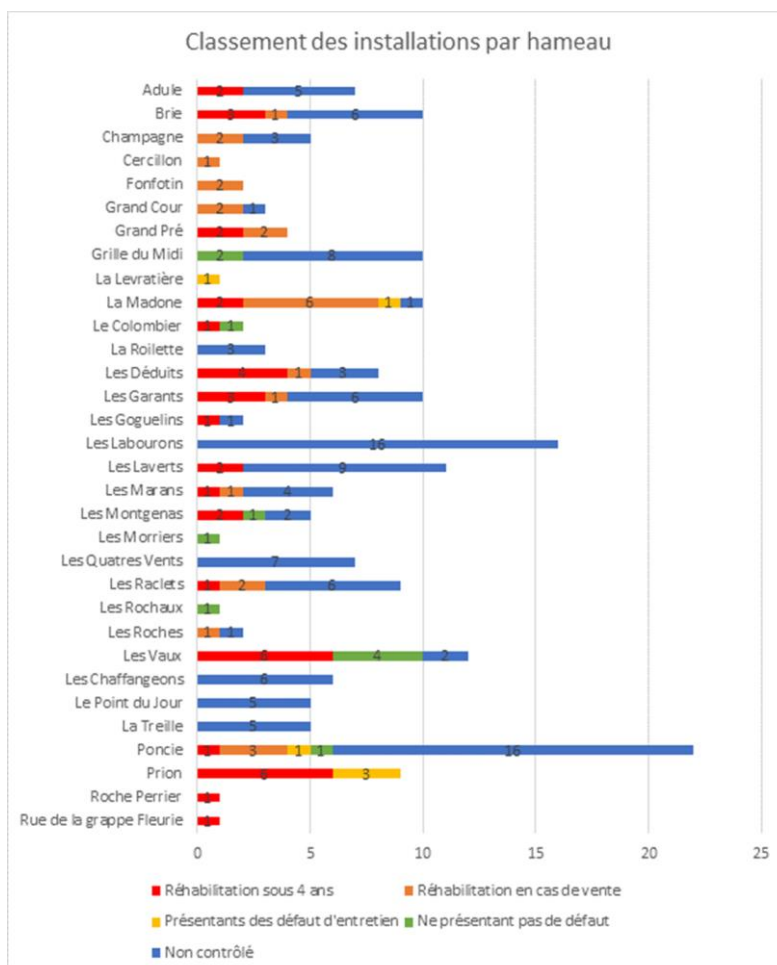
Le SPANC a pour mission de contrôler le fonctionnement et l'entretien de l'ensemble des installations d'ANC de son territoire, ainsi que la conception et la réalisation des installations neuves ou réhabilitées. Il a également un rôle de conseil auprès des particuliers.

La commune compte 193 habitations non raccordées au réseau collectif d'assainissement en 2016 et de ce fait soumises à l'assainissement autonome.

Plusieurs campagnes de contrôles ont été réalisées depuis 2008. La dernière campagne, en 2015, a permis de contrôler 82 installations.

Sur 82 installations :

- 42 ont été jugées non conformes à réhabiliter sous 4 ans
- 25 ont été jugées non conformes à réhabiliter en cas de vente
- 5 ont été jugées conformes avec défaut
- 10 ont été jugées conformes sans défaut



Les ordures ménagères

La compétence « ordures ménagères » est à la Communauté de Communes Saône Beaujolais.

La collecte est assurée en porte à porte tous les jeudis (les lundis pour les commerces) par le SYTRAIVAL et les déchets sont valorisés en énergie par incinération, à la centrale de Villefranche-sur-Saône.

Il existe 4 déchèteries sur le périmètre intercommunal (Belleville, Juliéna, Villié-Morgon et Saint-Didier-sur-Beaujeu) permettant à tout un chacun de trier ses déchets.

Le territoire communal est concerné par :

- Le Plan Départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés du Rhône approuvé par arrêté préfectoral n°2003-2318 du 3 Décembre 2003. La compétence du suivi de ces plans a été transférée aux Conseils Généraux depuis 2005,
- Le Plan Départemental de gestion des déchets du BTP finalisé en Juin 2003,
- La charte de Gestion des déchets du BTP, signée en 2005 entre l'Etat, les représentants des collectivités territoriales (le président du Conseil Général du Rhône, le Président du Grand Lyon, le président des Maires du Rhône) et les organisations professionnelles du bâtiment et des travaux publics.

IV Synthèse générale

THEMATIQUE	ATOUS	FAIBLESSES	ENJEUX
TERRITOIRE ET ENVIRONNEMENT			
Situation géographique	<ul style="list-style-type: none"> • Une commune bénéficiant de la proximité d'infrastructures de transport (Autoroute A6, voie ferrée). • Un cadre de vie préservé. 	<ul style="list-style-type: none"> • Une localisation privilégiée qui ne profite pas à Fleurie en termes de dynamisme démographique 	
Milieux naturels	<ul style="list-style-type: none"> • Des espaces naturels peu importants mais riches en termes de biodiversité (zones humides, ripisylves,...) 	<ul style="list-style-type: none"> • Un développement urbain qui tend à fragiliser ces espaces naturels 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver la vocation naturelle de ces espaces et trouver un équilibre entre développement urbain et préservation de l'environnement
Risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> • Une commune peu impactée par des risques et nuisances d'ordre naturels ou technologiques (inondation, risques industriels, nuisances sonores,...) 	<ul style="list-style-type: none"> • Des risques géologiques présents dans les secteurs de pente. 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la protection de la population contre les risques
Paysage / patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> • Des paysages qualitatifs entretenus par la viticulture • Des rapports de covisibilité et des points de vue remarquables • Un patrimoine bâti riche (châteaux, maisons de maître,...) • Une trame verte urbaine (parcs privés) qui met en valeur le bourg 	<ul style="list-style-type: none"> • Des transitions entre espaces urbains et espaces agricoles parfois peu qualitatifs • Un développement du mitage sur les coteaux qui fragilise les rapports de covisibilité 	<ul style="list-style-type: none"> • Encadrer les constructions en milieu agricole et naturel pour préserver la qualité des rapports de covisibilité • Soigner les espaces de transition • Préserver la trame verte urbaine
ACTIVITES HUMAINES			
Démographie	<p>Une reprise de la croissance démographique après plusieurs décennies de décroissance</p>	<p>Une dynamique démographique fragile (solde migratoire nul) Un vieillissement de la population Une taille des ménages faible (2,2)</p>	<p>Redynamiser le solde migratoire Attirer des jeunes ménages avec enfants pour rééquilibrer la structure de la pyramide des âges</p>
Habitat	<p>Un parc immobilier diversifié avec 19% d'appartement et 10% de logements sociaux</p>	<p>Une vacance importante (10%) Une offre faible en logements de types intermédiaires et individuels groupés Un parc immobilier vieillissant (62% des logements construits avant 1946)</p>	<p>Proposer une offre de logements adaptée à la demande (taille moyenne, habitat groupé,...)</p>
Economie	<p>Hausse des actifs ayant un emploi Accueil d'entreprises (ZA des Combes) Un tissu commercial riche Une agriculture prégnante et des produits viticoles réputés</p>	<p>Diminution du nombre d'emplois sur le territoire communal Des déplacements pendulaires en hausse Une diminution des exploitations agricoles et</p>	<p>Affirmer le rôle économique de l'activité agricole Renforcer et développer les activités commerciales et tertiaires dans le bourg Poursuivre le</p>

	(AOC)	des emplois agricoles	développement des activités artisanales dans la ZA
Tourisme	Un territoire attractif au regard de la qualité des paysages, du patrimoine et de la réputation des vignobles De nombreux sentiers de randonnées Un office de tourisme Des points de vente de vin	Un développement urbain récent parfois peu intégré paysagèrement	Maintenir la qualité des paysages et le dynamisme de la viticulture
DYNAMIQUES URBAINES			
Développement urbain	Un développement relativement modéré qui a peu modifié l'identité du village	Un développement urbain consommateur d'espace Un potentiel foncier surdimensionné au regard des objectifs du SCoT Un phénomène important de rétention foncière	Favoriser des typologies de logements plus denses (intermédiaires, individuels groupés) pour réduire la consommation foncière Ajuster les besoins en foncier
Déplacement	Un bon réseau de cheminements piétons dans le bourg Des entrées de bourg récemment requalifiées et sécurisées	Une prégnance de la voiture dans le bourg qui engendre des conflits d'usages Un développement urbain récent peu connecté au réseau de cheminements piéton	Prendre en compte la problématique des déplacements doux dans les futures opérations d'aménagement
Equipements / Espaces publics	Un très bon niveau d'équipements regroupés dans et à proximité du bourg	Peu d'espaces publics L'espace public central (place de l'église) peu qualitatif (parking)	Poursuivre la réflexion sur la requalification des espaces publics

Deuxième Partie : Le projet de révision du PLU

I Les objectifs communaux pour un développement durable du territoire

Rappel des objectifs du SCoT

La commune de Fleurie est classée par le SCoT du Beaujolais en polarité 3 et fixe un nombre de logements à créer compris entre 90 et 160 durant la durée de vie du PLU (10 ans).

Fleurie doit également répondre à des objectifs qualitatifs en privilégiant le renouvellement urbain (10% de la production nouvelle) ainsi que la mixité sociale (15% de logements sociaux dans la production nouvelle). Par ailleurs, dans le but de diversifier les typologies de logements, la commune devra varier et favoriser l'habitat collectif et groupé.

Parti d'aménagement retenu

L'orientation générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune pour les 10 à 15 prochaines années vise à « assurer l'attractivité du territoire par la mise en œuvre d'un projet de greffe de bourg et par la gestion durable des hameaux et des espaces agro-naturels ».

Dit autrement, le PADD de la commune s'appuie sur un nouveau modèle de développement qui consiste, d'une part, à privilégier le développement urbain dans une logique de renforcement de la centralité du bourg, notamment pour assurer la pérennité des commerces et services ainsi que pour préserver le foncier agricole et, d'autre part, **de relancer la dynamique démographique** en attirant des jeunes ménages. Rappelons que Fleurie connaît un contexte démographique fragile avec un fort déficit d'attractivité des jeunes ménages. En effet, alors que la croissance démographique est très faible (+ 31 habitants entre 1999 et 2013), la population communale tend à vieillir (les 60 ans et plus représentent désormais près de 25% de la population).

Cette volonté générale de consolider le centre-village tout en protégeant les espaces naturels et agricoles qui l'entourent est déclinée à travers **trois grandes orientations thématiques**, dont chacune d'entre elles, dans un domaine, énonce des actions concrètes visant à atteindre l'orientation générale :

- Redynamiser la croissance démographique et résidentielle en repensant le modèle d'urbanisation de la commune
- Préserver l'identité du territoire par la protection du patrimoine architectural et naturel
- Soutenir et pérenniser l'attractivité et le dynamisme économique du Beaujolais des Grands Crus

I.1 Redynamiser la croissance démographique et résidentielle et repensant le modèle d'urbanisation de la commune

Cette orientation en termes de développement urbain, résidentiel et démographique émane d'un constat marquant à l'échelle de la commune de Fleurie. En effet, le diagnostic du territoire a mis en avant de réels dysfonctionnements dans la dynamique urbaine souhaitée par la commune. Si le PLU approuvé en 2005 prévoyait la construction d'une centaine de logements pour les 10 prochaines années, le bilan du document d'urbanisme en vigueur fait état d'une cinquantaine de logements construits depuis 2005. Une forte rétention foncière est notamment à l'origine de cette faible dynamique de construction. Par ailleurs, il a été remarqué que les logements construits lors de la dernière décennie n'ont pas répondu aux attentes de la commune en termes d'attractivité des jeunes ménages. La majorité des logements a, en effet, pris la forme de maisons individuelles ou de logements collectifs qui ne répondent pas aux besoins constatés des jeunes ménages qui s'orientent plus vers des logements dits intermédiaires (petites maisons groupées, appartement en rez-de-jardin,...). De plus, les logements collectifs construits récemment à Fleurie ont pris la forme d'une résidence à destination des personnes âgées. Cette faible dynamique de construction et le faible apport de jeunes ménages ont des conséquences néfastes sur le fonctionnement de la commune de Fleurie, notamment la baisse des effectifs scolaires.

La révision du PLU a alors permis de mener une réflexion sur la redéfinition des zones ouvertes à l'urbanisation. La remise en cause de la stratégie de développement urbain a pour but, d'une part, de tenter de relancer la dynamique de construction et la croissance démographique en permettant l'urbanisation de tènements qui ne sont pas soumis à la rétention foncière et, d'autre part, d'encadrer les futurs projets de construction pour assurer une meilleure diversification des typologies de logements et ainsi permettre aux jeunes ménages de trouver des biens immobiliers adaptés à leur demande.

La localisation des secteurs stratégiques de développement doit également permettre de recentrer l'urbanisation à proximité des équipements, commerces et services de proximité afin d'assurer et pérenniser la dynamique socio-économique du bourg de Fleurie et notamment le fonctionnement de l'école. Outre la localisation privilégiée de ces secteurs, leur aménagement doit être mené dans une logique de connexion « modes doux » avec le centre-bourg et les pôles générateurs de déplacements. C'est ainsi que le développement de cheminements dédiés aux modes de déplacements doux permettra à la fois de désenclaver certains quartiers résidentiels (lotissement des Combes) en les rapprochant du bourg et de développer des cheminements alternatifs à la RD68, entre le camping et le lotissement des Combes, peu propice et à ce type de déplacements. Le projet communal tend vers la création d'un axe Nord/Sud qui pourrait s'apparenter à une « dorsale piétonne ». Au-delà de sa fonction de déplacements doux, cet axe prendra une dimension paysagère avec une forte végétalisation.

Relancer la dynamique résidentielle et démographique, diversifier le parc de logements en proposant des typologies intermédiaires et alternatives à la maison individuelle classique, rapprocher les habitants du centre-bourg par des cheminements sécurisés et paysagers sont les principaux objectifs qui émanent de cette première orientation inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Fleurie.

I.2 Préserver l'identité du territoire par la protection du patrimoine architectural et naturel

La révision du PLU de Fleurie a permis à la commune de poursuivre ses objectifs en termes de préservation de son patrimoine bâti et végétal. En effet, le PLU de 2005 avait déjà donné une place importante à cette thématique qui vise à sauvegarder la richesse patrimoniale du territoire. C'est ainsi que les bâtiments patrimoniaux identifiés et faisant l'objet de prescriptions réglementaires particulières en cas de travaux sont repris. Par ailleurs, la protection des parcs remarquables qui participent à la valorisation du bâti et de l'enveloppe urbaine, à la création de poches de respiration dans le tissu urbain mais encore à la fonctionnalité écologique du territoire est un objectif qui est maintenu dans le cadre de la révision du PLU.

Le volet environnemental du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été renforcé dans le cadre du nouveau PLU, notamment au regard des évolutions législatives (Grenelle de l'environnement) et des documents supracommunaux en vigueur (SCoT du Beaujolais, Schéma Régional de Cohérence Ecologique,...). C'est ainsi qu'une protection accrue des milieux naturels (zones humides, ripisylves,...) a été instaurée dans le nouveau projet communal pour assurer la pérennité de la biodiversité.

I.3 Soutenir et pérenniser l'attractivité et le dynamisme économique du Beaujolais des Grands Crus

La dynamique économique du territoire est aussi un enjeu fort qui avait été mis en avant dans le cadre du PLU de 2005, notamment via une volonté de pérenniser les activités agricoles dans un territoire où la viticulture occupe une place majeure ainsi que les activités touristiques, Fleurie étant dotée de plusieurs structures d'accueil touristique, dont un camping.

La révision du PLU permet à la commune de Fleurie de poursuivre ces objectifs en termes de dynamisme économique en soutenant les activités en place et celles qui souhaiteraient s'installer sur le territoire. Par ailleurs, le nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durables met en avant la volonté de la commune d'une part, de pérenniser les activités commerciales situées dans le centre-bourg qui participent à la vie socio-économique de Fleurie et, d'autre part, de relancer l'attractivité des activités de type artisanal en permettant l'extension de la zone d'activités des Combes.

II La traduction réglementaire

II.1 Les zones du PLU

Les zones urbaines du PLU et leur règlement ont été définies en fonction du caractère urbain de chacune d'entre-elles ainsi que de leur évolution souhaitée par les élus.

Les zones Urbaines

Les zones U peuvent être affectées à de l'habitat, à des activités, à des services ou à des loisirs. Elles sont distinguées par deux lettres : La lettre **U** et une deuxième lettre **A** pour le centre ancien, **B** pour les secteurs en périphérie immédiate du centre ancien, **C** pour les secteurs de plus faible densité et éloignés du centre, **I** pour la zone d'activités à vocation économique, **L** pour une zone à vocation de sport, de loisirs ou de tourisme.

La zone UA

Zone urbaine centrale correspondant au cœur du village ancien de la commune de Fleurie. Cette zone de forte densité est composée d'un bâti implanté sur un parcellaire serré à l'alignement des voies et emprises publiques et en ordre continu ou semi continu. Cette zone englobe les principaux équipements de la commune (la mairie, l'office de tourisme, la médiathèque, l'église,...) ainsi que les commerces et services de proximité du village.

L'implantation des constructions à l'alignement est reconduite, par rapport au PLU de 2005, afin de préserver le front de rue. Elles doivent par ailleurs s'implanter en ordre continu ou semi continu. Il n'est pas instauré de CES afin de favoriser la densification du tissu urbain. La hauteur des constructions est maintenue à 14 mètres afin de faciliter la construction d'un bâtiment en R+3.

Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les commerces, les services et les activités artisanales afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines. Au regard de la prégnance de l'activité agricole dans la commune et de la forte présence d'exploitation dans les zones urbaines, les constructions à usage agricole sont autorisées dans la zone UA.

La zone UA est concernée par un secteur soumis à **une servitude de mixité sociale** au titre de l'article L.151-41-4° du code de l'urbanisme. Le PLU peut « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

Elle est, par ailleurs, concernée par un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone UA est concernée par des risques géologiques reportés sur le document graphique par des croix bleues et vert foncé.

La zone UB

Zone urbaine localisée en périphérie immédiate du centre ancien de la commune de Fleurie. Elle accueille certains équipements de la commune : école, gendarmerie,...

Immédiatement constructible, cette zone de densité moyenne est composée d'un bâti implanté soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques et en ordre continu ou semi-continu par rapport aux limites séparatives. Dans le PLU, l'implantation des façades des constructions situées le long des voies et emprises publiques devra se faire dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres (maintien de la règle par rapport au PLU de 2005), laissant de la latitude et permettant le stationnement d'un véhicule devant la construction hors du domaine public. Au regard de la volonté des élus de renforcer et densifier le village, l'implantation est possible sur une limite séparative. En cas de retrait, celui-ci est réduit à 3 m pour toutes les constructions. Quant à la hauteur des constructions, elle est reconduite à 11 mètres. Il est demandé un minimum de 30% de la surface non bâtie en espaces verts afin de limiter les surfaces imperméables et faciliter la gestion des eaux pluviales.

Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les commerces, les bureaux et les activités artisanales et agricoles afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.

La zone UB est concernée par des risques géologiques reportés sur le document graphique par des croix bleues et vert foncé.

La zone UC

Zone urbaine plus éloignée du centre ancien de la commune de Fleurie.

Immédiatement constructible, cette zone de faible densité est composée d'un bâti implanté en règle générale en retrait des voies et emprises publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives. La distance d'implantation de la construction par rapport aux emprises publiques est ramenée de 4 m à 3 m afin d'optimiser le foncier (les terrains étant, en effet, de superficie de plus en plus faible). La règle d'implantation sur limites séparatives est globalement conservée (implantation sur limite possible ou recul de 3 m pour toutes les constructions). La hauteur est limitée à 8 m au regard des gabarits existants (règle conservée par rapport au PLU de 2005). Dans un souci de faciliter la gestion des eaux pluviales, il est demandé 50% de surface non bâtie en espaces verts.

Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat et les bureaux.

Elle est concernée par un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone Ui

Elle correspond à une zone urbaine dont la vocation principale est l'activité économique à dominante artisanale. Il s'agit de la zone d'activités des Combes. De manière générale, les règles du PLU de 2005 sont maintenues. La distance de retrait par rapport aux emprises publiques est définie 3 m. De même, le retrait par rapport aux limites séparatives est porté à 3 m. La construction est rendue possible sur limites à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone (dans le but de traiter qualitativement les espaces tampon entre la zone d'activité et la zone agricole).

La part de surface non bâtie à réaliser en espaces verts est de 15%, toujours pour améliorer la gestion des eaux pluviales et favoriser une intégration paysagère de la zone.

La zone Ui est concernée par des risques géologiques reportés sur le document graphique par des croix vert foncé.

Elle correspond à une zone urbaine aménagée pour les activités liées aux loisirs, au sport et à l'activité touristique. Cette zone, entièrement occupée, accueille les équipements sportifs de la commune (stade et gymnase), l'hôtel des Grands Vins ainsi que le camping de La Grappe. Cette zone pourra accueillir des nouvelles constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec l'activité de loisir et de tourisme mais également les hôtels et les campings.

Dans cette zone, les règles d'urbanisme ont été également maintenues par rapport au PLU de 2005. Il est instauré un recul de 3 m par rapport à toutes les limites (emprises publiques et séparatives). Il n'y a pas de CES et la hauteur des constructions est limitée à 14 m (4 mètres de plus que dans l'ancien PLU dans le but de prendre en compte une éventuelle surélévation de l'hôtel des Grands Vins). 30% des surfaces non bâties doivent être affectés à des espaces verts dans le but de lutter contre l'imperméabilisation des sols.

Les zones A Urbaniser

La zone AUa

La zone AUa correspond à une zone à urbaniser sous forme d'un quartier nouveau, équipé et aménagé de façon cohérente. Elle correspond au secteur situé au Nord/Est du bourg de Fleurie. Si l'organisation et la programmation de ce site ont fait l'objet d'une réflexion dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, son urbanisation est soumise à un périmètre de gel au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

La zone AUi

La zone AUi correspond à l'extension de la zone d'activités des Combes. Il s'agit des mêmes dispositions réglementaires que dans la zone Ui afin d'assurer une continuité cohérente. De fait, les constructions à usage artisanal seront privilégiées même si le commerce pourra être accepté s'il est lié à une activité existante et dans la mesure où il ne dépasse pas 50% de la surface de plancher affectée à la production. Le règlement prévoit également l'optimisation du foncier en autorisant l'implantation des constructions sur une limite séparative (à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone).

La zone AUi est concernée par un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'approbation d'un schéma de développement économique intercommunal.

Elle est impactée par des risques géologiques reportés sur le document graphique par des croix bleues et vert foncé.

Les zones Agricoles

La zone A correspond aux secteurs de la commune à vocation agricole. Elle est destinée à accueillir le développement des exploitations agricoles. Elle accueille, par ailleurs, certaines habitations existantes qui ont la possibilité d'évoluer (extensions, annexes,...) de manière limitée.

La zone A est concernée par des risques géologiques reportés sur le document graphique par des croix bleues, vert foncé, vert clair, oranges et noires.

Le secteur As

Ce secteur correspond aux espaces à fort potentiel agronomique mais aussi à des secteurs à enjeux paysagers. Ce secteur est ainsi inconstructible afin de préserver au mieux les ressources et le foncier agricole. Le règlement permet toutefois de faire évoluer les bâtiments existants (habitations et exploitations).

Il est impacté par des risques géologiques reportés sur le document graphique par des croix bleues, vert foncé, vert clair, oranges, rouges et noires.

Le secteur Ah

Ce secteur correspond à la présence d'activités artisanales ou commerciales implantées dans la zone agricole. Ils concernent :

- Un maçon (Les Labourons)
- Un magasin de vente de produits phyto (Grand Pré)
- Un électricien (Les Goguelins)

L'instauration de ces secteurs est justifiée par le fait de laisser la possibilité à ces différentes activités de faire évoluer leur bâtiment (extensions de 150 m² autorisées dans la limite de 400 m² de surface de plancher après travaux). Par ailleurs, le changement de destination de ces activités n'est pas autorisé.

Le secteur est impacté par des risques géologiques reportés sur le document graphique par des croix bleues et vert foncé.

Le secteur Ap

Le secteur Ap correspond aux hameaux anciens de Fleurie protégé au titre de l'article L.151-19 u Code de l'Urbanisme (Poncié, les Moriers, Grand'Cour). Ces secteurs présentent, au même titre que les bâtiments isolés, un fort caractère patrimonial.

Les zones Naturelles et forestières

A Fleurie, la zone N intègre les espaces naturels inaltérables à valeurs environnementales et hydrologiques à préserver. La zone N est composée des réservoirs de biodiversité.

Dans cette zone aucune construction n'est autorisée.

Elle est impactée par des risques géologiques reportés sur le document graphique par des croix bleues, oranges et noires

La zone naturelle comprend un secteur Nzh :

Le secteur Nzh (zone humide)

Le secteur Nzh correspond aux zones humides de la commune identifiées le long des cours d'eau (la Presle, le Moncié, les Moriers et la Mauvaise) et de manière plus ponctuelle.

Ces zones humides jouent aussi un rôle de continuité écologique et de trame verte et bleue dans la mesure où elles sont, pour la plupart, localisées aux abords des cours d'eau et de leur ripisylve.

Dans ces secteurs inconstructibles, **les exhaussements et affouillements de sol sont interdits.**

Il est impacté par des risques géologiques reportés sur le document graphique par des croix bleues, vert foncé, vert clair et noires.

- **Le périmètre de gel :**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° 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.

Art. L151-41 du Code de l'urbanisme

La commune instaure, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, un périmètre de gel dans le secteur de la Rue du Beaujolais. D'une superficie de 2,8 ha, ce tènement apparaît comme véritablement stratégique pour le développement urbain futur de la commune.



II.3 Les emplacements réservés

Liste des emplacements réservés avant la révision du document d'urbanisme :

Emplacements réservés pour équipements publics			
Numéro	Destination	Largeur / surface	Bénéficiaire
R1	Aménagement d'un terrain de sport		Commune
R2	Agrandissement du camping		Commune
R3	Bassin de rétention		Commune
R4	Réalisation d'une opération de mixité sociale comprenant entre autre les logements pour personnes âgées		Commune
R5	Réalisation d'un parking pour les bus, d'un parking automobile, d'une voirie et d'un cheminement piéton aux Charmilles		Commune
R6	Cheminement piéton		Commune
R7	Réalisation d'un parking pour les bus, d'un parking automobile, d'une voirie et d'un cheminement piéton aux Charmilles		Commune
R8	Aménagement du carrefour entre la VC 27 et le CD 32		Commune
R9	Bassin de rétention		Commune
R10	Bassin de rétention		Commune
R11	Construction d'un local pour les services technique		Commune
R12	Cheminement piéton		Commune

Emplacements réservés pour élargissement et création de voirie			
Numéro	Destination	Largeur / surface	Bénéficiaire
V1	Elargissement de la VC 9	6m	Commune
V2	Elargissement de la VC 10	6m	Commune
V3	Elargissement de la VC 11	6m	Commune
V4	Elargissement de la VC 12	7m	Commune
V5	Elargissement de la VC 14	5m	Commune
V6	Elargissement de la VC 14	8m	Commune
V7	Elargissement de la VC 16	6m	Commune

Certains emplacements réservés ont été supprimés soit parce que les aménagements ont été réalisés, soit parce que la commune ne projette plus de les réaliser. Seul l'emplacement réservé 12 est maintenu dans son emprise initiale.

Par ailleurs, la commune inscrit deux nouveaux emplacements réservés (V1 et V2) dans le but de créer un accès et d'élargir une voie existante.

La liste des emplacements réservés après la révision du document d'urbanisation est donc la suivante :

Emplacements réservés pour équipements publics			
Numéro	Destination	Largeur / surface	Bénéficiaire
R1	Création d'un cheminement piéton	1838	Commune

Emplacements réservés pour équipements publics			
Numéro	Destination	Largeur / surface	Bénéficiaire
V1	Desserte du tènement au Sud du lotissement des Combes	635	Commune
V2	Elargissement de la Rue de Wettolsheim	402	Commune

II.4 La servitude de mixité sociale

Conformément à l'article L151-41-4° du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut "délimiter des terrains sur lesquels sont institués dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit."

Afin de répondre à l'objectif de diversification de l'offre d'habitat et notamment de développement du logement social, la commune met en place au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'urbanisme une servitude de mixité sociale dans les deux secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans le secteur centre-village (OAP n°1) et le secteur situé au Nord/Est du bourg (tranche n°2 soumise à un périmètre de gel), la servitude prévoit respectivement que 100% et 15% des logements soient réalisés sous la forme de logements locatifs sociaux, soit un potentiel de 12 logements dans l'OAP n°1 et de 12 logements également dans le périmètre de gel, soit un total de 24 logements locatifs sociaux.

En compatibilité avec le SCoT du Beaujolais, le nombre de logements locatifs sociaux potentiels d'élève à 24 logements, soit 16% de la production nouvelle hypothétique dans le cadre du PLU (145 logements). La production de ces logements sociaux va permettre à la commune de conforter son offre actuelle qui s'élève à 10%.

II.5 Les Espaces bâtis à préserver

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

Art. L151-19 du Code de l'urbanisme

Afin de préserver son patrimoine bâti sous la forme de constructions isolées ou de groupements bâtis, la commune instaure une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. L'article 11 du règlement encadre l'évolution de ces constructions.

Les bâtiments concernés sont identifiés soit ponctuellement par une couleur verte sur le document graphique, soit de manière sectorielle avec un indice « p » lorsqu'il s'agit de groupements bâtis (Hameau du Poncié, Hameau de la Chapelle des Bois, Hameau des Moriers et Le Clos des Garants).

La liste des constructions concernées est détaillée dans la première partie du présent rapport de présentation.

L'article 11 du règlement encadre l'évolution de ces constructions.

II.6 Les éléments végétaux à protéger

L'article 13 du règlement du PLU

Afin de favoriser la **végétalisation des surfaces non bâties** dans le tissu urbain et de favoriser la gestion des eaux pluviales, il est inscrit dans chaque zone un rappel des règles qualitatives concernant les abords de la construction, les espaces libres et la composition paysagère des lieux.

Concernant les **aires de stationnement**, elles doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre haute tige pour 4 places de stationnements selon la zone et réparties de façon homogène.

Concernant les objectifs quantitatifs il est fixé un pourcentage d'espaces verts et de plantation d'arbres par tènement et concernant les espaces non bâtis :

- 10% pour la zone UA
- 15% pour la zone Ui et AUi
- 30% pour les zones UB et UL
- 50% pour les zones UC

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Art. L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme

La majorité des Espaces Boisés Classés existants au PLU de 2005 n'ont pas été reconduits. En effet, seuls les parcs et jardins plantés d'arbres remarquables (cèdres centenaires,...) ont conservés cette protection. Les espaces forestiers font simplement l'objet d'un classement en zone naturelle pour maintenir leur vocation, les EBC ayant été supprimés pour ne pas contraindre l'exploitation de cette forêt.

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.

Les espaces boisés classés couvrent une surface de 8,79 hectares, contre 113 hectares dans le PLU de 2005.



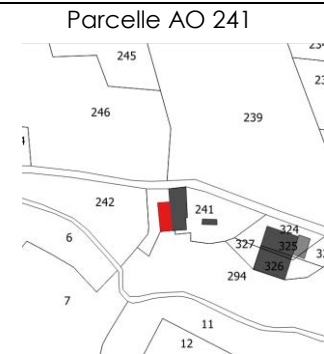

II.7 Les changements de destination des constructions agricoles




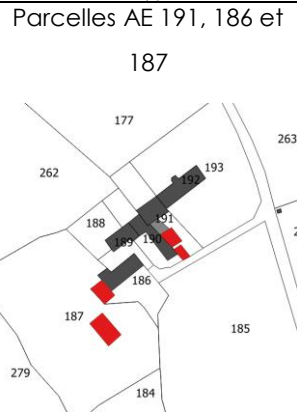

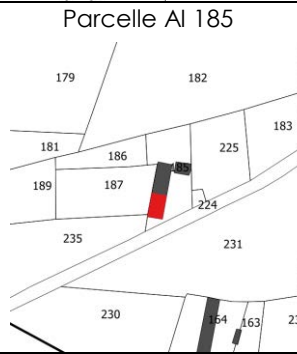

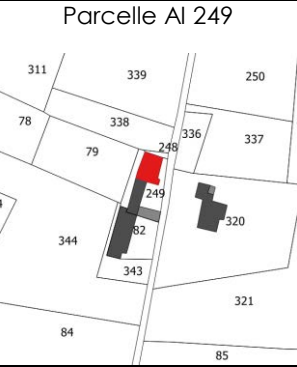

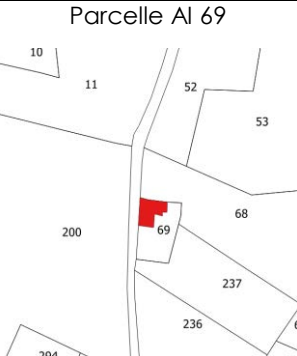
Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation 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.




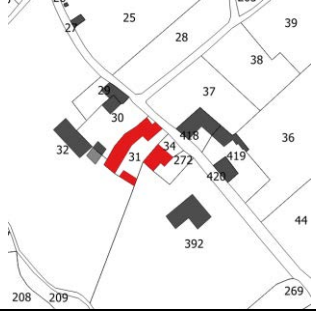

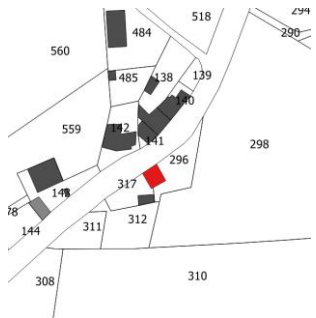
Art. L151-11 du code de l'urbanisme

Dans le cadre de la révision du PLU, un inventaire des bâtiments pouvant changer de destination a été réalisé. 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 60m³/h pendant 2 heures dans les zones urbaines agglomérées
 - A moins de 400 mètres d'un poteau ayant un débit minimal de 30m³/h pendant 2 heures dans les secteurs isolés

N°	Photo	Type de bâtiment - Patrimoine	Localisation - Accessibilité	Parcelle - Bâtiment concerné	Défense incendie	Assainissement
1		Cuvage (présence de pierres)	Les Labourons	Parcelle AN 314 	PI n°9	Individuel
2		Cuvage	Adule	Parcelle AO 241 	PI n°12	Individuel
3		Cuvage en pierre	Poncié	Parcelle AP 123 	PI n°13	Individuel
4		Cuvage	Les Côtes	Parcelle AD 379 	PI n°20	Individuel
5		Cuvage	Les Côtes	Parcelle AD 374 	PI n°20	Individuel

6		Cuvage	Les Chaffangeons Est	<p>Parcelle AE 196</p> 	PI n°23	Collectif
7		Cuvage	Les Déduits	<p>Parcelles AE 191, 186 et 187</p> 	PI n°23	Collectif
8		Cuvage	Bel Air	<p>Parcelle AI 185</p> 	PI n°31	Individuel
9		Cuvage	Grand Pré	<p>Parcelle AI 249</p> 	PI n°31	Individuel
10		Cuvage	La Levraitière	<p>Parcelle AI 69</p> 	PI n°38	Individuel

11		Cuvage	Grille-Midi Nord	<p>Parcelle AK 354</p> 	PI n°29	Individuel
12		Cuvage	Les Raclets	<p>Parcelles AH 31 et 34</p> 	PI n°28	Individuel
13		Cuvage	Les Rochaux	<p>Parcelle AC 317</p> 	PI n°10	Collectif

II.8 La préservation de la diversité commerciale

L'article L151-16 du Code de l'Urbanisme donne la possibilité au règlement d'*identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif*".

Les commerces de proximité sont nécessaires à la vie du centre-bourg, tant pour leur rôle économique que social. La commune instaure la préservation des locaux commerciaux ou de services identifiés dans le centre-bourg, le long de la RD 68 et autour de la place de l'église en interdisant leur changement de destination. Ces locaux devront conserver leur vocation commerciale en cas de changement de locataire ou de propriétaire.

II.9 Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

Projet d'Aménagement et de Développement Durables	Redynamiser la croissance démographique et résidentielle en repensant le modèle d'urbanisation de la commune			Préserver l'identité du territoire par la protection du patrimoine paysager, architectural et naturel			Soutenir et pérenniser le dynamisme économique du territoire		
	Réorienter le développement urbain vers des secteurs plus stratégiques	Ajuster l'offre en logements à la demande réelle	Prendre en compte la problématique des déplacements et du stationnement dans le bourg	Protéger le patrimoine bâti	Préserver et valoriser le patrimoine végétal	Assurer la protection des milieux naturels pour leur rôle paysager et écologique	Maintenir et développer les activités économiques dans le village	Assurer le devenir de l'activité agricole	Soutenir le développement d'activités de tourisme et de loisirs
Orientations d'Aménagement et de Programmation	Définition d'OAP dans les deux secteurs stratégiques de développement	Programme de logements et mixité sociale inscrit dans les OAP (nombre et typologies)	Principes de bouclages viaires Principes de création de cheminements piétons dans les secteurs d'OAP et vers les quartiers existants		Prise en compte des enjeux paysagers dans les OAP (végétalisation des zones de contacts entre espaces agricoles et urbains)	Prise en compte des enjeux écologiques dans les secteurs d'OAP (zones humides, boisements,...)	OAP du centre-bourg définie la création de locaux à destination de services OAP pour l'extension de la zone d'activités des Combes		
ZONAGE	Reclassement des zones AU et AUa en zone agricole Classement d'une nouvelle zone AUa Reclassement des secteurs en franges de l'enveloppe urbaine en zone agricole	Servitudes de mixité sociale reportées sur le zonage	Emplacements réservés reportés sur le zonage	Bâtiments patrimoniaux reportés sur le zonage	Trame verte reportée sur le zonage en tant qu'espaces boisés classés	Espaces à enjeux écologiques classés en zone N et Nzh	Linéaire commercial à préserver (L151-16) Création d'une zone AUi pour l'extension de la ZA et d'une zone Ui pour la ZA existante	Reclassement de nombreux secteurs en zone agricole (+ 12,4 ha par rapport au PLU 2005) Création de secteurs Ae réservés au développement des exploitations agricoles Création d'une zone A inconstructible	Secteur UL dédié aux activités touristiques Emplacements réservés pour la création de cheminements doux

Projet d'Aménagement et de Développement Durables	Redynamiser la croissance démographique et résidentielle en repensant le modèle d'urbanisation de la commune			Préserver l'identité du territoire par la protection du patrimoine paysager, architectural et naturel			Soutenir et pérenniser le dynamisme économique du territoire		
	Réorienter le développement urbain vers des secteurs plus stratégiques	Ajuster l'offre en logements à la demande réelle	Prendre en compte la problématique des déplacements et du stationnement dans le bourg	Protéger le patrimoine bâti	Préserver et valoriser le patrimoine végétal	Assurer la protection des milieux naturels pour leur rôle paysager et écologique	Maintenir et développer les activités économiques dans le village	Assurer le devenir de l'activité agricole	Soutenir le développement d'activités de tourisme et de loisirs
REGLEMENT	<p>Articles UA 6 et 7 : Règles d'implantation favorables à la densification des secteurs centraux (alignement, ordre continu ou semi-continu)</p> <p>Article 10 : Règles de hauteurs favorisant la densification des secteurs centraux (14 m en UA, 11 m en UB, 8 m en UC et A)</p> <p>Article 13 : Surface non bâtie plantée favorisant la densification des secteurs centraux (10% en UA, 30% en UB et 50% en UC)</p>	<p>Article 2 : Instauration d'une servitude de mixité sociale (article L.151-41-4° du CU) dans les secteurs d'OAP</p>	<p>Article 12 : 1 place de stationnement imposée par logement en zone UA, 2 places en zones UB et UC</p>	<p>Article A 2 : Changement de destination autorisé pour pérenniser le patrimoine bâti</p> <p>Article 11 : Dispositions particulières pour l'ensemble des bâtiments repérés (L.151-19 du CU)</p>	<p>Article 13 : Surface non bâtie plantée favorisant le maintien et la création des espaces végétalisée (10% en UA, 30% en UB et 50% en UC)</p>	<p>Article 1 et 2 : Inconstructibilité totale et affouillements/exhaussement de sol interdits dans le secteur Nzh</p> <p>Article 13 : Espaces Boisés Classés pour protéger les espaces boisés en milieu urbain qui participent au fonctionnement écologique du territoire</p>	<p>Article UA 2 : commerces et artisanat admis dans la limite de respectivement 200m² et 300m² Linéaire commercial à préserver (L151-16)</p> <p>Articles Ui 2 et AUi 2 : constructions à usage artisanal admis sans condition (avec possibilité de locaux commerciaux annexes à l'activité artisanale)</p> <p>Article UA 12 : Pas de stationnements imposés en zone UA afin de favoriser l'implantation de commerces et services</p>	<p>Article A 2 : Gestion des constructions existantes dans la zone A en autorisant les extensions, annexes et piscines de manière limitée</p> <p>Article A 8 : Périmètre d'implantation autour du bâtiment principal pour éviter le mitage et la dispersion des constructions</p>	<p>Zone UL : activités de camping, d'hôtellerie ainsi que les équipements sportifs, touristiques et de loisirs autorisés</p>

III Les incidences du plan sur l'environnement

III.1 Les disponibilités foncières du PLU

Les disponibilités foncières du PLU sont essentiellement localisées dans le centre village en zone UA et UB. Quelques terrains restent disponibles dans la zone UB du Vivier. Par ailleurs, des secteurs stratégiques de développement encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation se situent dans les zones UA, AUa et UC.

Les zones UB et UC du présent PLU ont vu leur enveloppe urbaine resserrée afin de permettre de répondre aux objectifs de renforcement de la centralité du village et de préservation des espaces agricoles.

Afin d'estimer le nombre de logements potentiels constructibles dans ces disponibilités foncières, deux méthodes de calculs ont été établies. La première consiste à définir une moyenne théorique de 25 logements par hectare pour chacune des parcelles disponibles. La seconde méthode, dite « réelle » est appliquée en prenant en compte par exemple les contraintes topographiques et foncières ainsi que les programmes de logements mis en place dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou du périmètre de gel.

De plus, une analyse des parcelles ayant une superficie supérieure à 2500 m² a été réalisée pour estimer le potentiel de divisions parcellaires. Après une étude des contraintes topographiques, des accès ainsi que de la configuration foncière, seules deux ou trois parcelles sont susceptibles d'être découpées pour accueillir un logement supplémentaire (soit deux à trois logements au total).

Zone	Localisation	N° parcelle	Superficie (m ²)	Nombre de logements théoriques (densité moyenne 25 logements/ha)	Nombre de logements "réels"
UA	Bourg	107	2593	6	12
UB	D32 Ouest	389, 435	820	2	1
	D32 Ouest	403	767	2	1
	D32 Ouest	423	1291	3	2
	Bourg	477	471	1	1
	Bourg	22	936	2	1
	Bourg	85, 178	1990	5	2
	Bourg	134	904	2	1
	Bourg	320, 301, 390	4100	10	5
	Bourg	291, 292	976	2	1
	Bourg	208	1756	4	2
	La Treille	225	1427	4	2
	La Treille	233	718	2	1
				18749	47
UC	Les Combes		8618	22	9
	La Verne	382	2635	7	3
	Le Vivier	528	2704	7	3
	Le Vivier	509	659	2	1
	Le Vivier	244	572	1	1
				15188	38
AU	Bourg Nord		28808	72	80
			28808	72	80
TOTAL			62745	157	129
OAP					
Périmètre de gel					

III.2 Les hypothèses de croissance

Le tableau ci-dessous met en avant une hypothèse de croissance démographique et résidentielle pour la durée de vie théorique du PLU (2016-2026).

Ces hypothèses sont établies à partir d'une estimation de la population en 2016 au regard du nombre de constructions commencées depuis le dernier recensement.

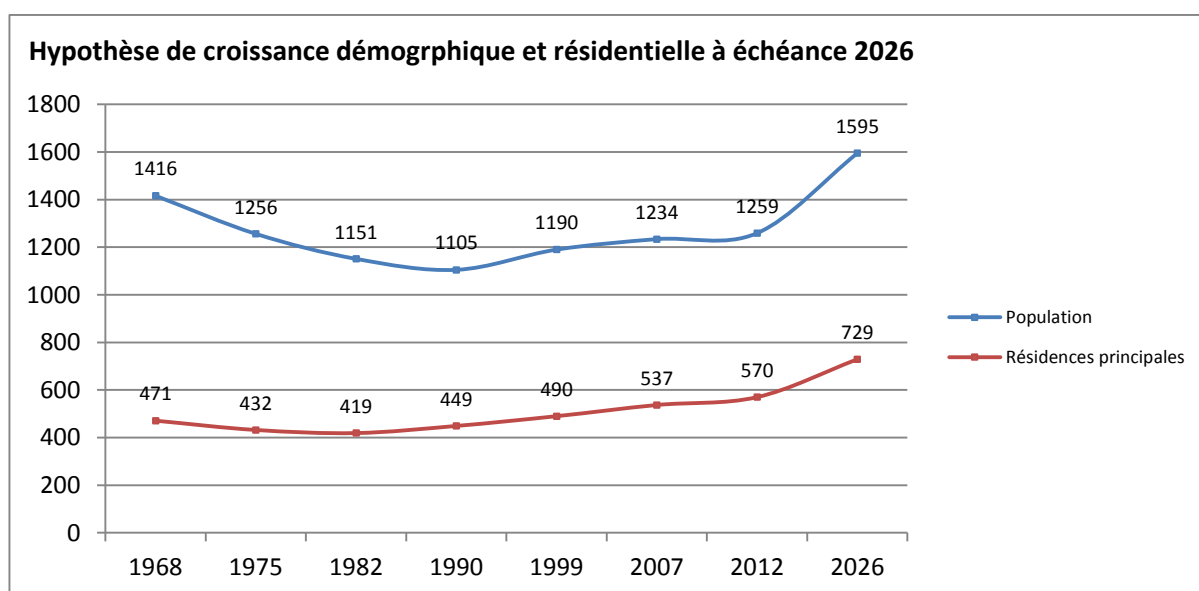
En 2016, nous estimons une population communale s'élevant à 1270 habitants pour 581 résidences principales.

En ajoutant le nombre potentiel de logements constructibles qui s'élève à 145 (moyenne entre l'hypothèse théorique de 159 logements et l'hypothèse « réelle » de 132 logements) dans la période du PLU (2016-2026) et en estimant qu'environ 5 logements seront créés dans le parc existant (passant ainsi le taux de logements vacants de 10% à 8%), on estime que le parc de logements sera composé en 2026 de 729 résidences principales.

Pour associer un nombre d'habitants aux logements produits, il convient de prendre en compte l'évolution de la taille moyenne des ménages. Si en 2012, celle-ci était de 2,2, on peut penser qu'elle ne va pas diminuer dans les années à venir dans la mesure où elle est déjà relativement faible et que l'objectif de la commune est d'attirer plus de jeunes ménages et familles avec enfants. On peut alors estimer que cette taille moyenne des ménages va rester stable pour la période 2016-2026.

Avec un parc de 729 résidences principales, la population communale devrait, en 2026, s'élever alors à environ 1595 habitants, soit 325 habitants supplémentaires par rapport à 2016.

Cette hausse démographique correspond à un taux de croissance annuel de 2,3% sur la période 2016-2026. Il s'agit de répondre à un objectif de relance démographique afin de pérenniser les infrastructures de la commune de Fleurie. En effet, une telle hausse de la population permettrait à la commune d'atteindre un taux de croissance annuel moyen de 0,2% sur la période 1968-2026 et de 0,85 sur la période 1999-2026.



III.3 Objectifs de diminution de la consommation foncière

Depuis le 1^{er} janvier 2005, 4,5 ha de foncier ont été consommés à Fleurie pour des constructions à usage d'habitation, pour un total de 46 logements, soit une consommation moyenne de 978 m² par logement et une densité moyenne de 10,6 logements/ha. On peut toutefois distinguer la consommation foncière engendrée par la production de logements individuels et collectifs. En effet, depuis 2005, 24 logements individuels ont été construits sur une surface totale de près de 4,2 ha, soit une densité moyenne de 5,6 logements/ha. La production de logements collectifs a été plus vertueuse en termes d'économie de foncier puisque la construction de 22 logements collectifs a consommé seulement 3 200 m², soit une densité moyenne de 70 logements/ha.

Le projet de PLU (durée théorique : 2016-2026) fait état d'un potentiel de 145 logements sur une surface de 6,4 ha, dont 101 logements sur 3,9 ha dans les secteurs stratégiques encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou soumis à un périmètre de gel et 44 logements sur 2,5 ha dans les dents creuses, soit une densité moyenne de 23 logements/ha (26.5 logements/ha dans les secteurs stratégiques et 18 logements/ha dans les dents creuses).

Le projet de la commune vise à produire 3 fois plus de logements que les 10 dernières années sur une surface 1,4 fois supérieure, soit une densité multipliée par 2,3.

La hausse de la consommation foncière hypothétique par rapport aux 10 dernières années s'explique par les besoins en logements que connaît la commune. Il est en effet nécessaire pour Fleurie, d'un point de vue qualitatif, de diversifier son parc de logements avec notamment la construction de logements intermédiaires et de maisons groupées et, d'un point de vue quantitatif, de rattraper le retard accumulé ces dernières années en termes d'attractivité démographique (pour ainsi pérenniser les équipements communaux et les services et commerces de proximité du bourg).

Cette densité moyenne estimée à 23 logements/ha est légèrement inférieure aux prescriptions du PLH qui met en avant un objectif de l'ordre de 25 à 30 logements/ha. Cette densité préconisée est cependant difficile à atteindre à Fleurie dans la mesure où la majorité des potentielles futures constructions est située en extension du bourg. Ainsi, pour des raisons paysagères et dans le respect de la morphologie urbaine existante, une densité « raisonnée » a été privilégiée dans le cadre des secteurs identifiés comme stratégiques. Il faut toutefois mettre en exergue l'effort de densification dans le tissu urbain avec une opération projetée d'environ 55 logements/ha dans le centre-bourg.

III.4 Les incidences du plan sur l'environnement

Le PLU est un outil de planification de l'aménagement du territoire communal qui :

- dépend de l'environnement (ressources, potentialités, contraintes)
- impacte l'environnement (emprises, activités, effluents,...)

De nombreuses composantes environnementales sont concernées et sont à prendre en compte dans le cadre du PLU de la commune Marcy :

- *L'environnement naturel* : les sols et les espaces agricoles et naturels, l'eau (ressource en eau potable, milieu naturel, l'air, la biodiversité (habitats, espèces faunistiques et floristiques)
- *L'environnement lié aux activités humaines* : l'énergie, les risques, les nuisances (bruit...)

Le document graphique et le règlement du présent PLU concourent à la préservation de l'environnement de la commune de Fleurie.

En effet, la révision du PLU a permis à la commune de prendre en compte de manière plus forte les richesses environnementales de son territoire :

La protection de la ressource en eau : les milieux aquatiques

La commune de Fleurie n'est pas concernée par un périmètre de protection de la ressource en eau. Toutefois, les élus ont souhaité identifier les espaces rivulaires du réseau hydrographique comme composant la zone naturelle hydraulique de la commune. Ainsi, les abords des principaux ruisseaux (le Poncié, la Mauvaise, la Presle, les Moriers) sont inclus à la zone naturelle avec, lorsque ceux-ci présentent un intérêt environnemental particulier (zone humide), un indice de protection supplémentaire.

La préservation des trames vertes et bleues

Le territoire de Fleurie présente des espaces particulièrement remarquables du point de vue environnemental ainsi qu'un potentiel avéré de connexion de ces zones nodales, que les élus souhaitent entretenir, voire renforcer. À ce titre, la trame verte et bleue est identifiée par différents types de secteurs :

- Une zone N est mise en place sur les zones naturelles lorsqu'une zone nodale y est identifiée.
- Un secteur indicé « zh » englobe les zones humides de la commune. Certaines de ces zones humides présentent aussi un enjeu local pour le déplacement de la faune.

La préservation des coupures d'urbanisation

La redéfinition de l'enveloppe urbaine de Fleurie a permis de recentrer l'urbanisation à proximité immédiate du bourg. Ainsi, de nombreux secteurs situés en extension de l'enveloppe urbaine ont été reclassés en zone agricole, participant au maintien des coupures d'urbanisation entre les différents hameaux de Fleurie, notamment dans le secteur de la Chapelle des Bois.

La préservation du patrimoine bâti, végétal et paysager

Au regard de la valeur patrimoniale de nombreux bâtiments et hameaux, les élus ont souhaité reconduire (par rapport au PLU de 2005) le repérage de ces éléments sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme afin de maîtriser les conditions de leur évolution.

Pour ce faire, les élus ont fait le choix de :

- Définir un secteur particulier indicé « p » dans les hameaux agricoles
- Repérer ponctuellement les bâtiments remarquables

D'autre part, l'analyse du paysage de Fleurie a montré l'importance de certains parcs privés remarquables ou bien de l'alignement d'arbres au Poncié. Afin de préserver ces masses végétales, les élus ont maintenu la protection de ces parcs au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

La préservation de l'agriculture

L'agriculture est l'activité prépondérante à Fleurie, assurant son dynamisme économique et entretenant ses paysages. Conscients de la fragilité de cette activité, les élus de Fleurie souhaitent assurer la vocation agricole de la commune en préservant notamment le foncier agricole de l'urbanisation.

Le PLU prévoit plusieurs extensions urbaines sur des milieux agricoles. Le projet communal, qui vise à préserver les activités agricoles, s'attache à veiller à ce que ces extensions urbaines impactent de manière mineure les exploitations agricoles.

La zone AUa. Plantée en vigne, elle est actuellement exploitée par un agriculteur (SCEA du Château de Fleurie) propriétaire des parcelles. En dehors de la zone AUa, cet agriculteur exploite 3,2 ha de vigne sur le territoire communal, en plus des autres parcelles exploitées dans les communes voisines. L'urbanisation de la zone AUa a peu d'impact sur cette exploitation agricole dans la mesure où il s'agit d'une ressource foncière mineure pour l'exploitant.

Le classement de la zone AUa a pour conséquence l'enclavement d'une zone agricole dans des zones urbaines et à urbaniser. Toutefois, des accès ont été maintenus (emplacement réservé V1, parcelle 182 et chemin rural de l'étang) afin de permettre aux 5 agriculteurs d'exploiter leurs terrains.

La zone AUi. Cette zone, occupée par des prairies et de la vigne, est exploitée par trois agriculteurs, dont un prochainement en retraite. Tout comme la zone AUa, l'emprise de la zone AUi a peu d'impact sur les exploitations existantes dans la mesure où les agriculteurs disposent de nombreuses autres ressources foncières sur le territoire communal et sur les communes environnantes.

La zone UL du camping. Le PLU étend la zone UL du camping afin d'envisager une extension de cette activité. Le camping a en effet un projet d'extension afin d'implanter une quarantaine d'habitations légères de loisirs ainsi qu'une salle de réunions. Cette extension est prévue sur un espace en prairie exploitée par un agriculteur prochainement en retraite, ce qui ne porte ainsi pas atteinte à son activité.

Ainsi, le PLU participe pleinement à la préservation du monde agricole :

- Il instaure une zone agricole (A) qui permet le développement des exploitations
- Il contient l'urbanisation dans le bourg en extension immédiate

- Il assurer la pérennité du foncier planté en vigne

La prévention et réduction des risques et des nuisances

La commune est dotée d'une étude géologique réalisée en 2006 par le bureau d'études Géotec.

Cette étude a permis d'effectuer des sondages de reconnaissance géologique qui ont été réalisés à la pelle mécanique. Par ailleurs, des sondages pénétrométriques ont permis de mesurer les caractéristiques mécaniques des différentes couches du sol. De plus, des essais d'infiltration de type Porchet ont permis d'estimer la perméabilité des terrains en place.

Le règlement du PLU prend en compte les prescriptions de cette étude.

La prise en compte de la qualité de l'air et réduction des gaz à effet de serre

La commune de Fleurie a mené une réflexion sur les déplacements doux dans le cadre de son développement urbain futur. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les secteurs stratégiques d'urbanisation ont été élaborées dans une logique de connexion et de création de cheminements piétonniers, à la fois entre les différents secteurs stratégiques mais également entre ces futurs opérations et les espaces publics, commerces et équipements du village. Au-delà des principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la commune a mis en place des emplacements réservés pour faciliter la création de ces axes de déplacements doux.

Incidence sur les zones Natura 2000

La zone Natura 2000 la plus proche de la commune de Fleurie est :

- Prairies humides et forêts alluviales du Val de Saône située à environ 7 km de Fleurie

Le PLU de Fleurie à vocation à redéfinir les enveloppes urbaines du bourg et de maîtriser le développement urbain, notamment en lien avec les enjeux paysagers et environnementaux du territoire. En cela, et au regard de la distance de la zone Natura2000, il n'y a pas d'impact sur ces milieux particuliers.

III.5 Les indicateurs de suivi

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.»

Art. L153-27 du code de l'urbanisme

Les indicateurs développés ci-après ont pour but de procéder à un suivi du PLU et des impacts qu'il produit sur le territoire au regard des objectifs énoncés en termes de démographie, de logement, de consommation foncière, d'environnement,... Ces indicateurs vont permettre à la commune de connaître l'évolution du territoire. Des indicateurs permettant d'évaluer l'activité économique ont aussi été intégrés dans le tableau ci-dessous.

Objectif à atteindre	Indicateurs	Outils / Sources
Evolution démographique et résidentielle		
<u>Redynamiser la croissance démographique avec l'accueil d'environ 325 habitants supplémentaires d'ici 2026</u>	Evolution de la courbe démographique	Données communales, INSEE
<u>Produire au maximum 145 logements jusqu'en 2026</u>	Evolution du nombre de permis de construire et de déclarations d'ouverture de chantier	Données du service instructeur du droit des sols
<u>Maintenir l'offre en logements sociaux</u>	Nombre de logements sociaux conventionnés, locatifs privés ou communaux	Données des bailleurs sociaux
<u>Diversifier les formes d'habitat</u>	Typologies des nouvelles constructions Surface de plancher des nouvelles constructions Respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation en termes de typologie de logement	Données du service instructeur du droit des sols
Développement économique et agricole		
<u>Favoriser le développement de l'activité agricole</u>	Evolution du nombre de sièges d'exploitation Evolution des surfaces dédiées à l'activité agricole Evolution des types de cultures	Données communales, chambre d'agriculture
<u>Maintenir et développer les activités économiques dans le village</u>	Evolution du nombre de commerces et services dans le bourg Création de locaux de commerces et services	Données du service instructeur du droit des sols
<u>Assurer le devenir de l'activité agricole</u>	Evolution du nombre de sièges d'exploitation agricole Evolution de la SAU communale	Chambre d'agriculture MSA

III.6 Les surfaces des zones

PLU 2005		PLU 2016		Evolution
Zones	Surfaces (ha)	Zones	Surfaces (ha)	
UM	5,9	UA	6,5	- 5,2 ha
UA	29	UB	24,2	
UC	7,4	UC	7,5	
Ui	3,2	Ui	1,2	
UL	7,3	UL	8,2	
TOTAL U	52,8		47,6	
AU	0,9	Aua	2,8	+2,9 ha
AUa	1,3	Aui	2,3	
TOTAL AU	2,2		5,1	
Ap	962,1	A	120	+ 14,4 ha
Ae	90,8	As	947	
App	8	Ah	0,3	
		Ap	8	
TOTAL A	1060,9		1075,3	
Nn	22,2	N	198,4	- 14,3 ha
NL	4,5	Nzh	64,6	
Neh	250,6			
TOTAL N	277,3		263	

Le tableau d'évolution des surfaces des zones des documents d'urbanisme met en avant plusieurs éléments.

Les surfaces des zones AU ont augmenté (+2,9 ha). Cette hausse s'explique en partie par l'instauration d'une zone AUi, destinée à l'extension de la zone d'activités des Combes. Par ailleurs, les zones à urbaniser à vocation d'habitat ont été remises en question : les deux zones AU (2,4 ha) ont été reclassées en zone A et une zone AUa a été créée.

Les zones U voient leur surface diminuer également (-5,2 ha). Cela s'explique par la redéfinition des franges urbaines des zones U qui a permis de rendre certains secteurs en A ou N.

La zone agricole voit sa surface augmenter de 14,4 ha. Il s'agit, d'une part, du reclassement de certains secteurs (U) en A et, d'autre part, de l'actualisation du zonage de certains secteurs boisés qui ont fait l'objet de plantation de vignes.

Quant à la zone N, elle diminue de près de 14,3 ha au profit des zones agricoles.