



## MODIFICATION DE DROIT COMMUN N ° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-LAGER (69)

Additif au Rapport de présentation



Procédures antérieures	Approbation de la présente procédure	La présente procédure est exécutoire depuis :
M1 approuvée le 27/25/2013 MS1 approuvée le 20/07/2017 M2 approuvée le 23/07/2020	/ /2023	/ /2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Saône-Beujolais du XXXXXX.

Illustrations de la page de garde : <http://www.saintlager.fr/> et SCAN 25® IGN

# SOMMAIRE

<b>PRESENTATION GENERALE.....</b>	<b>4</b>
Le contexte territorial.....	4
Le PLU en vigueur sur le territoire de Saint-Lager .....	6
Les objets de la présente évolution du PLU.....	9
Choix de la procédure et champ d'application de la présente évolution du PLU .....	9
Rappel réglementaire.....	11
Historique de la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ...	11
La modification n°2 du SCoT du Beaujolais .....	12
Les modifications apportées au dossier de PLU par la présente modification de droit commun.....	13
<b>OBJETS 2 : LES AJUSTEMENTS DU REGLEMENT ECRIT .....</b>	<b>19</b>
Objet 2.1 : La modification des règles concernant les menuiseries (article 11).....	19
Objet 2.2 : La modification des règles concernant l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles par rapport aux autres constructions à usage d'habitation .....	20
<b>OBJET 3 : LA REDUCTION D'UNE ZONE A URBANISER FERMEE A L'URBANISATION (2AU) .....</b>	<b>21</b>
<b>OBJET 4 : LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE SUR LA DELIMITATION DE LA ZONE UFL ET UM.</b>	<b>23</b>
<b>L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES.....</b>	<b>27</b>
<b>L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>28</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>29</b>
Annexe 1 : Autoévaluation réalisée dans le cadre de l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme.....	29



# PRESENTATION GENERALE

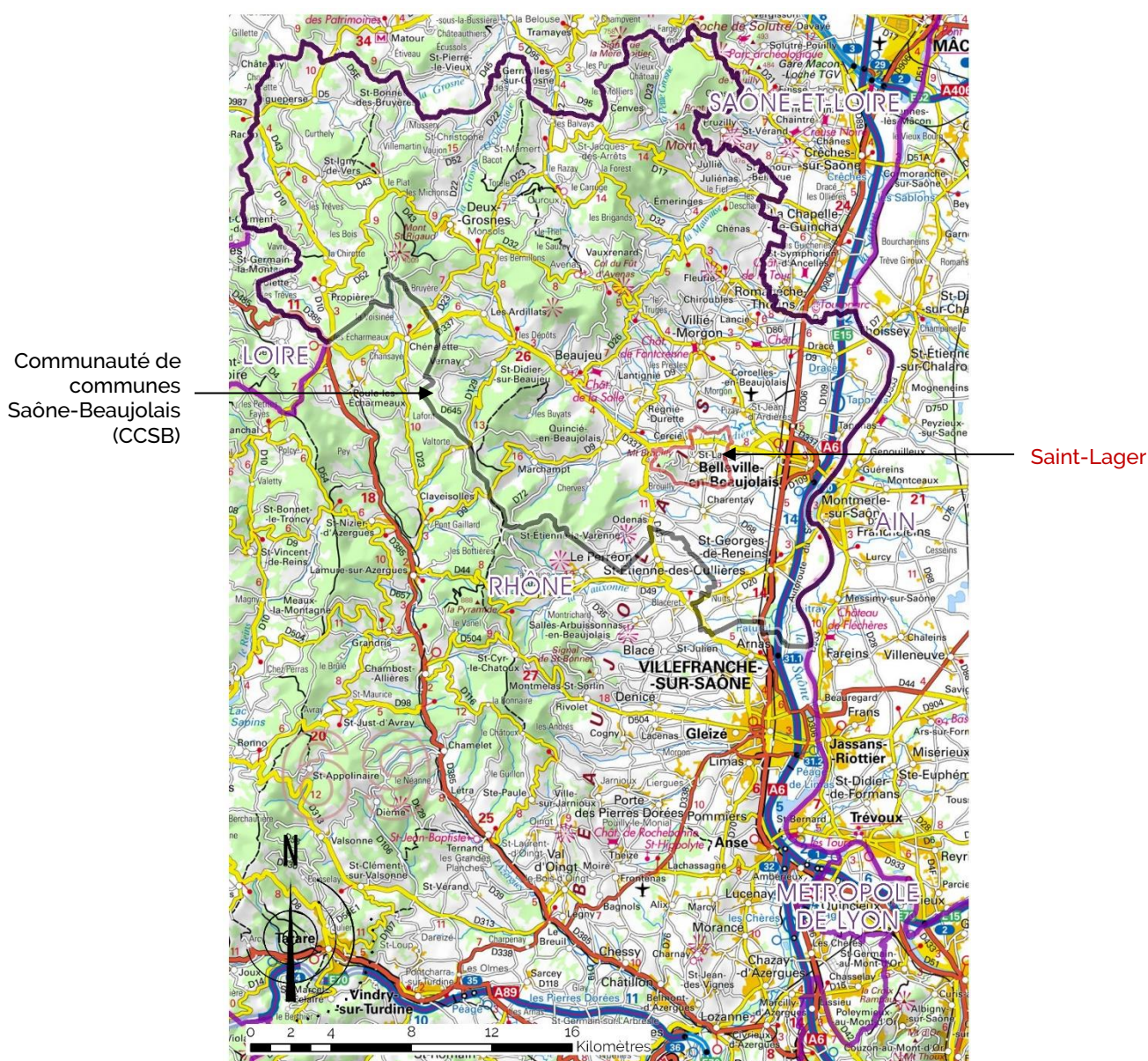
●●● Le présent document a pour objet de présenter les évolutions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Lager à travers sa modification de droit commun n°3.

## Le contexte territorial

### Situation générale

La commune de Saint-Lager est située dans le département du Rhône, en région Auvergne-Rhône-Alpes, dans l'est de la France. Elle est située à environ 40 kilomètres au Nord de Lyon et à environ 15 kilomètres au Nord de Villefranche-sur-Saône.

Saint-Lager est une petite commune d'une superficie de 7,74 km<sup>2</sup>, située dans la région viticole du Beaujolais. Elle est située sur une colline, entourée de vignes, offrant des vues panoramiques sur les montagnes du Beaujolais et les plaines de la Saône.



Situation de la commune de Saint-Lager (69)

### Profil communal

Superficie : 7,74 km<sup>2</sup>

Population : 1042 en 2020 (Insee)

Altitude : de 189 à 481 mètres

Commune intégrée au territoire :

- De la Communauté de communes Saône-Beaujolais (CCSB) ;
- Du SCoT du Beaujolais.

Ses limites territoriales sont définies par les communes suivantes :

- Cercié au Nord ;
- Belleville-en-Beaujolais à l'Est ;
- Charentay au Sud ;
- Odenas au Sud-Ouest ;
- Quincié-en-Beaujolais à l'Ouest.



*Communes limitrophes à Saint-Lager (69)*

## La hiérarchie des normes

La commune de Saint-Lager, étant intégrée dans le territoire du SCOT du Beaujolais, relève du seul article L131-4 du code de l'urbanisme :

*Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

*1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*

*2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévue à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;*

*3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*

*4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;*

*5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.*

Les autres documents supérieurs sont intégrés par le SCOT. Le PLU ne justifie de sa compatibilité avec eux qu'en l'absence de SCOT.

		Plans et programmes	Concerné	SCOT intégrateur
Les documents de rang supérieur	LOIS	La loi SRU	NC	
		Les lois montagne et littoral	NC	
	RAPPORT REGLEMENTAIRE	Plan de prévention des risques	NC	
		Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine ou Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain	NC	
	RAPPORT DE COMPATIBILITE	Directive Territoriale d'Aménagement	NC	
		SCOT intégrant DAC	SCOT du Beaujolais	
		Le programme local de l'habitat	NC	
		La Charte du Parc Naturel Régional	NC	
		Le Plan de déplacement urbain	NC	
		Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux		SDAGE Rhône- méditerranée- Corse 2016-2021
RAPPORT DE PRISE EN COMPTE	SRADDET		SRADDET Auvergne Rhône Alpes approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020.	
Les autres politiques publiques et territoriales de projet	Schéma départemental des espaces naturels sensibles	NC		
	La communauté de communes	Communauté de communes Saône Beaujolais		
	Agenda 21	NC		

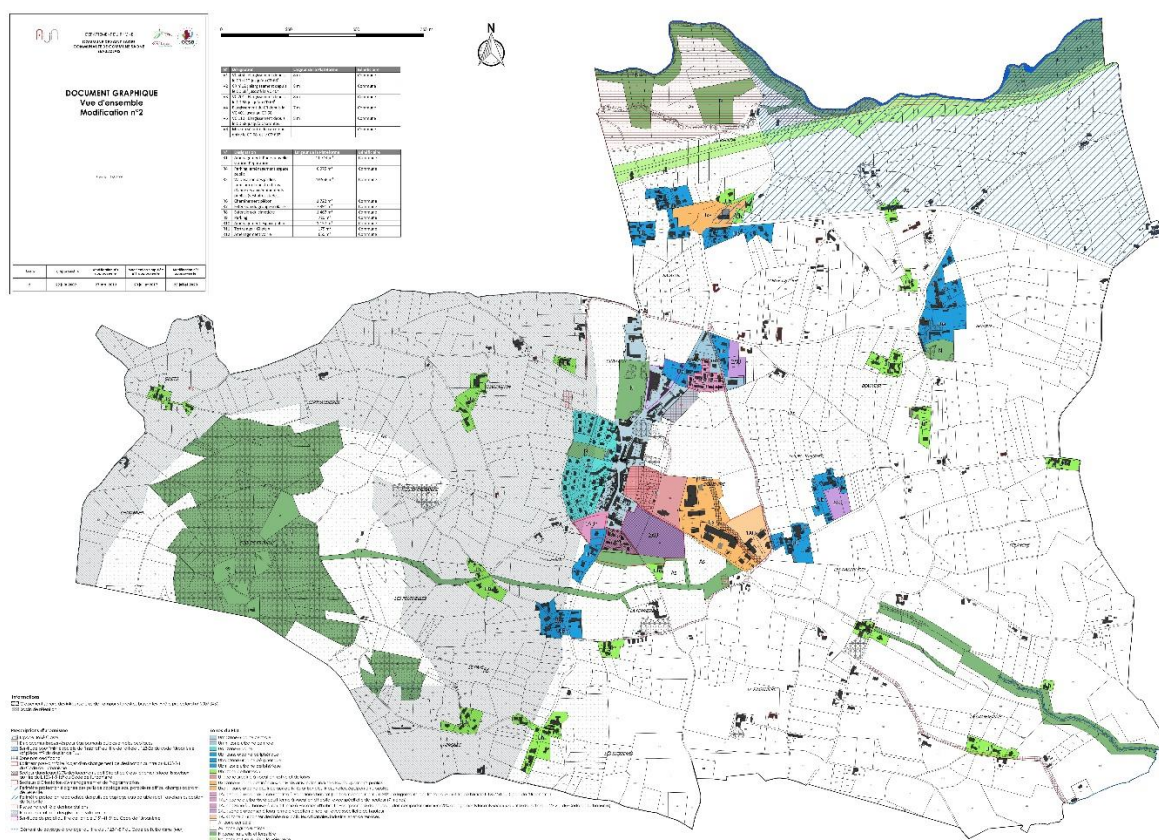
## Le PLU en vigueur sur le territoire de Saint-Lager

### Les grandes orientations du PLU

La commune de Saint-Lager dispose d'un PLU approuvé le 29 juin 2009.

Le PADD de ce dernier s'articule autour des grands objectifs suivants :

- Limiter l'accroissement démographique ;
- Développer des équipements collectifs généraux nécessaire à la population ;
- Permettre l'implantation de bâtiments d'activités artisanales
- Protéger l'espace naturel ;
- Préserver la qualité du paysage ;
- Maintenir le dynamisme de l'agriculture.



Plan de zonage du PLU actuellement en vigueur sur la commune de Saint-Lager

## Les évolutions du PLU depuis son approbation

La commune de Saint-Lager dispose d'un PLU approuvé le 29 juin 2009.

Depuis son approbation, le PLU de Saint-Lager a connu plusieurs évolutions :

- La modification de droit commun n°1 approuvée le 27 mai 2013 ;
- La modification simplifiée n°1 approuvée le 20 juillet 2017 ;
- La modification de droit commun n°2 approuvée le 23 juillet 2020.

PROCEDURE	OBJETS
<p>LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 APPROUVEE LE 27 MAI 2013</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modification du règlement graphique :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La zone 1AU au sud-ouest du bourg, zone d'urbanisation à court et moyen terme, destinée au développement démographique. Cette dernière est renommée 1AUh. Ceci est dû à une modification de la hauteur.</li> <li>○ La zone 2AU est légèrement modifiée. Une partie de cette zone bascule en zone A (agricole).</li> </ul> </li> <li>• Modification du règlement écrit pour adapter quelques règles ;</li> <li>• La mise à jour de la liste des emplacements réservés ;</li> <li>• Repérage complémentaire de 6 nouveaux bâtis patrimoniaux pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme ;</li> <li>• Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</li> </ul>
<p>LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 20 JUILLET 2017</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter le règlement de la zone Agricole : Autoriser les extensions des bâtiments d'habitation en zone agricole et les annexes pour les bâtiments d'habitation non liés à une activité agricole</li> <li>• Adapter le règlement de la zone Agricole : Changement de destination d'un bâtiment industriel au profit de la destination artisanat et bureau.</li> <li>• Modification des hauteurs maximales dans la sous-zone 1AUh</li> </ul>
<p>LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 APPROUVEE LE 23 JUILLET 2020</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualiser la liste des emplacements réservés ;</li> <li>• Mise en place d'une servitude au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme</li> <li>• Modifier et/ou supprimer le contenu de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</li> <li>• Reclasser une zone 1AUhc en 2AU</li> <li>• Identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination</li> <li>• Toiletter le règlement et notamment l'article 11 et le sommaire</li> <li>• Ajouter la réglementation pour les panneaux photovoltaïques</li> <li>• Permettre la réalisation d'un projet agricole classé en secteur As</li> </ul>

### Objets des différentes évolutions du PLU de Saint-Lager depuis son approbation

## Les objets de la présente évolution du PLU

Pour donner suite à la sollicitation de la commune de Saint-Lager, la Communauté de Communes Saône Beaujolais (CCSB) a décidé par l'arrêté (n°006/2023) du 27 février 2023 de lancer la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU de Saint-Lager.

Les objectifs de la présente évolution du PLU de Saint-Lager sont les suivants :

- Les ajustements du règlement écrit sur quelques règles (implantation des bâtiments agricoles, aspect extérieur des constructions, etc.) ;
- La mise à jour de la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N :
  - L'intégration de 3 nouveaux bâtiments ;
  - La correction d'une erreur matérielle concernant le changement de destination n°13 ;
- La mise à jour de la liste des emplacements réservés ;
- La modification du règlement graphique :
  - L'intégration des zones à urbaniser (AU) fermées à l'urbanisation aux zones agricoles (A) et naturelles (N) ;
  - La modification de certaines délimitations de zones U entre elles.

## Choix de la procédure et champ d'application de la présente évolution du PLU

Comme exposé dans le titre précédent, la présente évolution du PLU de Saint-Lager porte sur des adaptations du règlement écrit et du règlement graphique, la mise à jour de la liste des emplacements réservés ainsi que la mise à jour de la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

Ces adaptations ne portent pas atteinte à l'économie générale du document et du PADD.

De plus il n'est pas question de procéder à la réduction d'un Espace Boisé Classé (EBC) au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, d'une zone agricole ou naturelle ou d'une protection « environnementale ».

**Ainsi en application de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, ces adaptations du PLU de Saint-Lager entrent donc dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun :**

### Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

Par ailleurs, le projet sera soumis à enquête publique conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme :

### Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier 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.

Objets de la présente évolution du PLU de Saint-Lager

Modification des orientations définies au PADD	X
Réduction d'un Espace Boisé Classé (EBC)	X
Réduction d'une zone agricole (A) ou naturelle (N)	X
Réduction d'une protection environnementale	X
Induction d'un risque de nuisance	X

Si au moins un ✓



CHAMP DE LA RÉVISION

Si ✓ à  
« Modification des orientations définies au PADD »



RÉVISION GÉNÉRALE

Si X à « Modification des orientations définies au PADD »



RÉVISION AVEC EXAMEN CONJOINT

Si uniquement X



CHAMP DE LA MODIFICATION

Augmentation supérieure à 20% des possibilités de constructions dans une zone en prenant en compte l'ensemble des règles du plan	X
Diminuer les possibilités de construire sur tout ou partie du territoire	X
Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser	✓
Autres modifications en dehors de celles concernées par la procédure de révision	✓

Si au moins un ✓



MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Si uniquement X



MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Objet 1 : LA MISE A JOUR DE LA LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

●● La présente procédure de modification de droit commun a pour objet la mise à jour des bâtiments, situés en zone agricole et naturelle sur l'ensemble du territoire de Saint-Lager, susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

## Rappel réglementaire

Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme à son article L151-11 2° prévoit :

### Article L151-11 du Code de l'Urbanisme

*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

*Il. Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestier.*

## Historique de la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination

### L'élaboration du PLU

Le PLU approuvé en juin 2009 identifiait 4 « bâtiments patrimoniaux » au sein des zones agricoles et naturelles autorisés à changer de destination, au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme (recodifié depuis L151-11). Ces bâtiments respectaient les critères suivants :

- caractère architectural ou patrimonial avéré (construction en pierres dorées ou par endroit en pisé, caractère architectural typiquement beaujolais, aspect historique : rappelle l'histoire de la commune),
- raccordement aux réseaux d'eau potable et d'électricité,
- assainissement assuré (autonome dans la plupart des cas),
- présence d'une défense incendie adaptée,
- accessibilité aisée,
- absence de nuisance pour l'activité agricole,
- absence de risque géologique (ou risque faible).

### La modification de droit commun n°1

Lors de la modification de droit commun n°1 approuvée le 27 mai 2013, le PLU de la commune de Saint-Lager avait déterminé 6 nouveaux bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme. Ces bâtiments respectaient les critères fixés lors de l'élaboration du PLU.

### La modification de droit commun n°2

Lors de la modification de droit commun n°2 approuvée le 23 juillet 2020, le PLU de la commune de Saint-Lager avait été complété avec 3 nouveaux bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme. Ces bâtiments respectaient les critères fixés lors de l'élaboration du PLU, ainsi que ceux fixés par le SCOT du Beaujolais, lors de sa modification.

### La liste des changements de destination avant la présente modification de droit commun

Afin de faciliter la lecture du PLU, les changements de destination instaurés avant la présente modification de droit commun n°3 sont numérotés comme présenté dans le tableau ci-dessous :

N° du changement de destination	Procédure où le changement de destination a été ajouté / mis à jour la dernière fois	Parcelle concernée (version du cadastre à la date de la présente modification de droit commun n°3)	Zone du PLU
1	Élaboration	AC 338	A
2	Élaboration	AC 358	A
3	Élaboration	AC 255	A
4	Élaboration	AE 228, 229	A
5	M1	AD 56	A
6	M1	AE 203	A
7	M1	AK 207	A
8	M1	AC 334	A
9	M1	AK 118	As
10	M1	AE 107, 163	A
11	MS1	AC 332	A
12	M2	AD 336	A
13	M2	AE 212	A/N
14	M2	AK 172	A

### La modification n° 2 du SCoT du Beaujolais

Par sa modification n°2, approuvée le 07 mars 2019, le SCoT du Beaujolais a fait évoluer les critères pour permettre l'identification des changements de destination.

Ainsi le SCoT du Beaujolais indique que, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme,

les possibilités de changements de destination sont autorisées à condition de respecter les prescriptions suivantes dans l'ordre hiérarchique suivant :

#### **Les critères du SCOT du Beaujolais**

##### 1. L'intérêt architectural ou patrimonial :

*Cet intérêt a été mesuré au regard du caractère identitaire des bâtiments soit sur le plan de l'architecture, de l'histoire ou sur le plan culturel. Il s'agit des anciens bâtiments ruraux attachés ou non à des habitations. Ce critère tient compte de la qualité de construction : bâtiments en pisée ou pierres et constructions mixant les différents modes de construction. Pour certains bâtiments il est tenu compte de la présence de détails architecturaux (piliers, linteaux de pierres etc.). L'état de conservation a aussi été un des critères, en effet les bâtiments à l'état de ruines n'ont pas été pris en compte, leur remise en état relevant de la construction neuve.*

*Dans certains cas, ce caractère patrimonial a été apprécié au regard de la cohérence architecturale et urbaine pour un ensemble de constructions (constructions contiguës, architecture vernaculaire...).*

##### 2. L'existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés

*Les changements de destination ont été examinés au regard de la capacité des voiries et réseaux actuels à répondre aux besoins induits par ces changements de destination : assainissement collectif ou individuel possible, électricité, adduction en eau, sécurité incendie, voiries et capacité de stationnement suffisantes.*

##### 3. La localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage

*Les changements de destination sont autorisés à la condition qu'ils soient éloignés d'au moins 100 mètres d'une exploitation d'élevage. Ce troisième critère est mis en place pour pallier aux éventuels problèmes de voisinages engendrés par les nuisances de l'activité d'élevage.*

##### 4. L'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole.

*Les zones agricoles ayant vocation à favoriser l'activité agricole, les changements de destination ne doivent pas gêner cette dernière ni créer des conflits d'usage.*

##### 5. L'existence d'une sécurité incendie adaptée

*Pour des raisons de sécurité publique, les changements de destination sont autorisés uniquement si des bornes incendies sont existantes sur site ou à proximité.*

##### 6. L'absence de risques forts de glissement de terrain

*Les changements de destination sont analysés et confrontés aux cartographies des risques identifiés au PLU. Afin de garantir la sécurité des futurs habitants, ils sont autorisés uniquement s'ils se situent dans un secteur non concerné par le risque « fort » de glissement de terrain.*

##### 7. La préservation de l'identité architecturale originelle du bâti

*La préservation de l'identité architecturale originelle du bâti est primordiale pour ne pas dénaturer l'âme du bâtiment visé par le changement de destination. Le futur projet doit composer avec l'existant.*

Ainsi, l'identification des nouveaux changements de destination dans la présente modification de droit commun devra prendre en compte ces sept critères.

Les changements de destination identifiés lors des précédentes procédures d'évolution du PLU de Saint-Lager respectent ces sept critères.

## Les modifications apportées au dossier de PLU par la présente modification de droit commun



La commune de Saint-Lager souhaite, dans la présente modification de droit commun, mettre à jour la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

À ce titre, la liste de ces bâtiments est modifiée afin d'en intégrer 3 nouveaux (nouveaux n°15, 16 & 17) :

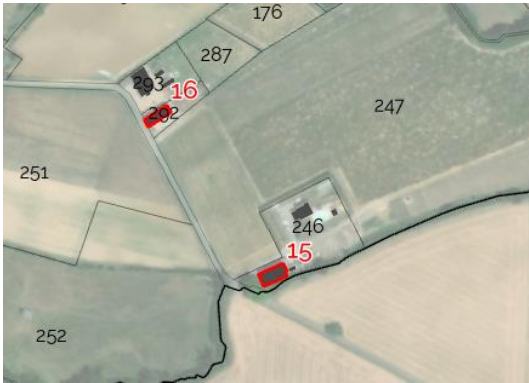

N° du changement de destination	Procédure où le changement de destination a été ajouté / mis à jour la dernière fois	Parcelle concernée (version du cadastre à la date de la présente modification de droit commun n°3)	Zone du PLU
1	Élaboration	AC 338	A
2	Élaboration	AC 358	A
3	Élaboration	AC 255	A
4	Élaboration	AE 228, 229	A
5	M1	AD 56	A
6	M1	AE 203	A
7	M1	AK 207	A
8	M1	AC 334	A
9	M1	AK 118	As
10	M1	AE 107, 163	A
11	MS1	AC 332	A
12	M2	AD 336	A
13	M2	AE 212	A/N
14	M2	AK 172	A
15	M3	AE 246	A
16	M3	AE 292	A
17	M3	AK 34	As

Les fiches présentes dans les pages suivantes justifient ces 3 nouveaux changements de destination au regard des critères du SCoT et du PLU cités précédemment.



N° de repérage sur le PLU : 15

Adresse		La Grand Raie
Référence cadastrale		AE 246
Critère SCOT 1	Description synthétique du caractère patrimonial	Ancien bâtiment viticole : ancien cuvage.
Critère SCOT 2	Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux existants.
Critère SCOT 3 & 4	Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage. D'après le diagnostic agricole réalisé dans le cadre du PLUi de la CCSB, ce bâtiment n'est pas utilisé par une activité viticole. Le bâtiment est situé à 20 mètres des vignes au Nord.
Critère SCOT 5	Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Critère SCOT 6	Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Critère SCOT 7	Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. Le futur projet composera avec l'existant (règlement écrit du PLU).
Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)		
Photos		

N° de repérage sur le PLU : 16

Adresse		La Grand Raie
Référence cadastrale		AE 292
Critère SCOT 1	Description synthétique du caractère patrimonial	Ancien bâtiment agricole.
Critère SCOT 2	Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux existants.
Critère SCOT 3 & 4	Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage. D'après le diagnostic agricole réalisé dans le cadre du PLUi de la CCSB, ce bâtiment n'est pas utilisé par une activité viticole. Le bâtiment est situé à 20 mètres des vignes au Sud.
Critère SCOT 5	Existence d'un sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Critère SCOT 6	Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Critère SCOT 7	Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. Le futur projet composera avec l'existant (règlement écrit du PLU).
Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)		
Photos		

N° de repérage sur le PLU : 17

Adresse		Chardignon
Référence cadastrale		AK 34
Critère SCOT 1	Description synthétique du caractère patrimonial	Ancien bâtiment viticole : cabane de vignes en pisé.
Critère SCOT 2	Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux existants.
Critère SCOT 3 & 4	Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage. D'après le diagnostic agricole réalisé dans le cadre du PLUi de la CCSB, ce bâtiment n'est pas utilisé par une activité viticole. Le bâtiment est situé à 10 mètres des vignes à l'Ouest.
Critère SCOT 5	Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Critère SCOT 6	Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Critère SCOT 7	Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. Le futur projet composera avec l'existant (règlement écrit du PLU).
Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)		
Photos		

## Le règlement écrit

### Sur l'intégration des 3 nouveaux bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination

Les trois nouveaux bâtiments identifiés se situent en zone A du PLU. Le règlement écrit de ces zones autorise déjà les changements de destinations :

#### ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Sont autorisées sous conditions :*

[...]

*Les aménagements et rénovations des bâtiments autorisés à changer de destination et repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme. [...]*

### Sur la correction d'une erreur matérielle concernant le changement de destination n°13

Le changement de destination n°13, instauré lors de la modification de droit commun n°2 est en partie situé en zone naturelle. Or, la zone naturelle n'autorise pas les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage.

Afin de corriger cette incohérence, le règlement écrit du PLU est modifié, à son article N2, de la manière suivante :

*! Les modifications apportées par la présente modification de droit commun sont en rouge.*

#### ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Sont autorisées sous conditions :*

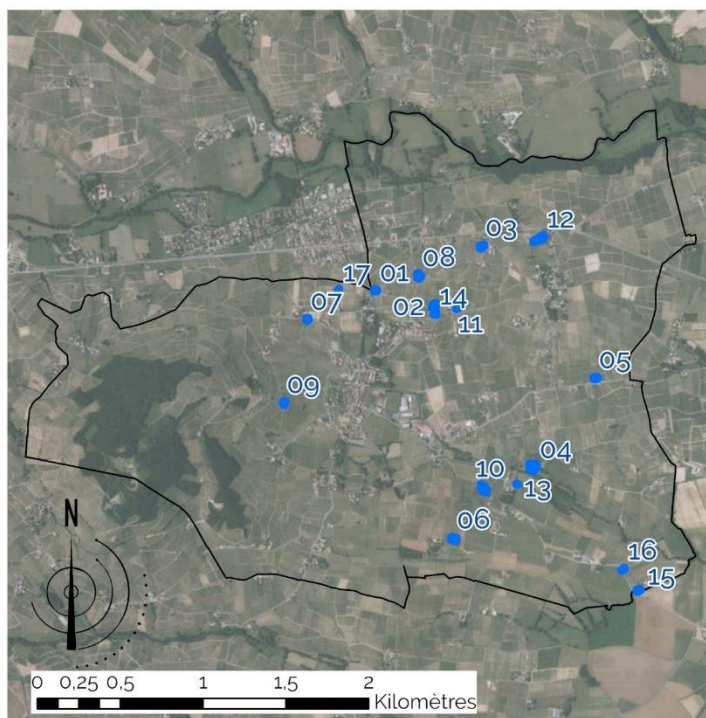
[...]

*Les aménagements et rénovations des bâtiments autorisés à changer de destination et repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme. [...]*

## Le règlement graphique

Enfin, le règlement graphique est modifié, il intègre l'intégration des nouveaux bâtiments n°14, 15 & 16.

*Localisations de l'ensemble des bâtiments identifiés comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination après la présente modification de droit commun n°3 du PLU de Saint-Lager*



## OBJETS 2 : LES AJUSTEMENTS DU REGLEMENT ECRIT

### Objet 2.1 : La modification des règles concernant les menuiseries (article 11)

#### Motivations

Le PLU actuellement en vigueur sur la commune de Saint-Lager, à son article 11 (Titre VI), ne réglemente que très légèrement les volets :

Rubrique de l'article 11	Règles
VI/B/1: Constructions d'architecture traditionnelle	<u>Volets :</u> <i>Les volets devront être identiques à tout point de vue sur l'ensemble du bâtiment.</i>
VI/B/3: Réhabilitation de bâtiments existants	<u>Volets :</u> <i>les volets devront être de même nature et de même construction que les volets existants. Ils devront être identiques à tout point de vue sur l'ensemble du bâtiment.</i>

Afin de mieux encadrer l'intégration des volets dans les constructions, la commune souhaite compléter ces règles.

#### La modification du règlement écrit

La prise en compte de cet objet dans la présente modification de droit commun du PLU implique la modification du règlement écrit, à son titre VI – Aspect extérieur des constructions (article 11) :

**! Les modifications apportées par la présente modification de droit commun sont en rouge.**

#### 1) DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS LES TYPES DE CONSTRUCTIONS

[...]

##### Ouvertures :

*Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.*

##### Volets :

*Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade. En cas de réhabilitation et d'impossibilité technique de les intégrer, ils devront être masqués ou habillés.*

*En cas d'installation de volets roulants, les proportions des ouvertures sur lesquelles sont installés les volets, resteront inchangées.*

*Les volets battants seront maintenus pour animer la façade, même en cas de mise en place d'un volet roulant.*

*La couleur blanche est interdite pour les volets roulants.*

##### Garages :

*Les garages devront avoir un aspect cohérent avec le contexte bâti, qu'ils soient intégrés à une construction principale ou non, notamment en ce qui concerne les façades et ouvertures.*

[...]

## Objet 2.2 : La modification des règles concernant l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles par rapport aux autres constructions à usage d'habitation

### Motivations

Le PLU actuellement en vigueur sur la commune de Saint-Lager régleme l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles par rapport aux autres constructions à usage d'habitation, avec la règle suivante :

#### ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Sont autorisées sous conditions :*

[...]

*Tous les nouveaux bâtiments agricoles devront s'implanter à une distance minimum de 100 m des limites des zones d'habitat.*

[...]

Cette règle du PLU de Saint-Lager – imposant une implantation des bâtiments agricoles à plus de 100 m des habitations – est plus stricte que le principe de réciprocité posé par l'article L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime.

Afin de préserver l'activité agricole, le principe de réciprocité impose les mêmes règles de distance pour la construction d'une habitation non liée à l'exploitation par rapport aux bâtiments agricoles. Cette règle s'applique également aux projets de changement de destination.

Ce périmètre de réciprocité correspond à un rayon allant de 25 à 100 m (en fonction de la nature et la taille de l'exploitation) autour des bâtiments agricoles et de leurs annexes.

Afin d'assouplir la règle énoncée dans le PLU, la commune souhaite la supprimer afin que l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles soit instruite au regard du principe de réciprocité posé par l'article L. 111-3 du code rural.

### La modification du règlement écrit

La prise en compte de cet objet dans la présente modification de droit commun du PLU implique la modification du règlement écrit, à son article A2 :

*! Les modifications apportées par la présente modification de droit commun sont en rouge.*

#### ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Sont autorisées sous conditions :*

[...]

~~*Tous les nouveaux bâtiments agricoles devront s'implanter à une distance minimum de 100 m des limites des zones d'habitat.*~~

[...]



## OBJET 3: LA REDUCTION D'UNE ZONE A URBANISER FERMEE A L'URBANISATION (2AU)

### Motivations

Lors de l'élaboration du PLU de Saint-Lager des zones À Urbaniser (AU) avaient été mise en place. Elles correspondaient à des « zones futures d'urbanisation à court, moyen et long terme, aussi bien pour le développement démographique que pour les activités économiques »<sup>1</sup>.

Une de ces zones à urbaniser correspondait à l'entrée de bourg Sud de Saint-Lager, avec pour objectif de « marquer cette entrée sud du village »<sup>2</sup>.

Cette zone était ainsi classée en 1AUhc ; c'est-à-dire une zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat avec spécificité de hauteur (doit comporter minimum 20% de logements locatifs sociaux au titre de l'article L.123-2 d du Code de l'Urbanisme).

La procédure de modification de droit commun n°2 du PLU avait reclassé la zone 1AUhc en zone 2AU suite à un problème de saturation de la station d'épuration qui traite les effluents de la commune.

La commune souhaite recentrer le développement du bourg ainsi que limiter l'impact de l'urbanisation sur les activités agricoles (parcelles exploitées et en partie déclarées à la PAC).

Ainsi, à travers la présente modification de droit commun n°3, il est proposé de déclasser une partie de ce secteur en zone agricole stricte (As).



*Situation de la zone à urbaniser en entrée de bourg*

### La modification du règlement graphique

En application de cette évolution, la zone 2AU est réduite d'une surface de 20616 m<sup>2</sup>, soit environ 2 ha. Seule la parcelle AH223 est conservée dans la zone 2AU. La zone agricole stricte est, elle, agrandie de cette même surface.

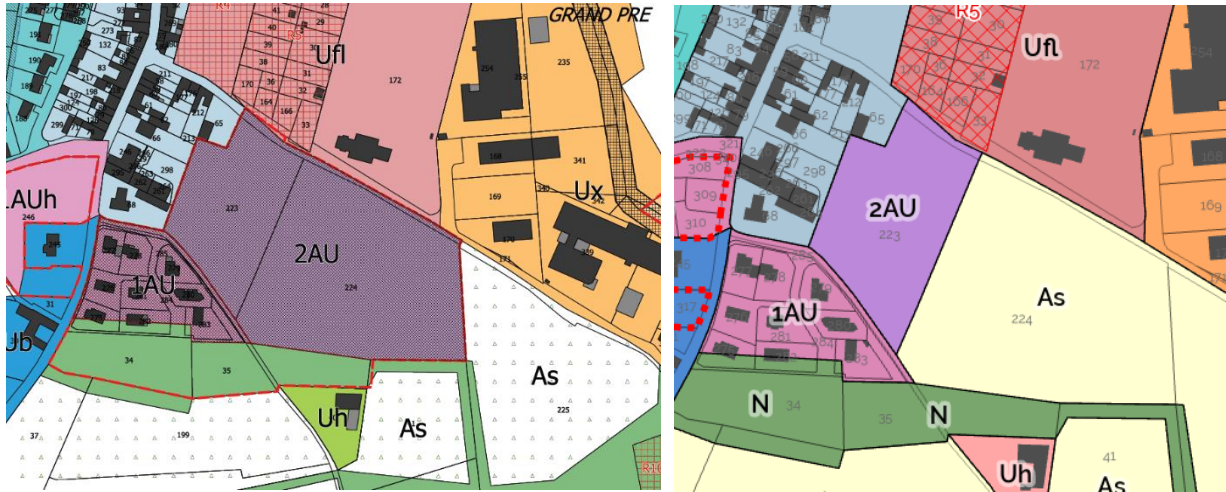
De plus, certaines prescriptions d'urbanisme instaurées lors de l'élaboration du PLU n'ont plus lieu d'être en zone agricole ou dans une zone à urbanisée fermée à l'urbanisation. Ainsi, le secteur d'OAP du secteur est supprimé, tout comme le secteur dans lequel 20% doit être affecté aux logements locatifs sociaux au titre du L 123.1-5 16° du code de l'urbanisme.

Ces deux prescriptions sont également présentes sur la zone 1AU située à l'Est du secteur, mais celle-ci étant aménagée, elles peuvent donc être totalement supprimées (cf. figures page suivante).

<sup>1</sup> Rapport de présentation du PLU ; page 86

<sup>2</sup> Rapport de présentation du PLU ; page 85





Extrait du zonage avant et après la présente modification de droit commun n°3

## OBJET 4: LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE SUR LA DELIMITATION DE LA ZONE UFL ET UM

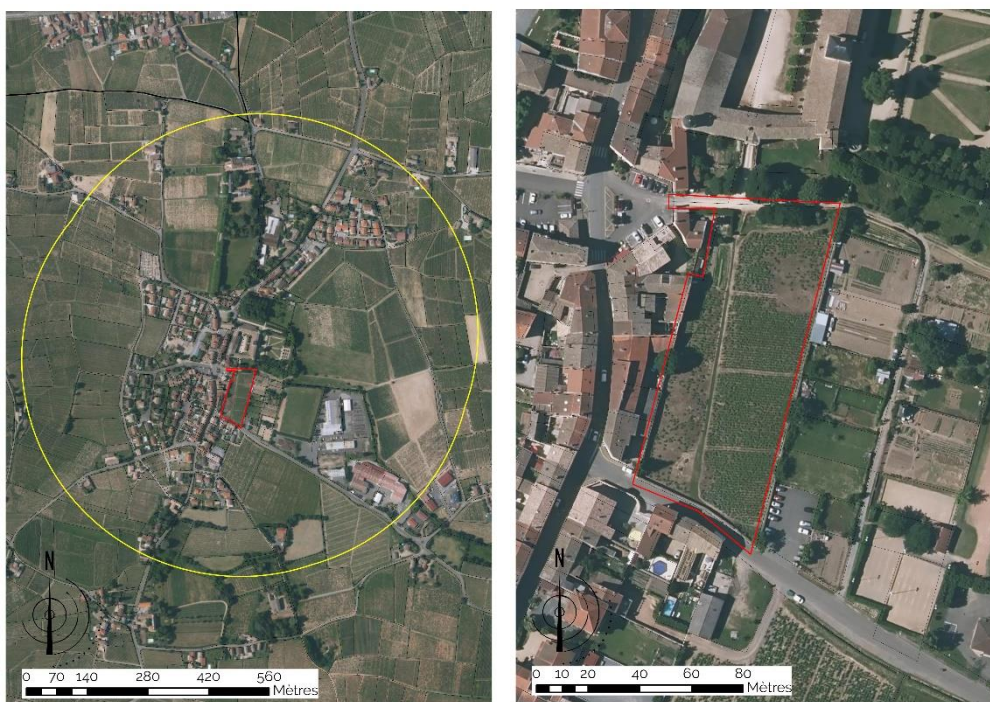
### Motivations

La commune de Saint-Lager souhaite développer la centralité de son village en adéquation avec le premier principe de son PADD : « Limiter l'accroissement démographique et renforcer le centre village ».

Ainsi, la commune souhaite permettre l'aménagement de la parcelle AB 316 afin de renforcer la centralité de Saint-Lager.

Dans le PLU actuellement en vigueur, la parcelle, d'une superficie de près de 6100 m<sup>2</sup> est classée en zone Ufl (c'est-à-dire une zone urbaine à vocation festive et de loisirs). La parcelle est également concernée par l'emplacement réservé n°4 pour la réalisation d'un parking et d'un aménagement d'espace public.

Cette parcelle est propriété de la commune depuis quelques années. L'acquisition de cette parcelle par la commune ne s'est pas réalisée dans le cadre de la procédure d'emplacement réservé.



*Localisation du secteur sur le centre-village*

La parcelle est actuellement en friche et n'est plus exploitée pour la viticulture (cf. photographies page suivante).

Ainsi, afin de conforter la centralité de la commune, la commune souhaite intégrer cette parcelle à la zone Um (zone urbaine centrale).

Ce classement en zone Um permettra de développer quelques logements en cohérence avec le règlement de la zone Um, d'aménager des espaces publics à proximité du centre-village, de venir conforter le centre village de Saint-Lager et ses commerces et autres équipements (école, foyer rural, équipements sportifs, etc.).

Cet aménagement respectera également l'environnement paysager du secteur, dans la mesure où il se trouve à proximité immédiate du Château de Saint-Lager. **La commune, propriétaire de ce tènement, veillera à son intégration fonctionnelle et paysagère dans le centre village.**



1

*Un secteur au contact du front urbain du centre-village*



2

*Vue depuis la Route de Charentay*



3

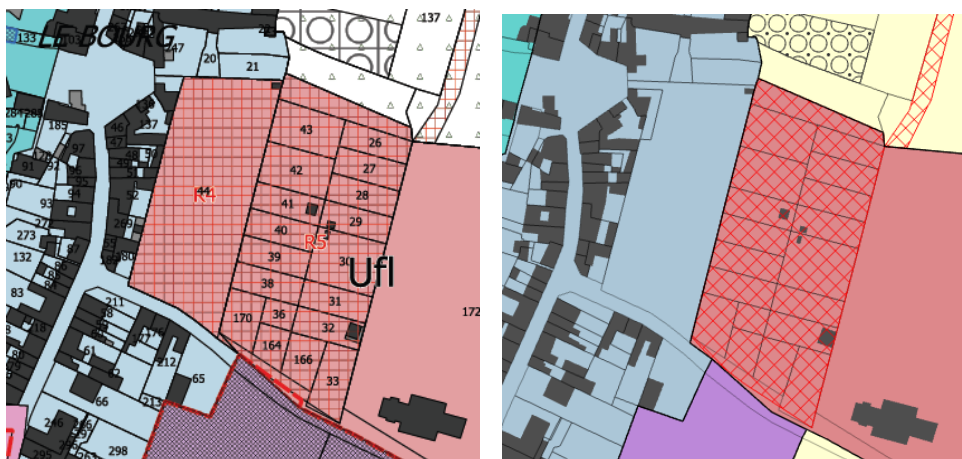


*Vue depuis le Nord du secteur*

## La modification du règlement graphique

En application de cette évolution, la zone urbaine à vocation festive et de loisirs (Ufl) est réduite d'une surface de 6082 m<sup>2</sup>, soit environ 0,6 ha. La zone urbaine centrale (Um) est, elle, agrandie de cette même surface.

De plus, la commune étant devenue propriétaire de la parcelle concernée (en dehors de la procédure d'emplacement réservé), l'emplacement réservé n°4 est supprimé.



*Extrait du zonage avant et après la présente modification de droit commun*

## Justifications de l'évolution du zonage par rapport au PADD

### D'un point de vue démographique

Le PLU en vigueur visait une croissance démographique de l'ordre de 1,4%/an en moyenne entre l'approbation (en 2009) et 2020, pour ainsi arriver à 1150 habitants en 2020.

Malgré le développement depuis l'approbation du PLU, la commune a connu une croissance de sa population d'environ 0,9% entre 2008 et 2019 (Insee).

→ La construction de quelques logements sur ce secteur ne serait pas incompatible avec le projet démographique du PLU.

### D'un point de vue de la localisation du développement

D'après le PADD, ce développement doit se faire :

- Autour du centre-bourg ;
- En maintenant la possibilité d'urbaniser les dents creuses de la commune ;
- En ne développant pas les hameaux de la commune ;
- En n'accentuant pas le mitage du territoire.

→ Le secteur est à proximité immédiate du centre-bourg, il constitue une grande dent creuse dans la partie actuellement urbanisée de la commune. Il ne permet pas le développement d'un hameau, et de ce fait, ne mite pas le territoire.

De plus, il est rappelé que la présente modification de droit commun supprime une zone à urbaniser de 3,0 ha. La modification de droit commun n°1 avait également repassé une partie de zone à urbaniser en zone agricole.

Ces suppressions de zone à urbaniser combinées à un développement limité de ce secteur à proximité immédiate du centre-bourg permet le confortement du centre bourg de Saint-Lager.

#### D'un point de vue des équipements collectifs généraux nécessaire à la population

→ La commune souhaite aménager ce secteur avec une grande partie dédiée à des espaces publics, notamment avec des équipements de loisirs pour les enfants.

#### D'un point de vue de la consommation foncière

→ Cette évolution du zonage n'entraîne pas de consommation foncière supplémentaire à ce qui était prévu au PLU.

#### D'un point de vue de la qualité paysagère

Le PADD du PLU cherche à protéger les espaces à forte valeur paysagère. A ce titre, il est ciblé la protection de l'image du bourg ancien et des parcs de propriété dans le centre village.

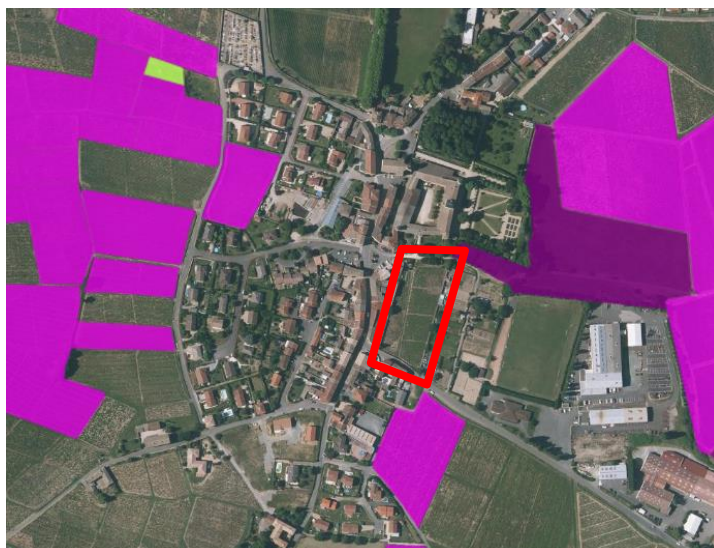
→ Le secteur est dans le périmètre de 500 mètres autour des Monuments Historiques autour du château de Saint-Lager. Les futurs aménagements seront soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

De plus, avec le passage du secteur en zone Um, cela permettra de conserver une homogénéité avec les formes urbaines du centre bourg.

#### D'un point de vue de l'activité agricole

Le PADD du PLU cherche à protéger l'activité agricole en préservant la vocation agricole des terrains exploités par la viticulture.

→ Cette évolution du zonage n'a pas d'impact sur l'activité agricole. Le terrain n'est plus exploité (cf. extrait RPG ci-dessous) par l'agriculture et a été défriché.



*Extrait du Registre Parcellaire Graphique 2021*

Sa situation à l'intérieur de la partie actuellement urbanisée ainsi que la prise en compte des zones de non-traitement, ne permet pas sa remise en culture dans des conditions favorables.

#### Conclusion

Ce passage du secteur de la zone Ufl vers la zone Um ne modifie pas l'économie générale du PADD, ni celle du PLU. La logique du document d'urbanisme actuel n'est pas modifiée et son économie générale n'est pas remise en cause.

## L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

Ainsi, la présente modification de droit commun du PLU de Saint-Lager modifie la délimitation des zones du PLU à travers ses objets suivants :

- Objet 3 : l'intégration d'une zone à urbaniser fermée à l'urbanisation (2AU) à la zone agricole (A) ;
- Objet 4 : La modification du règlement graphique sur la délimitation de la zone Ufl et Um.

L'évolution des surfaces des zones du PLU sont présentées dans le tableau suivant :

*! Les surfaces des zones réduites par la présente modification de droit commun sont en rouge*  
*! Les surfaces des zones augmentées par la présente modification de droit commun sont en vert*

Type de zone	Type de zone (complet)	Avant la présente évolution		Après la présente évolution		Évolution (en ha)
		Superficie (en ha)	Part de la superficie communale	Superficie (en ha)	Part de la superficie communale	
<b>Les zones urbaines</b>		<b>50,0</b>	<b>6,5 %</b>	<b>50,0</b>	<b>6,5 %</b>	<b>-</b>
Um	Zone urbaine centrale	9,0	1,2 %	9,6	1,2 %	+ 0,6
Umh						
Ua	Zone urbaine	5,2	0,7 %	5,2	0,7 %	-
Ub	Zone urbaine périphérique	13,6	1,8 %	13,6	1,8 %	-
Uba						
Ubh						
Ufl	Zone urbaine à vocation festive et de loisirs	3,3	0,4 %	2,7	0,3 %	- 0,6
Uh	Zone de hameau	13,3	1,7 %	13,3	1,7 %	-
Ux	Zone urbaine destinée aux activités artisanales, industrielles, équipements publics	5,6	0,7 %	5,6	0,7 %	-
Uxa						
<b>Les zones à urbaniser</b>		<b>9,0</b>	<b>1,2 %</b>	<b>7,0</b>	<b>0,9 %</b>	<b>- 2,0</b>
1AU	Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat	0,7	0,1 %	0,7	0,1 %	-
1AUh	Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat avec spécificité de hauteur (7 mètres)	1,7	0,2 %	1,7	0,2 %	-
1AUx	Zone à urbaniser destinée aux activités artisanales, industrielles et de services	2,0	0,3 %	2,0	0,3 %	-
2AU	Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat, avec spécificité de hauteur	4,6	0,6 %	2,6	0,3 %	- 2,0
<b>La zone agricole</b>		<b>630,0</b>	<b>81,4 %</b>	<b>632,0</b>	<b>81,7 %</b>	<b>+ 2,0</b>
A	Zone agricole	292,0	37,7 %	292,0	37,7 %	-
As	Zone agricole stricte	338,0	43,7 %	340,0	43,9 %	+ 2,0
<b>La zone naturelle</b>		<b>85,0</b>	<b>11,0 %</b>	<b>85,0</b>	<b>11,0 %</b>	<b>-</b>
N	Zone naturelle et forestière	73,9	9,5 %	73,9	9,5 %	-
Nt	Zone naturelle liée à la voie verte	11,1	1,4 %	11,1	1,4 %	-
<b>TOTAL</b>		<b>774,0</b>	<b>100 %</b>	<b>774,0</b>	<b>100 %</b>	<b>-</b>

## L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification de droit commun n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement, ne réduit aucune protection des espaces agricoles et naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable.

Aucune consommation foncière supplémentaire n'est induite par la présente modification. Au contraire, 2ha de zone AU fermées à l'urbanisation repassent en zone agricoles et naturelles.

## ANNEXES

Annexe 1 : Autoévaluation réalisée dans le cadre de l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme

### Auto-évaluation

La modification du PLU a pour objet les éléments suivants :

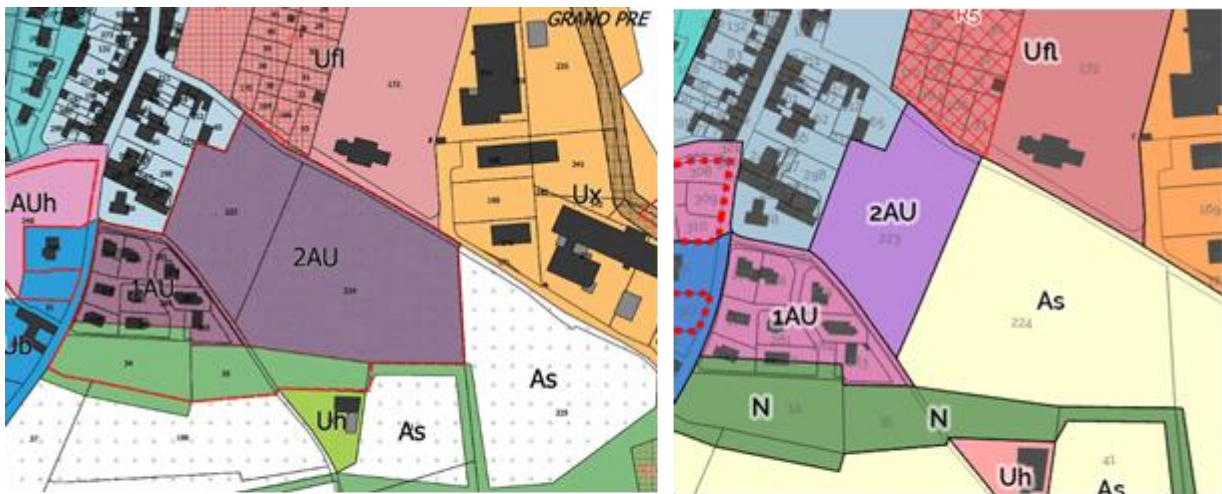
- Les ajustements du règlement écrit sur quelques règles (implantation des bâtiments agricoles, aspect extérieur des constructions, etc.) ;
- La mise à jour de la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N :
  - L'intégration de 3 nouveaux bâtiments ;
  - La correction d'une erreur matérielle concernant le changement de destination n°13 ;
- La mise à jour de la liste des emplacements réservés ;
- La modification du règlement graphique :
  - L'intégration des zones à urbaniser (AU) fermées à l'urbanisation aux zones agricoles (A) et naturelles (N) ;
  - La modification de certaines délimitations de zones U entre elles.

### **Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000, ZNIEFF)**

Les évolutions évoquées ci-dessus ne sont pas de nature à impacter les milieux naturels.

### **La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers**

Le passage des zones AU vers de la zone A ou N permet de réduire la potentielle consommation d'espace agricole et naturel. La surface concernée est de 2 ha. L'impact est positif. Voir page suivante.





*Extrait du zonage avant et après la présente modification de droit commun n°3*

## L'activité agricole

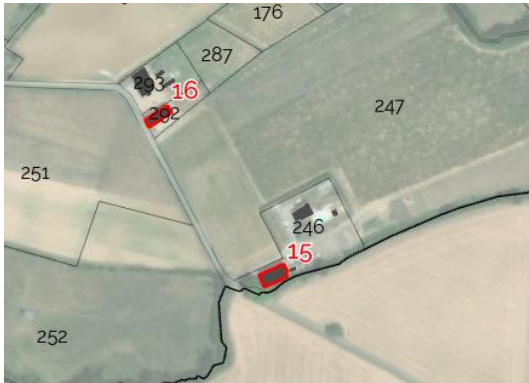

### 1) Par rapport à l'objet 1 : La mise à jour de la liste des changements de destination :

Les 3 nouveaux changements de destination identifiés dans le cadre de la présente modification ne porteront pas atteinte à l'activité agricole. Les critères définis par le SCOT sont respectés pour l'ensemble des changements de destination :



N° de repérage sur le PLU : 15

Adresse		La Grand Raie
Référence cadastrale		AE 246
Critère SCOT 1	Description synthétique du caractère patrimonial	Ancien bâtiment viticole : ancien cuvage.
Critère SCOT 2	Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux existants.
Critère SCOT 3 & 4	Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage. D'après le diagnostic agricole réalisé dans le cadre du PLUi de la CCSB, ce bâtiment n'est pas utilisé par une activité viticole. Le bâtiment est situé à 20 mètres des vignes au Nord.
Critère SCOT 5	Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Critère SCOT 6	Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Critère SCOT 7	Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. Le futur projet composera avec l'existant (règlement écrit du PLU).
Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)		
Photos		

N° de repérage sur le PLU : 16

Adresse		La Grand Raie
Référence cadastrale		AE 292
Critère SCOT 1	Description synthétique du caractère patrimonial	Ancien bâtiment agricole.
Critère SCOT 2	Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux existants.
Critère SCOT 3 & 4	Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage. D'après le diagnostic agricole réalisé dans le cadre du PLUi de la CCSB, ce bâtiment n'est pas utilisé par une activité viticole. Le bâtiment est situé à 20 mètres des vignes au Sud.
Critère SCOT 5	Existence d'un sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Critère SCOT 6	Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Critère SCOT 7	Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. Le futur projet composera avec l'existant (règlement écrit du PLU).
Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)		
Photos		

N° de repérage sur le PLU : 17

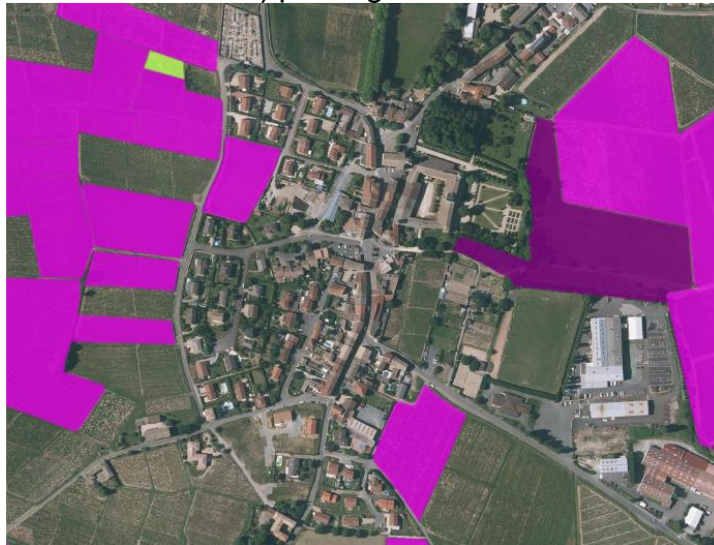
Adresse		Chardignon
Référence cadastrale		AK 34
Critère SCOT 1	Description synthétique du caractère patrimonial	Ancien bâtiment viticole : cabane de vignes en pisé.
Critère SCOT 2	Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux existants.
Critère SCOT 3 & 4	Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage. D'après le diagnostic agricole réalisé dans le cadre du PLUi de la CCSB, ce bâtiment n'est pas utilisé par une activité viticole. Le bâtiment est situé à 10 mètres des vignes à l'Ouest.
Critère SCOT 5	Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Critère SCOT 6	Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Critère SCOT 7	Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. Le futur projet composera avec l'existant (règlement écrit du PLU).
Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)		
Photos		

**2) Par rapport à l'objet 3 : La réduction d'une zone à urbaniser fermée à l'urbanisation :**

L'évolution de la zone 2AU à l'entrée de bourg Sud, vers de la zone As pérennise ces terrains agricoles.

**3) Par rapport à l'objet 4 : la modification du règlement graphique sur la délimitation de la zone Ufl et Um**

Cette évolution du zonage n'a pas d'impact sur l'activité agricole. Le terrain n'est plus exploité (cf. extrait RPG ci-dessous) par l'agriculture et a été défriché.



*Extrait du Registre Parcellaire Graphique 2021*

Sa situation à l'intérieur de la partie actuellement urbanisée ainsi que la prise en compte des zones de non-traitement, ne permet pas sa remise en culture dans des conditions favorables.

**L'eau potable**

La parcelle AB316 (passage de Ufl vers Um) et les changements de destination sont tous desservis par les réseaux d'eau potable. Ainsi, bien que de nouveaux logements soient créés, l'impact est limité.

**La gestion des eaux pluviales**

Les modifications induites par l'évolution du PLU ne sont pas de nature à impacter la gestion des eaux pluviales.

**L'assainissement**

Les modifications induites par l'évolution du PLU peuvent potentiellement impacter l'assainissement.

La STEP de Saint-Lager est non conforme en équipements. Un projet de relier la commune à la STEP de Belleville est en cours.

En cas de constructions sur la parcelle AB316 (passage de Ufl vers Um), une charge plus importante pourrait arriver sur la station.

Les changements de destination, situés en dehors des réseaux d'assainissement collectifs, nécessiteront la mise en place de systèmes d'assainissement autonomes, contrôlés par le SPANC.

### **Le paysage ou le patrimoine bâti**

Les évolutions suivantes ont un impact positif sur le patrimoine bâti de la commune :

- Identification de changements de destination visant à permettre la réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles patrimoniaux.
- La modification des règles de l'article 11 est réalisée dans le but d'améliorer l'intégration architecturales des nouvelles constructions et des rénovations.

Concernant la parcelle AB316 (passage de Ufl vers Um), le secteur est dans le périmètre de 500 mètres autour des Monuments Historiques autour du château de Saint-Lager.

Les futurs aménagements seront soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

De plus, avec le passage du secteur en zone Um, cela permettra de conserver une homogénéité avec les formes urbaines du centre bourg.

### **Les sols pollués, les déchets**

La modification du PLU n'a pas d'impact sur les sols pollués. La création de logements dans les anciens bâtiments agricoles va entraîner une augmentation des déchets, néanmoins cet impact est limité compte tenu du faible nombre de logements créés.

### **L'air, l'énergie et le climat**

L'ajout de changements de destination aura pour effet de créer des logements éloignés du bourg. Ceci génère des flux motorisés, et donc impacte la qualité de l'air, les consommations énergétiques... Néanmoins l'ajout de 3 changements de destination aura un impact global qui reste faible, au regard du nombre total de logements attendus sur la commune.

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE SAINT-LAGER - COMMUNAUTE DE COMMUNES SAONE BEAUJOLAIS



## Plan Local d'Urbanisme Modification n° 2

### Rapport de présentation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

CÉLINE GRIEU

Pièce n°	PLU approuvé le :	Modification n°1 approuvée le :	Modification simplifiée n°1 approuvé le :	<b>Modification n°2 approuvée le :</b>
01	29 juin 2009	27 mai 2013	20 juillet 2017	<b>23 juillet 2020</b>



## Sommaire

Préambule - Le contexte géographique et administratif de la modification	5
I Situation géographique et administrative	6
<i>I.1 La situation géographique</i>	6
<i>I.2 La situation administrative</i>	8
II Les procédures antérieures	8
III Le contexte réglementaire de la modification	8
Première partie - L'objet de la modification du PLU	17
I Les motivations de la modification	18
II Les fondements de la procédure de modification	19
III Les justifications de la modification	20
<i>III.1 Objectif 1 : Suppression de l'emplacement réservé n°2</i>	20
<i>III.2 Objectif 2 : Mise en place d'une servitude au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme</i>	21
<i>III.3 Objectif 3 : Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur des terrasses de Godefroy</i>	23
<i>III.4 Objectif 4 : Reclassement de la zone 1AUhc en 2AU</i>	25
<i>III.5 Objectif 5 : Ajout de 3 constructions identifiées comme pouvant changer de destination en zone agricole ou naturelle</i>	26
<i>III.6 Objectif 6 : Adapter le règlement</i>	31
<i>III.7 Objectif 7 : Permettre la réalisation d'un projet agricole classé en secteur As</i>	33
<i>III.8 Objectif 8 : Corriger le sommaire du règlement</i>	34
<i>III.9 Incidences des modifications sur le potentiel de logements porté par le PLU</i>	34
Deuxième partie - Les pièces modifiées	35
<i>II.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation</i>	36
<i>II.3. Le document graphique</i>	57
<i>II.4. La liste des emplacements réservés pour équipements publics</i>	63
<i>II.5. Tableau des surfaces</i>	65



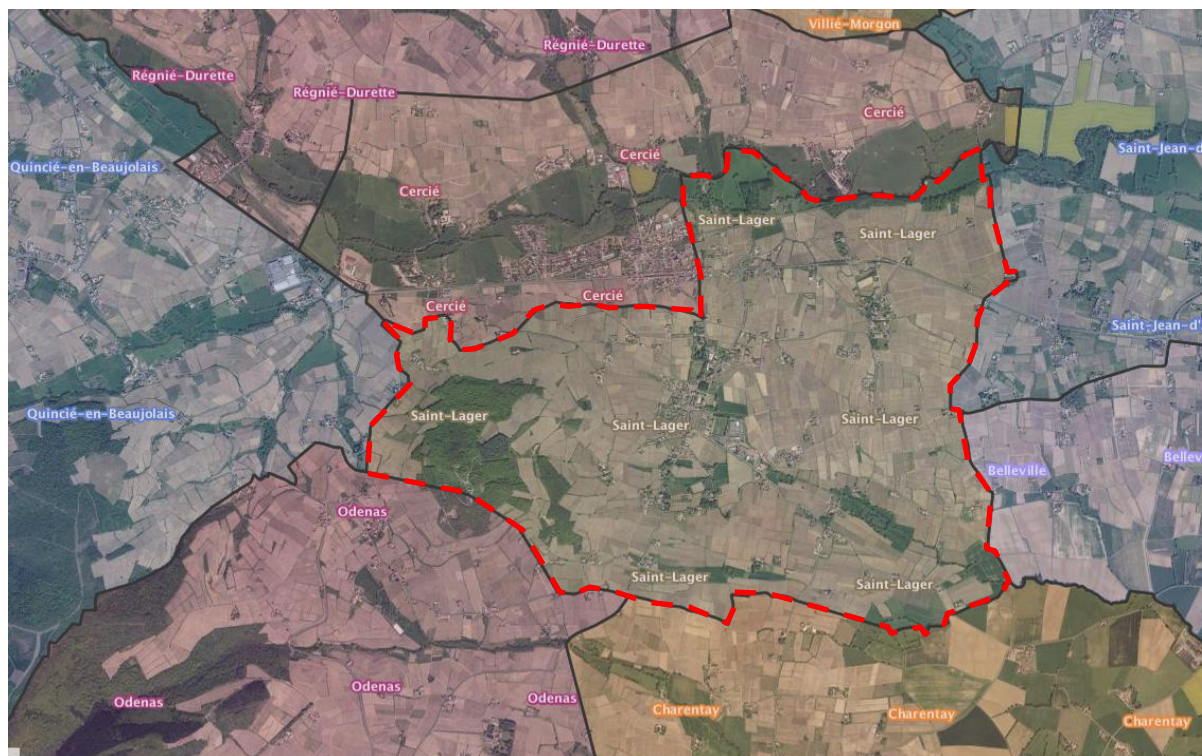
## **Préambule - Le contexte géographique et administratif de la modification**

# I Situation géographique et administrative

## I.1 La situation géographique

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

- Quincié-en-Beaujolais, à l'Ouest
- Cercié au Nord,
- Charentay et Odenas au Sud
- Saint-Jean-d'Ardières et Belleville à l'Est



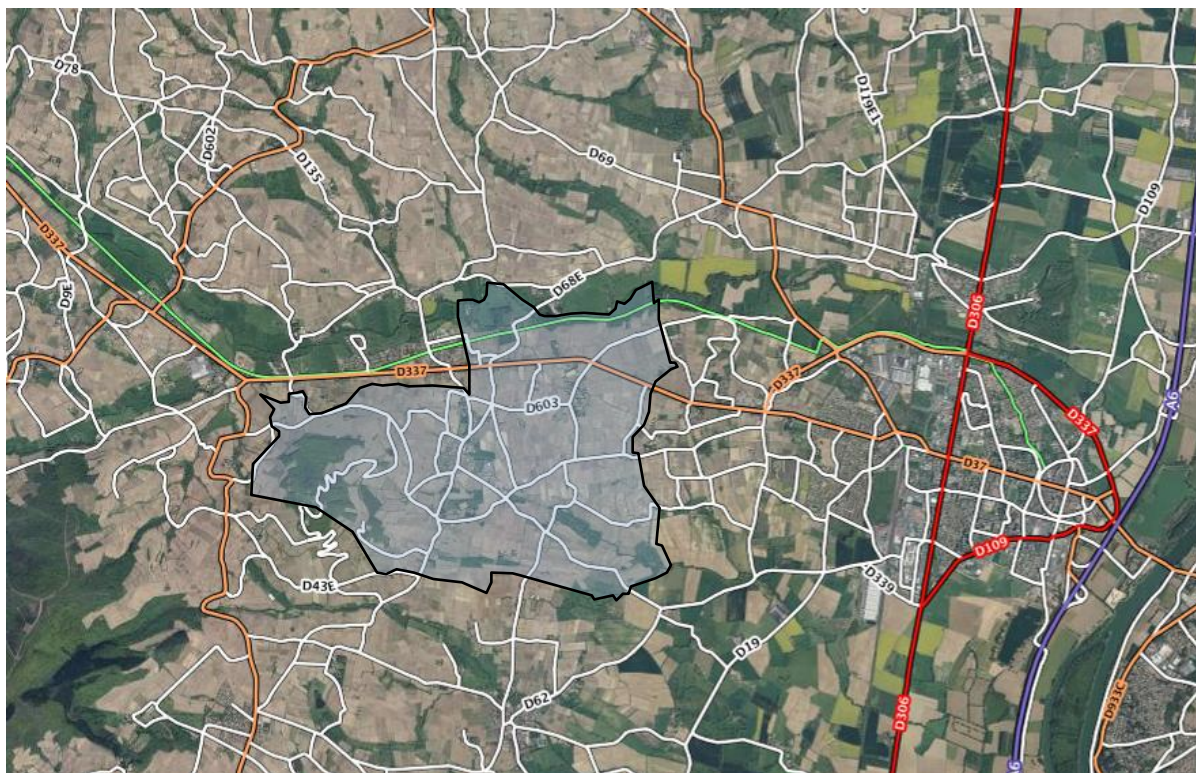
Saint-Lager se situe au cœur du Beaujolais entre la plaine de la Saône à l'Est et les monts du Beaujolais à l'Ouest.

Elle est située à proximité de plusieurs pôles urbains :

- Mâcon : 35 km
- Villefranche –sur- Saône : 18 km
- Belleville-sur-Saône : 9 km
- Lyon : 53 km

Ce secteur est facilement desservi par les axes de communication et notamment l'A6 et la D306 qui cheminent dans le Val de Saône.

Depuis ces grands axes, la voie de desserte principale d'Est en Ouest est la départementale n°337 qui relie Belleville à la haute vallée de l'Azergues en passant par Beaujeu.



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

- La route départementale n°337 qui traverse la commune dans sa partie Nord et qui relie Belleville à l'Est à Beaujeu à l'Ouest.
- La route départementale 68 qui traverse le bourg et qui relie Odenas à Cercié et Villié-Morgon.

## **I.2 La situation administrative**

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

Saint-Lager 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 du canton de Belleville qui regroupe 29 communes pour une population en 2015 de 35 451 habitants.

### ***I.2.2. Intercommunalité***

La commune de Saint-Lager fait partie de 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 Saint-Lager est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 29 juin 2009.

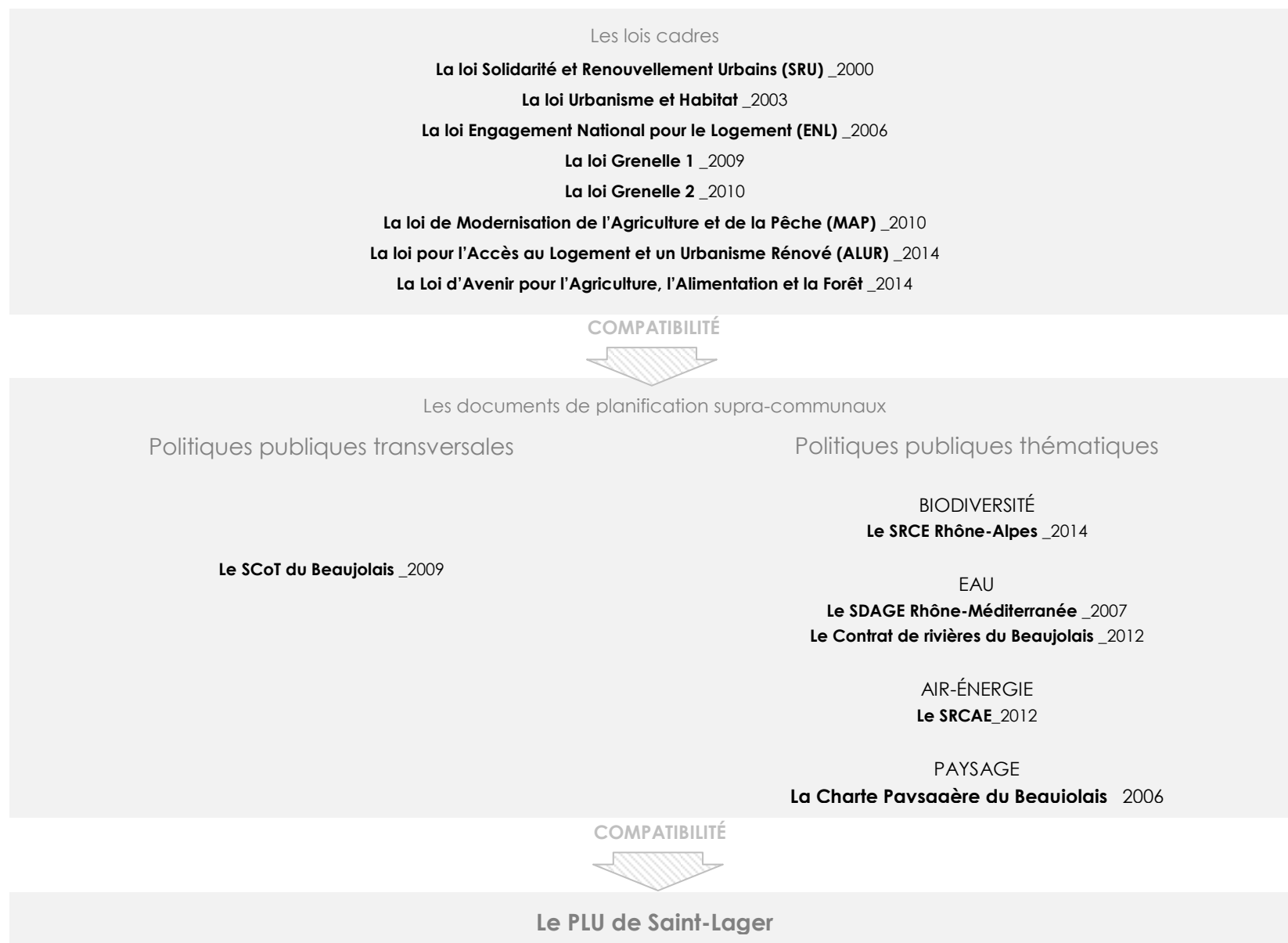
Il a fait l'objet d'une modification approuvée le 27 mai 2013 et d'une modification simplifiée approuvée le 20 juillet 2017.

## **III Le contexte réglementaire de la modification**

Le PLU de Saint-Lager 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**

Saint-Lager fait partie du **SCoT du Beaujolais** dont le périmètre a été délimité le 7 mars 2003 par arrêté préfectoral. A ce jour il couvre un territoire de 128 communes regroupées en 2 communautés de communes (*Saône-Beaujolais, Beaujolais-Pierres-Dorées*) et 2 communautés d'agglomération (*Villefranche-Beaujolais-Saône, l'Ouest Rhodanien*).

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. Une modification n°1 a été approuvée en mars 2019.

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

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

#### **Orientations générales :**

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

#### **Objectifs quantitatifs :**

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

#### **Les quatre entrées du PADD :**

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

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

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

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

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

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

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

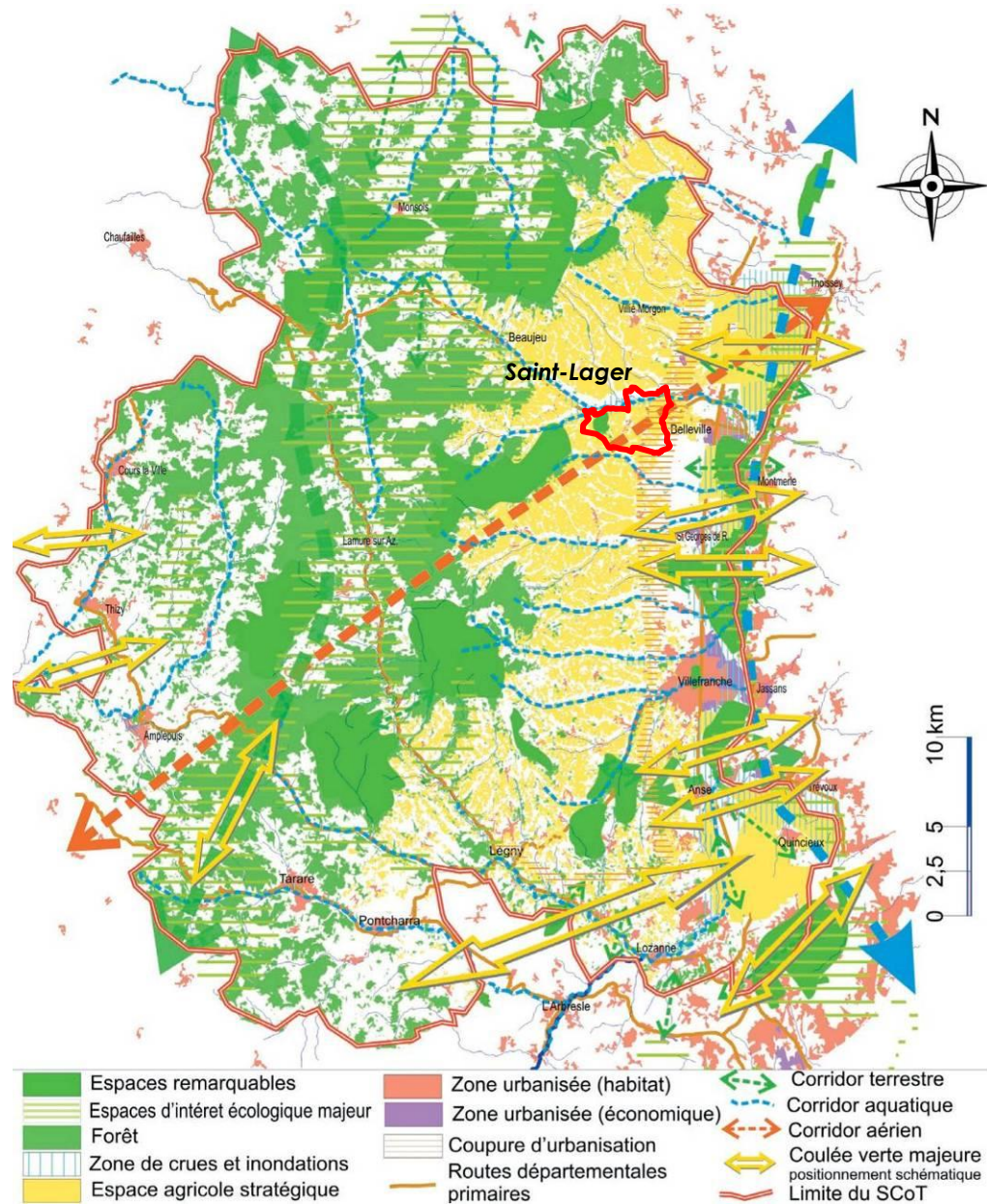
**Restructurer et promouvoir le patrimoine forestier**.

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

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

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

**Saint-Lager dispose de larges espaces agricoles stratégiques sur la majeure partie de son territoire. Notons également en limite Sud-Ouest un espace naturel remarquable.**



## **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.



**Saint-Lager fait partie du niveau 2** : pôles d'accueil structurants et leurs agglomérations disposant d'une bonne desserte (actuelle et future) en transport collectif et en services structurés.

Les communes faisant parties du niveau 2 pourront créer 12400 logements entre 1999 et 2030.

Dracé, Saint-Lager et Corcelles-en-Beaujolais pourront créer, entre 397 et 794 logements entre 1999 et 2030, soit une moyenne d'environ 19,2 logements par an (selon le nombre de logements créés depuis 1999). Ramené à la commune de Saint-Lager, cet objectif correspond à environ 210 logements, soit 6,8 logements/an en moyenne.

15% des logements créés devront être issus d'opérations de démolitions/reconstructions.

Les formes d'habitats collectif et groupé devront rester majoritaires.

Un objectif de 20% de logements sociaux devra être atteint et maintenu.

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

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

- **Privilégier les formes d'habitat économes en espace.** Les extensions urbaines seront réalisées en continuité immédiate du bâti existant. Elles devront être conçues en cohérence avec les formes urbaines existantes, respectueuses de l'environnement en minimisant leur impact sur les déplacements.
- **Assurer une répartition des formes d'habitat.** L'individuel prédomine tout en laissant une part au collectif et au groupé.
- **Tendre vers une mixité générationnelle, sociale ou familiale** : 20% de logements sociaux dans la production nouvelle.
- **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 motivations de la modification

La commune de Saint-Lager a sollicité la CCSB (Communauté de Communes Saône Beaujolais) pour lancer une procédure de modification de son PLU, approuvé le 29 juin 2009. Les objectifs de l'évolution du document d'urbanisme sont les suivants :

- actualiser la liste des emplacements réservés ;
- Mise en place d'une servitude au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme
- modifier et/ou supprimer le contenu de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- reclasser une zone 1AUhc en 2AU
- identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- toiler le règlement et notamment l'article 11 et le sommaire
- ajouter la réglementation pour les panneaux photovoltaïques
- permettre la réalisation d'un projet agricole classé en secteur As

## II Les fondements de la procédure de modification

Les évolutions souhaitées du document d'urbanisme relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (article L153-31 du code de l'urbanisme) :

*" 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier."*

Compte tenu des évolutions engagées dans la présente modification, une procédure de modification avec enquête publique est retenue.

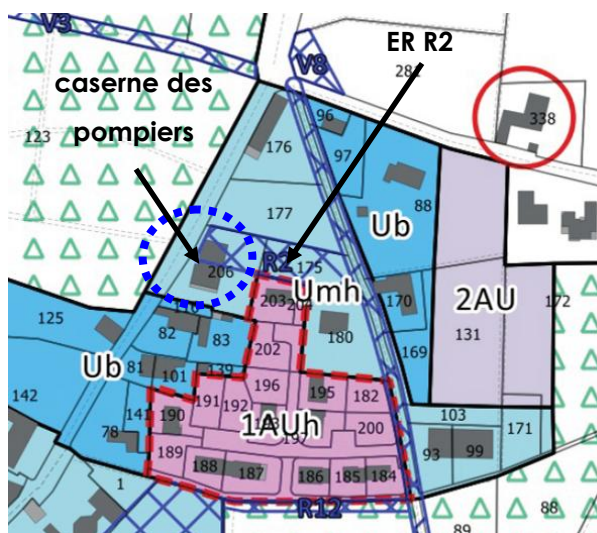
### III Les justifications de la modification

#### III.1 Objectif 1 : Suppression de l'emplacement réservé n°2

##### **Emplacement réservé n°2**

Le PLU de 2009 avait instauré un emplacement réservé (R2) pour permettre la réalisation de la nouvelle caserne des pompiers. A ce jour, une partie des terrains a été acquis et la caserne est réalisée.

Pour ces raisons l'emplacement réservé est donc supprimé.



Extrait du document graphique du PLU actuel



Vue aérienne du secteur

### III.2 Objectif 2 : Mise en place d'une servitude au titre de l'article

#### L151-41 5° du code de l'urbanisme

La commune souhaite instaurer une servitude au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme concernant un secteur de projet.

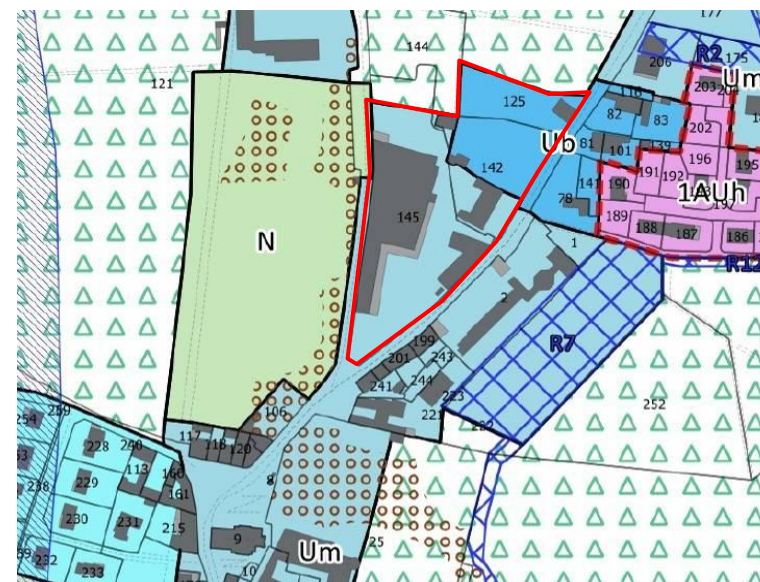
L'article L151-41 5° est ainsi rédigé :

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

[...]

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"

En effet, le secteur concerné est occupé par une friche industrielle revêtant un caractère patrimonial localisée dans le centre village. Le bâtiment, anciennement lié à l'activité viticole, est occupé en partie par des activités qui n'ont pas vraiment leur place dans le centre bourg et qui pourraient s'avérer polluantes. La commune souhaite mettre en avant l'identité du village et favoriser une image touristique. Dans le cadre d'une réhabilitation du bâtiment, les élus souhaiteraient que soient créés des hébergements touristiques et des logements à destination des jeunes en début de parcours résidentiel et des personnes âgées autonomes qui ne peuvent plus (ou ne veulent plus) s'occuper d'une maison mais qui veulent rester sur la commune. Idéalement cette offre serait composée de logements locatifs de taille modérée. Les élus souhaitent également



Extrait du document graphique du PLU actuel



Vue aérienne du secteur

protéger les espaces verts et les plantations dans l'enceinte de la propriété ainsi que les jardins arborés de qualité situés au Nord-Est (parcelles 142 et 125).

Devant l'importance du projet et sa complexité les élus font le choix d'interdire les nouvelles constructions dans le périmètre défini et de se laisser le temps de murir le projet. Une étude sera réalisée sur ce tènement et devrait être traduite par une orientation d'aménagement et de programmation dans le PLUiH en cours d'élaboration.

Le règlement précisera, dans les zones concernées par le périmètre de la servitude (zones Ub et Um), les limitations concernant la création de nouvelles constructions et l'évolution des constructions existantes.

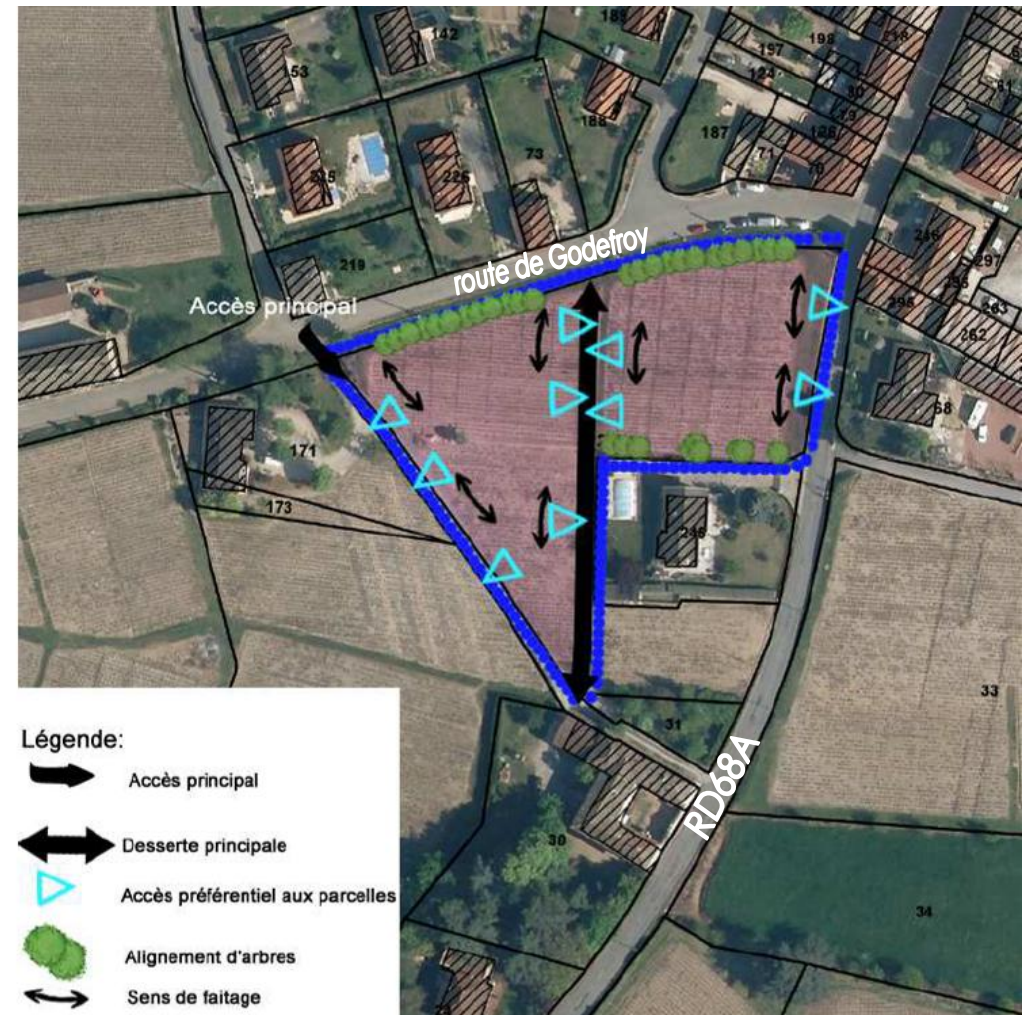
### III.3 Objectif 3- Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur des terrasses de Godefroy

Le PLU de 2009 a défini une orientation d'aménagement pour le secteur des Terrasses de Godefroy. Cette orientation d'aménagement précise les attentes en termes de desserte, d'implantation et d'accès aux parcelles. Elle prévoit également un traitement paysager en frange. Le secteur correspondant est classé en zone 1AUh.

Les principes d'aménagement définis imposent un accès par le chemin rural à l'Ouest du tènement, soit depuis la route de Godefroy au Nord, soit depuis la RD68A au Sud. Le chemin rural est peu aménagé et pas assez dimensionné pour accueillir la majeure partie du trafic induit par l'urbanisation du tènement. D'autres accès sont prévus directement sur la RD68A sur la frange Est du tènement. Cette route, bien que dédiée au trafic local, est un axe de passage important sur la commune. La création d'accès directs présente un risque pour la sécurité. De plus le tènement est surélevé par rapport à la RD, rendant plus difficile la création d'accès indépendants et plaidant pour des accès mutualisés.

Par ailleurs, le tènement étant situé dans le périmètre de protection du château de Saint-Lager, il convient de préciser certains éléments à prendre en compte pour que les éventuels projets ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du monument.

*Nota : la surface annoncée de 7860 m<sup>2</sup> dans l'OAP en vigueur est erronée. La superficie réelle de l'OAP est de 6413 m<sup>2</sup>.*



Extrait de l'OAP dans le PLU actuel

Les élus ont donc décidé de revoir l'organisation globale du secteur en intégrant l'ensemble de la parcelle AH246 dans l'orientation d'aménagement afin d'optimiser les accès et l'utilisation du foncier. Le périmètre global sera donc porté à 7440 m<sup>2</sup> (au lieu de 6413 m<sup>2</sup> actuellement). L'accès principal sera desservi par une voie connectée sur la route de Godefroy au Nord (partie où il n'existe pas de muret en pierre le long de la voie). Aucun nouvel accès ne se fera sur la RD68A. L'accès à l'extrémité Sud du tènement se fera via le chemin rural et ne desservira que 2 constructions. La révision des accès a imposé de revoir également l'implantation des constructions. Des petites placettes sont prévues à l'extrémité des voies, créant des lieux d'animation au sein du quartier. Le principe de traitement paysager est prolongé dans la partie Sud du tènement pour protéger la construction existante.

Concernant la prise en compte de la proximité du monument historique, des prescriptions concernant les mouvements de terrains, les murets, la volumétrie, les toitures et les implantations sont ajoutées au règlement dans l'article 11.

Le potentiel de logements restera d'environ 11 logements générant une densité globale d'environ 15 logements/ha.



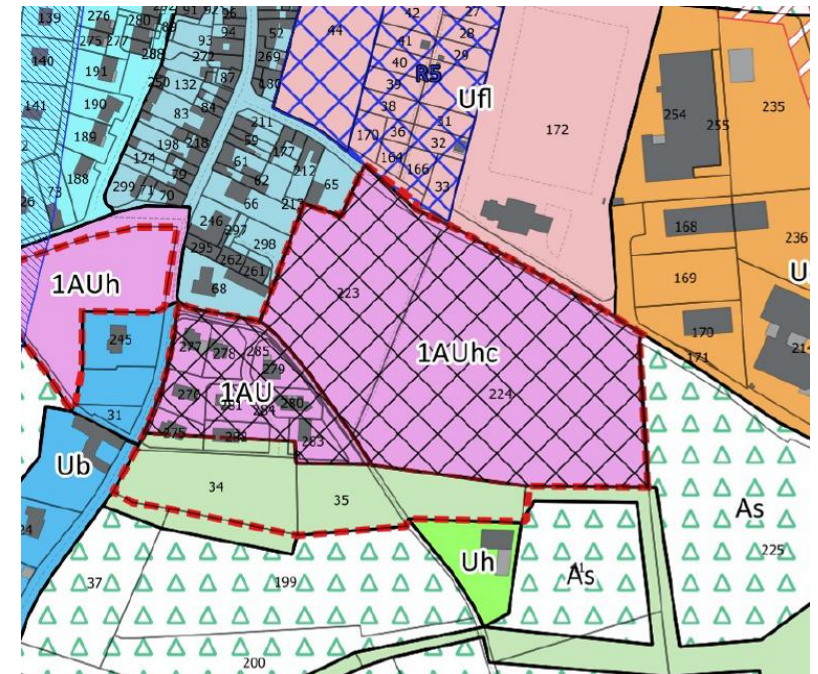
**Vue du secteur et de l'agrandissement du périmètre de l'OAP**

### III.4 Objectif 4 : Reclassement de la zone 1AUhc en 2AU

Le PLU de 2009 a défini deux zones AU à l'Est du bourg : 1AU et 1AUhc. La zone 1AU a été urbanisée depuis. La zone 1AUhc est encore libre et représente un potentiel de 50 logements.

La station d'épuration qui traite les effluents de la commune est arrivée à saturation. Des permis de construire ont même été refusés pour ce motif. Des études sont en cours pour définir les travaux à réaliser pour améliorer la situation. La commune souhaite clarifier la situation de la partie classée en 1AUhc afin que les éventuels porteurs de projets sachent qu'en l'absence de solution concernant l'assainissement collectif, la zone restera inconstructible.

Les élus ont donc décidé de reclasser la zone 1AUhc en zone 2AU. Celle-ci sera soumise à une procédure de modification pour être ouverte à l'urbanisation, une fois le problème de l'assainissement collectif résolu.



Extrait du document graphique du PLU actuel

### III.5 Objectif 5 : Ajout de 3 constructions identifiées comme pouvant changer de destination en zone agricole ou naturelle

Le PLU a identifié 11 constructions agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ces constructions respectent toutes les critères mis en place pour l'identification :

- caractère architectural ou patrimonial avéré (construction en pierres dorées ou par endroit en pisé, caractère architectural typiquement beaujolais, aspect historique : rappelle l'histoire de la commune),
- raccordement aux réseaux d'eau potable et d'électricité,
- assainissement assuré (autonome dans la plupart des cas),
- présence d'une défense incendie adaptée,
- accessibilité aisée,
- absence de nuisance pour l'activité agricole,
- absence de risque géologique (ou risque faible).

Cette identification permet de donner une nouvelle utilisation à d'anciens bâtiments agricoles et de sauvegarder de fait un patrimoine bâti vernaculaire qui participe à l'identité de la commune.

La commune souhaite ajouter 3 nouvelles constructions à la liste existante. Toutes les 3 remplissent les critères permettant leur identification au changement de destination et en compatibilité avec le SCoT du Beaujolais :

- 1- justifier d'un intérêt architectural ou patrimonial,
- 2- justifier des infrastructures de voiries et de réseaux divers adaptées comprenant également le stationnement,
- 3- être localisé à plus de 100 mètres d'une exploitation d'élevage,
- 4- justifier de l'absence d'impacts sur les activités agricoles,
- 5- justifier d'une sécurité incendie adaptée,
- 6- justifier l'absence de risques forts de glissement de terrain,
- 7- préserver l'identité architecturale originelle du bâti.

Par ailleurs, depuis le 1er janvier 2020, le Gouvernement a mis en place des zones de non-traitement obligeant les agriculteurs à respecter des distances entre les zones d'épandages et les zones d'habitations. Celles-ci varient entre 5,10 et 20 mètres selon les cas. Les trois bâtiments identifiés pour changements de destination dans la modification ne se situent pas à proximité immédiate de vignes, la zone de non-traitement n'aura donc pas d'impact négatif sur l'activité agricole.

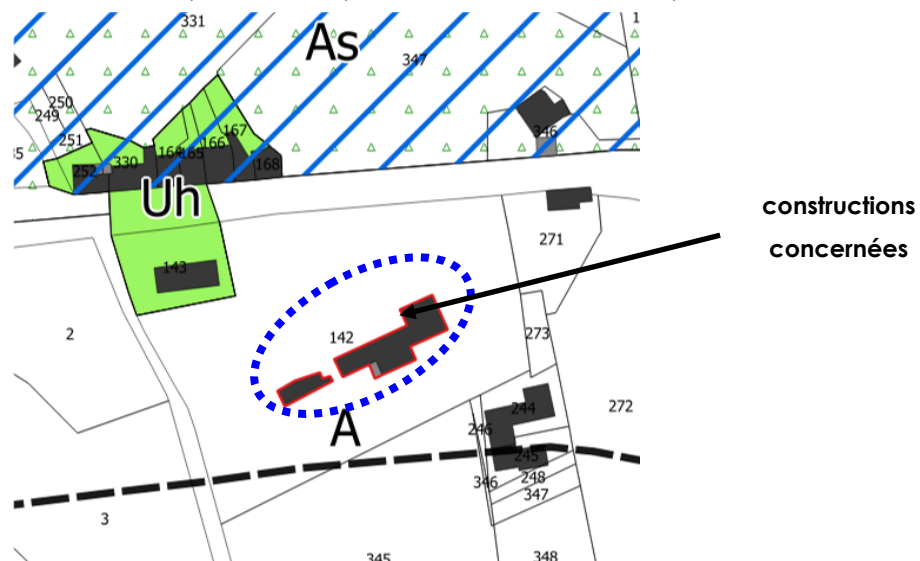
#### Parcelle AD142 au lieu-dit Briante :

Ensemble d'anciens bâtiments agricoles non exploités : hangar, cuvage. Ces constructions ne sont plus utilisées par l'activité agricole. Etant donné leur état de délabrement (murs qui se fissurent, qui s'effondrent), il existe un fort enjeu de rénovation afin de préserver ce patrimoine bâti caractéristique du secteur. Les constructions sont par ailleurs bien intégrées au cadre paysager et participent à sa qualité.



Les bâtiments alentours sont majoritairement à usage d'habitat et l'exploitation viticole la plus proche est située à environ 200m.

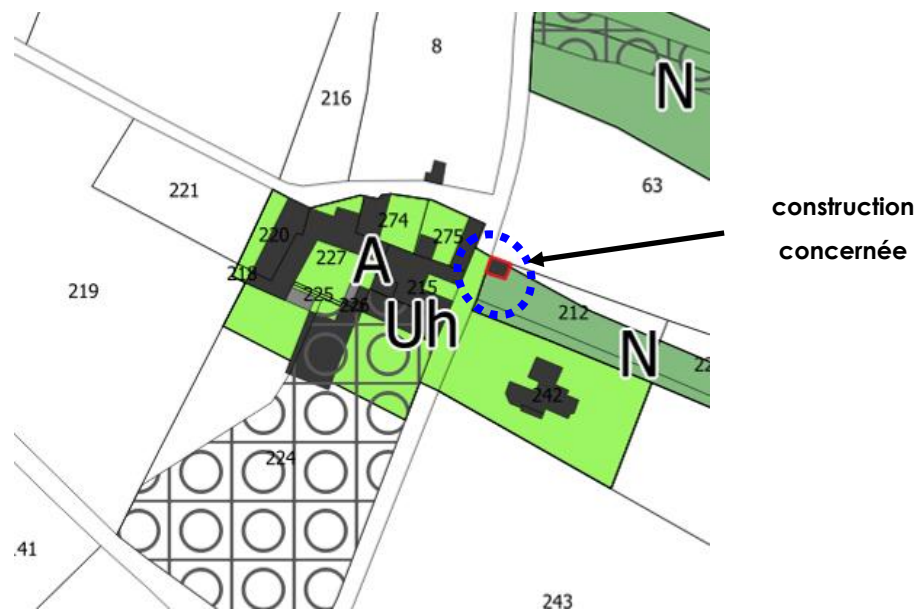
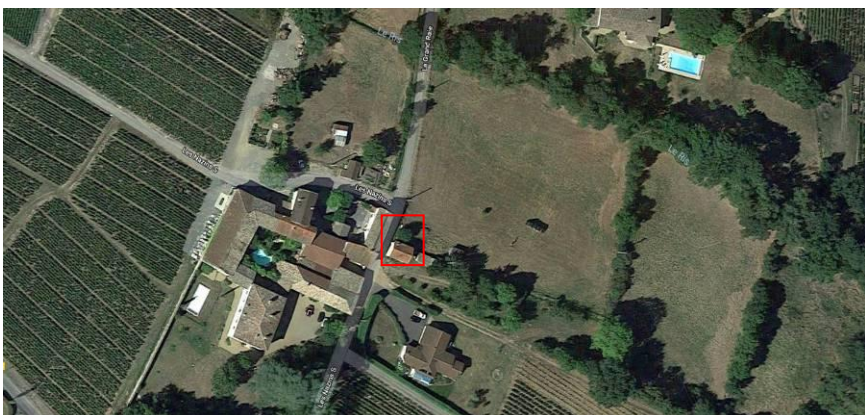
Les 2 bâtiments sont classés en zone A au PLU.



**Parcelle AE212 au lieu-dit La Grande Raie :**

La construction est une ancienne dépendance agricole qui n'est plus utilisée. Elle est située en bordure d'un groupement bâti dominé par l'habitat et il n'existe plus d'exploitation agricole à proximité. La construction est de petite taille, située en bord de voie et bien intégrée à son environnement.

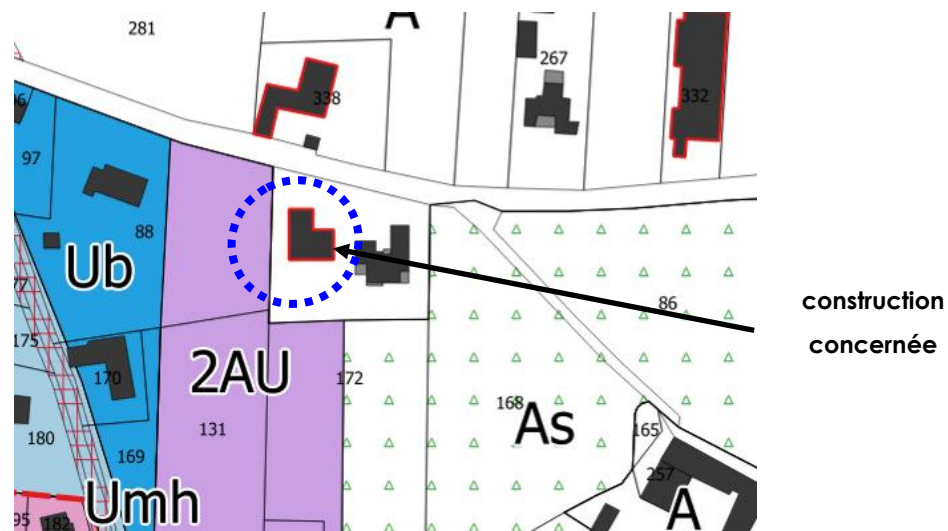
La construction est à cheval entre la zone A et la zone N au PLU.



### Parcelle AK172 au lieu-dit Marquisat :


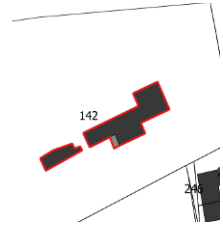


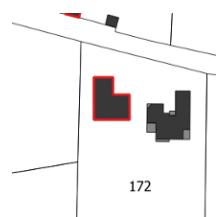
La construction est un ancien cuvage qui n'est plus utilisé par l'activité agricole. Elle se trouve en bordure de la zone urbaine (secteur 2AU et zone Ub). L'exploitation viticole la plus proche est située à environ 100m et d'autres constructions pouvant changer de destination sont implantées plus proche de cette exploitation (environ 50m). La construction est située en bord de voie dans un secteur urbanisé et est bien intégrée dans le paysage.

La construction est classée en zone A au PLU.



Le rapport de présentation du PLU de 2009 fait état d'un potentiel d'environ 80 logements pour l'ensemble du PLU, dont environ 66 dans le bourg (zones U et AU). Le même rapport présentait 4 constructions identifiées comme pouvant changer de destination en zone agricole. La dernière version du PLU identifie 11 constructions pouvant changer de destination. En ajoutant les 3 nouvelles constructions identifiées dans le cadre de la présente procédure, on obtient un potentiel de 14 logements par changement de destination en zone agricole. Ce potentiel est largement inférieur au potentiel présent dans le bourg, même en ne tenant compte que des terrains urbanisables immédiatement (zones U et 1AU), soit un potentiel de 36 logements (ce chiffre prend en compte le reclassement de la zone 1AUhc en 2AU).

Le tableau ci-dessous récapitule le respect des critères pour les 3 constructions retenues :

N°	Photo	extrait cadastral	Localisation, parcelle(s), accès	Intérêt patrimonial	Réseaux				Impact sur l'activité agricole	Impact sur le paysage	Risques naturels
					Eau potable	Electricité	Assainissement	Défense incendie			
1			Briante, parcelle AD142, route de Belleville (RD337)	oui	raccordé au réseau	raccordé au réseau	individuel	PI conforme à 120 m	aucun	aucun	aucun
2			La Grande Raie, parcelle AE212, route de Corval via route de Charentay (RD68)	oui	raccordé au réseau	raccordé au réseau	individuel	PI conforme à 182 m	aucun	aucun	aucun
3			Marquisat, parcelle AK172, route de Briante (RD603)	oui	raccordé au réseau	raccordé au réseau	collectif	PI conforme à 80 m	aucun	aucun	aucun

## III.6 Objectif 6 : Adapter le règlement

### 1- *Adaptation des règles relatives aux panneaux photovoltaïques*

Les capteurs solaires sont autorisés dans toutes les zones sous réserves qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'ils soient intégrés et adaptés à la logique architecturale de la construction et à l'environnement patrimonial et paysager. Pour le bâti ancien, ces équipements (entre autres les capteurs solaires), ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.

Les élus souhaitent améliorer l'intégration des panneaux solaires en toiture en demandant à ce qu'ils soient intégrés dans le plan de toiture afin de limiter l'impact visuel.

### 2- *Clarification de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone agricole*

Le règlement actuel permet aux constructions de s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait de 5 mètres minimum. La rédaction ne correspond pas à la volonté communale de demander un retrait de 5 mètres sauf pour les extensions de constructions existantes qui devront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.

Pour satisfaire ce souhait la rédaction de l'article A6 sera donc revue et un schéma explicatif sera ajouté.

### 3- *Précision de la méthode de calcul du retrait*

Le règlement actuel ne précise pas comment est calculé le retrait. La commune souhaite ajouter une définition du retrait afin de clarifier la méthode de calcul. Il sera ajouté la définition suivante :

#### **Retrait par rapport aux voies et emprises publiques :**

*"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 0,50 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 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation."*

**Retrait par rapport aux limites séparatives :**

*"Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative."*

**4- Réécriture de l'article 11**

Certaines règles de l'article 11 actuel sont très contraignantes sans pour autant garantir une qualité et ne laissent que peu de marge d'adaptations aux projets de construction. Par ailleurs il est constaté un certain nombre de redondances qui rendent sa compréhension peu aisée. Les élus ont donc souhaité revoir son écriture.

Comme annoncé précédemment il est ajouté des prescriptions pour les constructions situées dans le périmètre de protection des monuments historiques du château.

**5- Clarification des dispositions concernant les changements de destination des bâtiments industriels en zone agricole**

Le règlement prévoit le possible changement de destination des bâtiments à vocation industrielle pour "un usage d'artisanat, de bureau". La rédaction actuelle n'est pas claire sur les possibilités offertes. Les élus souhaitent en effet préciser que le changement de destination peut s'effectuer soit pour un usage artisanal, soit pour du bureau, sans imposer le cumul des deux. L'alinéa 3 de l'article A2 sera donc modifié en ce sens.

**6- Précision sur la définition des annexes**

La définition actuelle des annexes ne précise pas si les piscines sont considérées comme telles. Les élus souhaitent clarifier ce point en précisant que les piscines sont considérées comme des annexes.

### 7- Précision concernant les règles dérogatoires d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone U et Uh

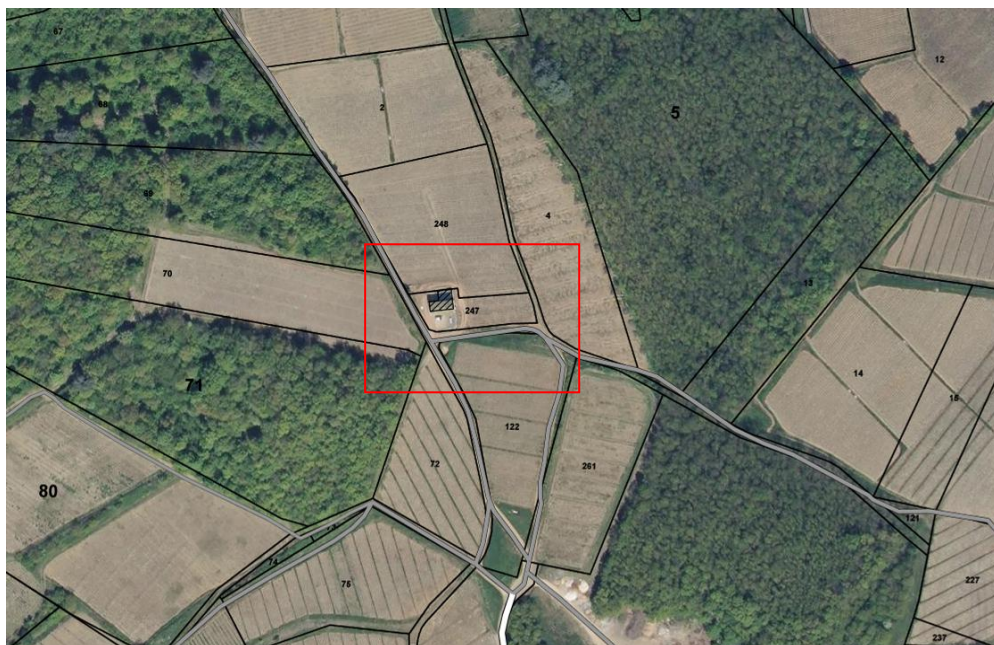
L'article U6 prévoit des règles d'implantation dérogatoires pour un certain nombre de constructions, notamment pour les extensions des bâtiments existants à l'intérieur de la zone de recul. Toutefois cette règle n'est pas jugée assez précise. Les élus souhaitent l'améliorer en stipulant que la façade des extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul minimum demandé doit se situer en alignement de la façade de la dite construction.

### III.7 Objectif 7 : Permettre la réalisation d'un projet agricole classé en secteur As

Un exploitant agricole possède un bâtiment d'exploitation au pied du Mont Brouilly, parcelle AH247. Celui-ci est classé en secteur As, inconstructible pour des raisons de préservation du paysage. L'exploitant souhaiterait étendre sa construction pour l'adapter à ses nouveaux besoins.

Située dans un secteur peu visible dans un vallon entre le Mont Brouilly et une colline, tous les deux boisés, l'impact paysager d'une nouvelle construction ou d'une extension serait quasi nul. Par ailleurs l'étendue de la zone reclassée n'est pas de nature à remettre en cause la qualité du paysage du secteur.

Les élus, conformément aux orientations du PADD, souhaitent favoriser l'activité agricole. Pour cela ils veulent reclasser la parcelle AH247 en zone A afin de permettre l'évolution du bâtiment agricole.



### **III.8 Objectif 8 : Corriger le sommaire du règlement**

Les articles 7 et 8 des dispositions générales n'apparaissent pas dans le sommaire du règlement. La commune souhaite profiter de la procédure de modification pour corriger cette erreur matérielle et proposer un sommaire complet pour le règlement.

### **III.9 Incidences des modifications sur le potentiel de logements porté par le PLU**

Le projet de modification induit des changements importants en matière de production de logements :

- création de 3 logements par l'ajout de changements de destination de bâtiments agricoles,
- diminution de 3 logements du potentiel porté par l'OAP du secteur des terrasses de Godefroy (passage de 15 à 12 logements),
- diminution de 50 logements du fait du reclassement de la zone 1AUhc en 2AU.

Soit une baisse de 50 logements par rapport au projet initial de 2009.

En matière de production de logements, le SCoT du Beaujolais autorise au maximum la création de 6,8 logements/an en moyenne. Le PLU de 2009 respecte cet objectif de production et la modification n°2 n'induit pas la construction de logements supplémentaires. Le PLU reste donc compatible avec les objectifs de production de logements.

En matière de suivi du nombre de logements réalisés, les données Sit@del2, entre 2006 et 2016, indiquent la production de 38 logements à Saint-Lager, soit en moyenne 3,8 logements/an. Ce rythme est compatible avec l'objectif maximum fixé par le SCoT.

Afin de garantir le respect des objectifs, un « compteur logement », outil permettant le suivi des nouvelles constructions sur le territoire de la CCSB, sera mis en place dans le cadre du PLUi-H en cours d'élaboration.

Par ailleurs, comme vu précédemment (voir III.5 « Objectif 5 : Ajout de 3 constructions identifiées comme pouvant changer de destination en zone agricole ou naturelle » page 29), le potentiel de logements présent dans les zones U et AU est supérieur à celui porté par les changements de destination. La modification du PLU est donc compatible avec les orientations du SCoT concernant la localisation préférentielle des logements.

## Deuxième partie - Les pièces modifiées

Les parties surlignées **en bleu** sont supprimées dans la cadre de la présente procédure et les parties **en jaune** sont ajoutées.

## II.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

### II.1.1 Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur des terrasses de Godefroy

L'orientation est modifiée comme suit :

Avant modification n°2



**ORIENTATION D'AMENAGEMENT**  
**ZONE « 1AUh » – COMMUNE DE SAINT LAGER**

## PROJET / ZONAGE PLU

ZONAGE DU PLU : 1AUh et Ub

Surface du site : 1AUh 6 413 m<sup>2</sup> Ub 1 027 m<sup>2</sup>



Le PLU de St LAGER définit une zone d'urbanisation future à l'entrée Sud Ouest du bourg.

### Objectifs :

Ce secteur est situé près du VC 12 et de la route de Godefroy. L'urbanisation de ce site doit assurer la continuité du bâti existant.

### Principes d'aménagements :

L'accès à cette zone pourra se faire par le Sud via la voie existante, et par le Nord par une voie de desserte se connectant sur la route de Godefroy ou par la voie existante à l'Ouest. Tout ceci sera complété par une voirie interne, avec une éventuelle sortie au Nord.

### Implantations des constructions :

Dans cette zone d'urbanisation, le bâti doit s'inscrire dans une logique de prolongement du bourg ancien, en front discontinu et en alignement sur la voirie principale. Les constructions devront s'adapter à la rupture de pente.

Au regard de la topographie qui surplombe le secteur, la hauteur du bâti sera limitée à du R+1, afin de s'intégrer principalement au paysage urbain environnant.

La typologie des logements s'adaptera à la rupture de pente

Au total, près d'une quinzaine-douzaine de logements, notamment de type pavillonnaire, ou groupé pourront être créés.

Le COS est fixé à 0,50.

### Traitement paysager :

Certains éléments du patrimoine paysager seront à mettre en valeur, notamment les haies servant de limites séparatives. La qualité du traitement des espaces publics collectifs est un facteur important dans l'aménagement de la zone.

Un alignement d'arbres est fortement conseillé au Nord de la zone. Il assurera une transition douce avec le village. Des bosquets d'arbres devront être présents autour de l'habitation qui est présente en partie centrale.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

ZONE « 1AUh » – COMMUNE DE SAINT LAGER

## **II.2. Le règlement**

### **II.2.1 Zone Urbaine**

Le règlement de la zone urbaine est modifié comme suit :

#### **ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

[...]

##### **Dans les secteurs concernés par la servitude au titre de l'article L151-41 5° :**

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

#### **ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

[...]

##### **Dans les secteurs concernés par la servitude au titre de l'article L151-41 5° :**

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans leur volume,
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 10% de la surface de plancher du bâtiment existant.

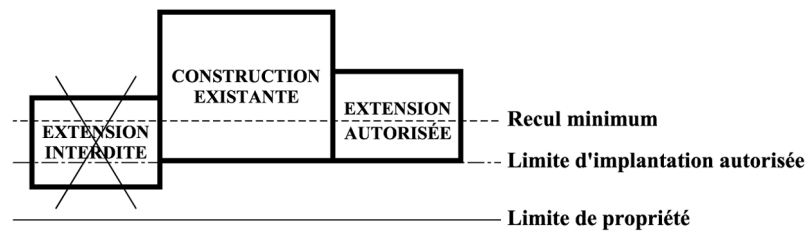
#### **ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

[...]

##### **4) Dispositions générales :**

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnements.
- Pour les extensions de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de recul, dont la façade devra se réaliser dans l'alignement de la façade des dits bâtiments.



- Pour les voies de desserte interne des ensembles d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins cinq logements.

[...]

## II.2.2 Zone agricole

Le règlement de la zone agricole est modifié comme suit :

### **ARTICLE A2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions :

[...]

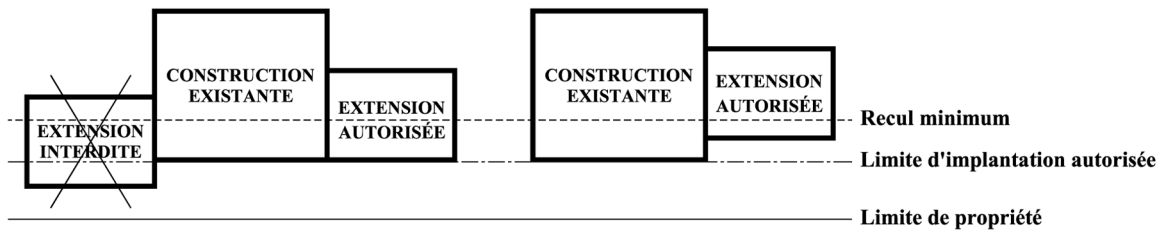
- Les aménagements et rénovations des bâtiments autorisés à changer de destination pour de l'habitation ou, lorsqu'il s'agit de bâtiments à vocation industrielle, à changer de destination pour un usage d'artisanat ou de bureau. Toute extension ou annexe est néanmoins interdite en ce qui concerne la destination artisanat ou bureau.

[...]

### **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

- L'implantation à l'alignement est possible. Le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement
- En cas d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle générale, l'extension peut s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.



[...]

### II.2.3 Article 11 commun à toutes les zones

L'article 11 est modifié comme suit :

[...]

## TITRE VI - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)

### CHAPITRE I

#### A / DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS

##### Implantation :

~~Les volumes des constructions doivent être parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux.~~

~~Les volumes des constructions doivent être parallèles ou perpendiculaires entre eux.~~

~~Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Les mouvements de terre seront limités à 50 cm et la terre sera régalée en pente douce.~~

~~Les constructions d'architecture traditionnelle ou les extensions devront présenter des volumes simples partant de préférence des toitures à deux pans en évitant une trop grande complexité de volumes.~~

##### Mouvements de sol et talus :

- a) Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions où des aménagements susceptibles de s'insérer dans le paysage naturel ou bâti sont interdits.
- b) Les exhaussements du sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage, naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.
- c) La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 mètre mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès des garages)
- d) La pente du talus ne doit pas excéder 40% et les talus doivent être plantés
- e) Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.

- f) Les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10 %
- g) Les enrochements sont proscrits

*Dans les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, les prescriptions d'urbanisme liées aux dispositions concernant les abords se rapportent à l'article 8 des dispositions générales du règlement.*

**Dans les secteurs compris dans le périmètre de protection des monuments historiques du château :**

Les mouvements de terre cumulés seront limités à 50 cm et la terre sera régalée en pente douce en respectant la topographie du terrain naturel. Les murets de soutènement seront enduits ou présenteront un parement de petites pierres sèches à l'identique des murs de la région. Les enrochements sont interdits.

**Clôtures :**

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

La hauteur maximum est fixée à 1,60 m. Elles doivent être constituées soit par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette – hauteur maximum 0,50 m – surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. ~~Le grillage ne doit pas être visible extérieurement quand le relief le permet.~~ Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

**Les haies doivent être composées de haies panachées avec 1/3 de persistants.**

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé. Elles doivent être, dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

La hauteur peut-être portée à 2 mètres pour les clôtures lorsqu'elles sont réalisées en maçonnerie pleine enduite dans les tonalités ocre foncé, pisé dans les bourgs, hameaux anciens avec couverture en tuiles.

Piscines : Pour une intégration paysagère de ces ouvrages, les liners et les bâches de protection devront être de teinte foncée dans des nuances de gris ou de vert.

Abris de jardins : les abris de jardins doivent être enduits et recouvert d'un toit en tuiles.

## B / DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1) DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS LES TYPES DE CONSTRUCTIONS

Les constructions ou les extensions devront présenter des volumes simples avec de préférence des toitures à deux pans et en évitant une trop grande complexité de volumes.

*Dans les secteurs compris dans le périmètre de protection des monuments historiques du château :*

Les constructions devront présenter des volumes simples partant de toiture à 2 pans de même pente en évitant une trop grande complexité de volumes. Le corps de bâtiment principal pourra être couvert par une toiture à 4 pans :

- s'il présente au moins deux niveaux en façade
- si la longueur du faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade avec un minimum de 4m.

Les volumes en rez-de-chaussée seront couverts avec une toiture à 2 pans symétriques. La pente des toitures sera comprise entre 27 et 40%.

Pour conserver la proportion très verticale du bâti local, la largeur des pignons ne dépassera pas 9 m.

L'implantation des constructions devra s'inscrire dans une trame orthogonale pour respecter les principes de composition du bâti local.

#### **Éléments de surface :**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

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

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

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

Toutefois, une plus large liberté est accordée pour les constructions d'architecture contemporaine; leurs couleurs doivent, cependant, être en harmonie avec le cadre bâti environnant.

**Couvertures** (voir en annexe illustrations fiche conseil SDAP « Les couvertures dans le Rhône ) ».

Les lignes principales de faîtage doivent être de préférence parallèles aux voies de circulation.

Les couvertures de couleur « panachée » sont interdites.

En cas de réhabilitation ou aménagement de bâtiment, la transformation du sens de faîtage est interdite.

## Les différents types de couverture

### La tuile creuse traditionnelle (tuile canal ou tige de botte)

#### Description

La tuile creuse est une tuile demi cylindrique légèrement conique (tronconique). Ces tuiles s'emboîtent les unes dans les autres et sont posées alternativement l'arrondi dessous (**tuile canal ou de courant**), l'arrondi dessus (**tuile de couvert**). Ce mode de couverture est utilisé pour des **toitures à faible pente** (de 28 à 35%).



La tuile canal et son paysage



#### Recommandations

Pour respecter le bâti traditionnel, mais également l'esthétique de la toiture en favorisant les jeux d'ombre et de lumière, il faut **privilégier les couvertures en tuiles creuses**.

La tuile creuse ancienne doit être réemployée chaque fois que cela est possible. **Les tuiles endommagées seront remplacées par des tuiles neuves en courant, tandis que les tuiles récupérables seront réutilisées comme tuiles de couvert** (dites tuiles de réemploi en chapeau).

L'emploi de plaques ondulées en fibrociment est à proscrire, car en plus d'être inesthétique, le manque de ventilation peut provoquer des moisissures. Il est impératif de masquer au maximum les éléments de zinguerie au niveau des rives, des faîtages et des arêtiers.

La tuile creuse sera exigée dans les cas suivants :

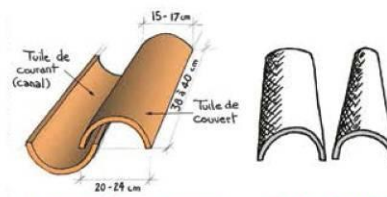
- lorsque le toit existant est déjà en tuiles creuses
- lorsque les toitures sont très visibles et conditionnent la perception du paysage (villages perchés ou établis sur une colline, villages dans une vallée etc.)



Toiture de tuiles creuses

#### Les rives simples

Les **tuiles de rive** sont scellées au mortier de chaux sur mur sans débord sur les limites de parcelle, et avec un débord d'environ 30 cm pour tous les autres cas (Cf. figure 1 et 2).



Tuile canal, ou encore dite creuse ou tige de botte

Tuile «droite» et tuile «gironnée»

#### Les rives biaises et les toitures coniques

Les biais sont rattrapés par les tuiles (sans zinguerie). Les toitures coniques sont en général à pans (avec arêtiers) et non en tuiles gironnées (tuile de forme trapézoïdale, créée au XXe)

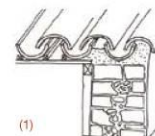
#### Les faîtages

Les faîtages sont réalisés, soit avec des tuiles identiques à celles utilisées pour la couverture, soit avec des tuiles de dimensions plus grandes orientées dans le **sens contraire aux vents dominants**.

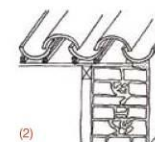
Les **tuiles faitières** sont scellées avec un mortier, composé de chaux hydraulique naturelle et de sable local en bonne proportion, suffisamment tendre pour supporter la dilatation de la toiture.



Toiture conique



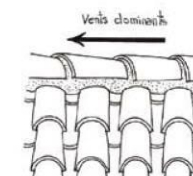
(1)



(2)

#### Couleur

La teinte des tuiles creuses varie selon la composition chimique des **terres locales et le degré de cuisson**. Dans la région, la couleur dominante est généralement le rouge. Toutefois, dans certains secteurs comme les bords de Saône et le nord du département, ce sont les teintes paille ou crème qui prédominent.



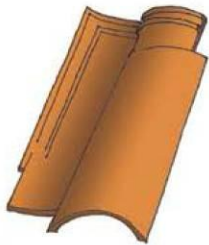
Position des tuiles de faîtage

Exemple de réalisations de rives en tuiles canal sur des limites de parcelle selon que l'on commence par une tuile de couvert (1) ou une tuile de courant (2).

## La tuile romane



Toiture de tuiles romanes



Tuile romane à emboîtement

### Description

La tuile romane, apparue vers 1950, est une **tuile à emboîtement** de conception récente. S'inspirant fortement de la tuile creuse traditionnelle, elle reprend avec un module unique en terre cuite, le principe d'une partie bombée venant recouvrir une partie incurvée formant canal.

Fabriquée de manière industrielle et de pose relativement rapide, la tuile romane est un matériau économique qui a très vite colonisé le département. **Mais elle est incapable d'offrir le même aspect et les mêmes nuances que la tuile creuse traditionnelle**, et a tendance à « appauvrir » le paysage.

C'est pourquoi, il est préférable d'employer la tuile romane dans les secteurs relativement peu sensibles, sur les toitures uniquement visibles de loin ou encore lorsqu'il est impossible de disposer de tuile creuse traditionnelle.

### Recommandations

Il convient d'utiliser une tuile romane qui se rapproche le mieux de la tuile creuse traditionnelle par son gabarit, sa forme, sa couleur (environ 13 pièces au m<sup>2</sup>). Les zingeries au niveau des faitages, des rives, et des arêtiers sont à masquer au maximum.

La pente de la toiture doit être comprise entre 30 et 40 %.

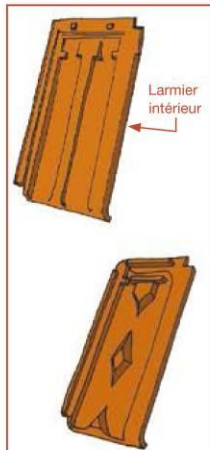
### Couleur

Privilégier la couleur rouge naturelle (rouge foncé) correspondant à la terre cuite locale. Les tuiles de teinte rouge orangée, brun, nuancée, ou encore les tuiles panachées sont à proscrire.

## La tuile mécanique plate



Tuiles plates à côte centrale et losangée anciennes



... et leur deux alternatives modernes

### Description

A partir de la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, la tuile à emboîtement à larmier intérieur fait son apparition sur le marché avec le développement industriel.

### Recommandations

Ces tuiles seront utilisées :

- dans certains secteurs d'urbanisation postérieurs aux années 1880-1900 (rive gauche du Rhône à Lyon, ville basse de Thizy, Givors, ...)
- sur des bâtiments de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle ou du début du XX<sup>ème</sup> siècle

Dans ces cas, il est impératif de reprendre le modèle de la tuile d'origine.

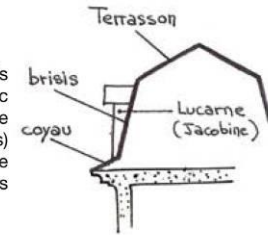
La pente de la toiture doit être comprise entre 30 et 40 %.

### Couleur

Privilégier la couleur rouge foncé. Les coloris orangés ou vermillon sont à éviter.

## Le toit « à la Mansart »

Pour les  **pans brisés**  des toits dits « à la Mansart » (voir croquis ci-joint), le terrasson sera couvert le plupart du temps avec des tuiles creuses, romanes ou mécaniques suivant le lieu. Le  **brisis** , quant à lui, sera couvert de tuiles écailles (tuiles plates) vernissées ou en ardoises, bien que l'ardoise ne soit pas une ressource locale. Il arrive également que les brisis des immeubles XIX<sup>e</sup> soient couverts en zinc.



Vocabulaire du toit «à la Mansart»



Toit «à la Mansart» en tuiles plates

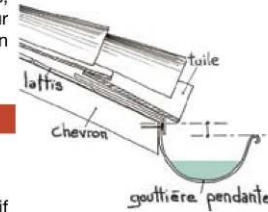
## Les tuiles béton

Les tuiles béton, qu'elles soient plates, creuses ou romanes, sont **proscrites en espaces protégés**. Leur aspect et leur pérennité, ainsi que la trop grande dimension des modules en font un matériau mal adapté à l'architecture du Rhône.

## Éléments de zingerie

### La gouttière pendante

Pour assurer la durée de vie d'une construction, il est impératif d'effectuer une **bonne étanchéité de la toiture**, et ce, dès sa réalisation.



Mise en oeuvre d'une gouttière pendante



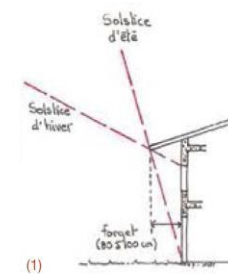
Forget débordant ancien, sans gouttière

**L'évacuation des eaux de pluies doit être rapide et efficace**. Il faut donc prévoir des gouttières (ou chéneau) et des tuyaux dimensionnés en proportion du volume d'eau à évacuer qui dépend de la surface du pan de toiture.

De plus, afin de ne pas repousser le problème plus en aval, il est primordial de veiller au bon positionnement de ces éléments (notamment vis-à-vis des façades et de leurs fondations).

Bien que la gouttière pendante soit un élément récent de la toiture, elle reste aujourd'hui la solution la plus adaptée pour l'évacuation des eaux pluviales obligatoire en milieu urbain.

**Il est impératif, que tous ces éléments soient en zingerie**, le PVC n'offrant ni la couleur, ni les aspects traditionnels.



(1)



(2)

Le forget débordant, une protection simple contre le soleil d'été (1) et la pluie (2)

### **Les façades :**

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

### **Ouvertures :**

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Elles seront plus haute que large sauf pour les entrées de garages.

### **Garages :**

Les garages devront avoir un aspect cohérent avec le contexte bâti, qu'ils soient intégrés à une construction principale ou non, notamment en ce qui concerne les façades et ouvertures.

### **Éléments techniques :**

Les antennes paraboliques, **les capteurs solaires** et autres éléments techniques ne doivent pas être visibles à partir des espaces publics, **sauf les climatiseurs ou éléments de ventilation lorsqu'ils sont intégrés à une baie. Dans ce cas, le dispositif de climatisation devra se situer à l'intérieur des locaux, en façade, avec une grille à lames implantée en feuillure occupant tout ou partie de la baie.**

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

Pour le bâti ancien ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public. En toiture, les panneaux solaires seront intégrés dans la pente de la toiture et dans son épaisseur.

### **Dispositions relatives aux façades commerciales :**

Les façades commerciales doivent présenter des lignes simples, ne pas utiliser de nombreux matériaux différents, et mettre en valeur les éléments de construction anciens mis au jour à l'occasion des aménagements.

Les façades commerciales doivent respecter les niveaux de l'immeuble.

## 2) CONSTRUCTIONS DE CONCEPTION CONTEMPORAINE :

### a) Constructions neuves

Les constructions de conception contemporaine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

Pour permettre de juger de la manière dont auront été résolues l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, il est demandé au pétitionnaire de fournir des photographies du terrain et de son environnement, notamment des constructions voisines ainsi que des vues éloignées prises au sol à 100 m de tout point du terrain, lorsque cela est physiquement possible.

#### Éléments de surface :

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

#### Garages :

Les garages devront avoir un aspect cohérent avec le contexte bâti, qu'ils soient intégrés à une construction principale ou non, notamment en ce qui concerne les façades et ouvertures.

#### Éléments techniques :

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction dans le cadre d'un projet architectural.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires ou vérandas....) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour le bâti ancien ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.

## **b) Constructions contemporaines dans le cas de restauration de bâtiments**

Les règles présentées au paragraphe 2 sont applicables, sauf en ce qui concerne :

### **Les ouvertures :**

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, sauf pour les ouvertures concernant les garages, remises ou caves, et les baies vitrées.

### **Les façades :**

Les matériaux employés en façade doivent être, soit rigoureusement identiques à l'ancienne construction, soit de conception contemporaine.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

### **Eléments techniques :**

Les antennes paraboliques, les capteurs solaires et autres éléments techniques ne doivent pas être visibles à partir des espaces publics, sauf les climatiseurs ou éléments de ventilation lorsqu'ils sont intégrés à une baie. Dans ce cas, le dispositif de climatisation devra se situer à l'intérieur des locaux, en façade, avec une grille à lames implantée en feuillure occupant tout ou partie de la baie.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires ou vérandas....) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour le bâti ancien ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.

Dans le cas où les règles concernant les toitures, les matériaux de couverture ou de façade, les proportions des baies peuvent ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé. De plus, les équipements liés aux énergies renouvelables feront partie du projet architectural global du bâtiment.

### 3) CONSTRUCTIONS D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE :

#### Éléments de surface :

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

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

#### Toitures (voir en annexe : illustrations fiche conseil SDAP « Les couvertures dans le Rhône) :

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe, leur pente comprise entre 30 % et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

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

Les toitures à un pan peuvent être autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés au bâtiment principal ou situés en limite séparative.

Les toitures ayant fonction de terrasse sont autorisées à condition que leur surface totale ne dépasse pas 20 % de la surface de plancher de la construction.

Les ouvertures non intégrées à la pente sont interdites (chien assis, jacobines, etc...)

Le débord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments. Seules sont autorisées les loggias, les galeries couvertes et les balcons bordés de murs. Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

Les châssis de toiture seront limités en nombre et en taille. Ils sont soumis à déclaration d'urbanisme.

#### Débords :

Les toitures doivent avoir un débord **minimum de 50 cm en façade**. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 50 cm.

**Les débords de toitures doivent être d'au moins 50 cm en façade et en pignon.**

#### Type de couverture:

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes. Les matériaux doivent présenter un aspect analogue à celui de la terre cuite. Les tuiles peuvent être posées sur des plaques ondulées prévues à cet effet. Dans ce cas, la sous-face apparente en débord sera composée d'un voligeage cloué sur les chevrons.

#### **Ouvertures:**

**Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.**

#### **Volets :**

Les volets devront être identiques **à tout point de vue** sur l'ensemble du bâtiment.

#### **Garages:**

**Les garages devront avoir un aspect cohérent avec le contexte bâti, qu'ils soient intégrés à une construction principale ou non, notamment en ce qui concerne les façades et ouvertures.**

#### **Éléments techniques:**

**Les antennes paraboliques, les capteurs solaires et autres éléments techniques ne doivent pas être visibles à partir des espaces publics, sauf les climatiseurs ou éléments de ventilation lorsqu'ils sont intégrés à une baie. Dans ce cas, le dispositif de climatisation devra se situer à l'intérieur des locaux, en façade, avec une grille à lames implantée en feuillure occupant tout ou partie de la baie.**

**Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires ou vérandas....) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour le bâti ancien ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.**

#### 4) REHABILITATION DE BATIMENTS EXISTANTS ET DES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES COMME POUVANT CHANGER DE DESTINATION :

Les bâtiments situés en zone agricole et autorisés à changer de destination pour de l'habitat, ne pourront être réhabilités qu'en respectant les conditions suivantes.

##### **Les clôtures :**

Les murs de clôture en pierre sèche ne devront pas être enduits.

##### **Eléments de surface**

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

##### **Les façades :**

Les encadrements de fenêtres devront être laissés apparents et être constitués du même matériau que les encadrements existants.

Les menuiseries devront présenter les mêmes caractéristiques que celles du bâti initial (dessin, profilé, matériau, couleur). Les éléments manquants, tels que meneaux, appuis de fenêtres, jambages, ne pourront être restitués qu'en respectant les détails de mouluration, la qualité du matériau et son traitement.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

##### **Pour les zones Um, Umh et U :**

Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assise régulière) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé. Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits et la couche de finition devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble.

##### **Toitures :**

En cas de restauration, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses **ou romanes** de couleur rouge ou rouge nuancé. Elles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les toitures terrasses sont interdites. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction principale.

Les châssis de toiture seront limités en nombre et en taille. Ils sont soumis à déclaration d'urbanisme.

*Pour les zones Um, Umh et Uh :*

*Pour les changements de toiture des bâtiments existants, les tuiles seront creuses ou « canal » uniquement (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant quand l'existant est déjà en tuiles creuses). La teinte de la tuile 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).*

Débords : les débords existants doivent être respectés.

Type de couverture : les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de couleur rouge ou rouge nuancé. Elles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

En cas de restauration, extension, ou rénovation totale, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne. Les tuiles préexistantes ne pourront être remplacées que par des tuiles de même nature.

**Ouvertures :**

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur sauf pour les ouvertures donnant accès à un garage ou à une remise.

Leurs encadrements seront réalisés en bois ou en pierres de taille naturelles.

#### Pour les zones Um, Umh et Uh :

Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que les menuiseries du bâti ancien (dessin, profilé, matériaux, couleur). Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur (les proportions 1/3 pour la largeur et 2/3 pour la hauteur seront respectées). Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes matériaux que les encadrements des baies existantes du bâtiment.

#### **Volets :**

Les volets devront être de même nature et de même construction que les volets existants. Ils devront être identiques **à tout point de vue** sur l'ensemble du bâtiment.

#### **Garages :**

Les garages devront avoir un aspect cohérent avec le contexte bâti, qu'ils soient intégrés à une construction principale ou non, notamment en ce qui concerne les façades et ouvertures.

#### Éléments techniques :

Les antennes paraboliques, **les capteurs solaires** et autres éléments techniques ne doivent pas être visibles à partir des espaces publics, sauf les climatiseurs ou éléments de ventilation lorsqu'ils sont intégrés à une baie. Dans ce cas, le dispositif de climatisation devra se situer à l'intérieur des locaux, en façade, avec une grille à lames implantée en feuillure occupant tout ou partie de la baie.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires ou vérandas....) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour le bâti ancien ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.

### **5) CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET ARTISANALES :**

#### **Prescriptions générales :**

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

### Toitures :

- Pour les bâtiments industriels et artisanaux, la pente doit être comprise entre 10 et 40 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- La longueur du faîtage ne doit pas dépasser 30 m par volume, sauf pour l'extension d'un bâtiment existant.
- Les panneaux solaires sont autorisés
- Les châssis de toiture seront limités en nombre et en taille. Ils sont soumis à déclaration d'urbanisme.

### En zone Uxa :

- Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses, plates ou romanes.
- L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite pour les enduits, les menuiseries et peintures de façade.
- Les enseignes sont sur les façades du bâtiment uniquement
- Les enseignes en drapeau sont interdites
- Par bâtiment 2 couleurs hors enseigne uniquement

### Éléments techniques :

Les antennes paraboliques, **les capteurs solaires** et autres éléments techniques ne doivent pas être visibles à partir des espaces publics, sauf les climatiseurs ou éléments de ventilation lorsqu'ils sont intégrés à une baie. Dans ce cas, le dispositif de climatisation devra se situer à l'intérieur des locaux, en façade, avec une grille à lames implantée en feuillure occupant tout ou partie de la baie.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires ou vérandas....) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour le bâti ancien ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.

[...]

### **II.2.4 Définitions**

Les définitions sont complétées comme suit :

[...]

**ANNEXE :**

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement\*, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, piscine ...).

[...]

**RETRAIT :**

par rapport aux voies et emprises publiques :

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.

par rapport aux limites séparatives :

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

[...]

## **II.2.5 Sommaire**

Le sommaire est modifié comme suit :

Avant modification n°2

[...]

SOMMAIRE .....	1
<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	2
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	2
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS .....	2
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	2
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES .....	3
ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES .....	4
ARTICLE 6 – SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION .....	6
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	9
<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U</b> .....	9

[...]

Après modification n°2

[...]

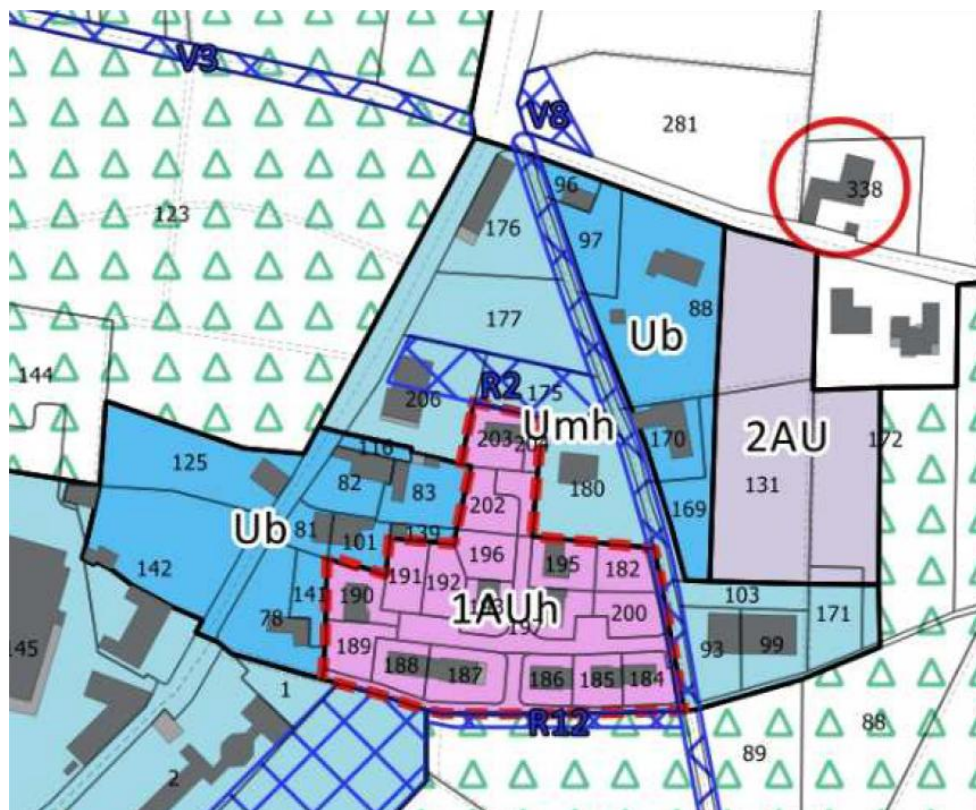
SOMMAIRE .....	1
<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	3
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS .....	3
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	3
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES .....	4
ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES .....	5
ARTICLE 6 – SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION .....	7
<b>ARTICLE 7 – SECTEURS CONCERNES PAR LES PERIMETRES DE PROTECTION RAPPROCHEE « B » ET ELOIGNEE DES PUIITS DE CAPTAGE D'EAU POTABLE DE ST-JEAN D'ARDIERES</b> .....	7
<b>ARTICLE 8 – SECTEURS CONCERNES PAR UN RISQUE NATUREL LIE AUX GLISSEMENTS DE TERRAIN</b> .....	8
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	10
<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U</b> .....	10

[...]

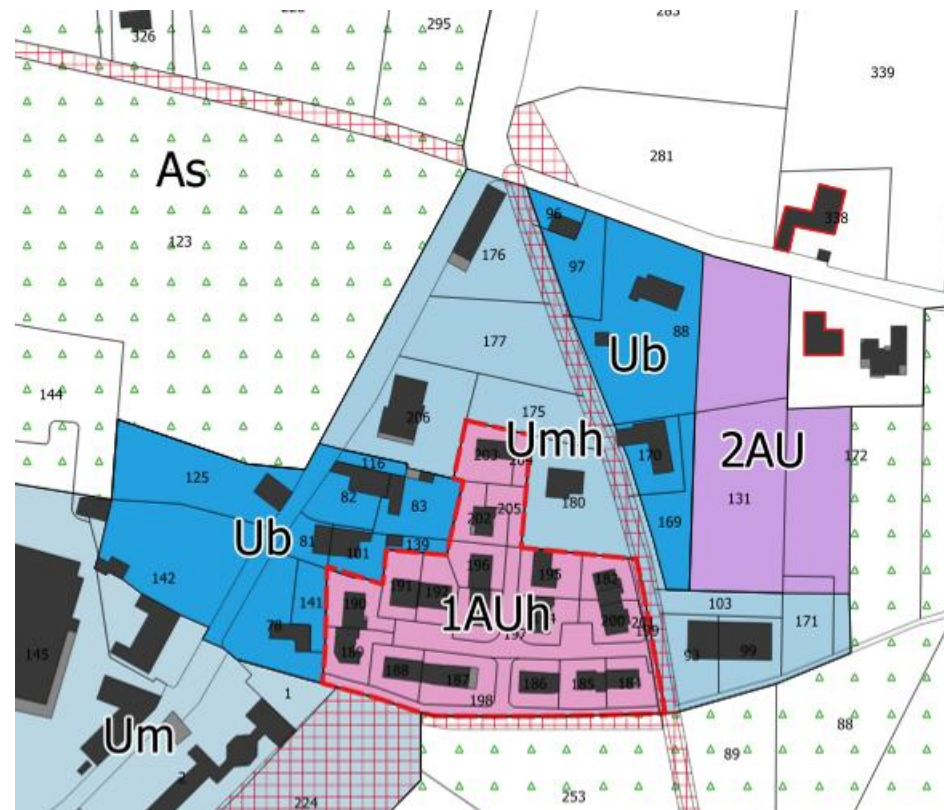
## II.3. Le document graphique

### II.3.1 Suppression de l'emplacement réservé n°2

*Avant modification*



*Après modification*

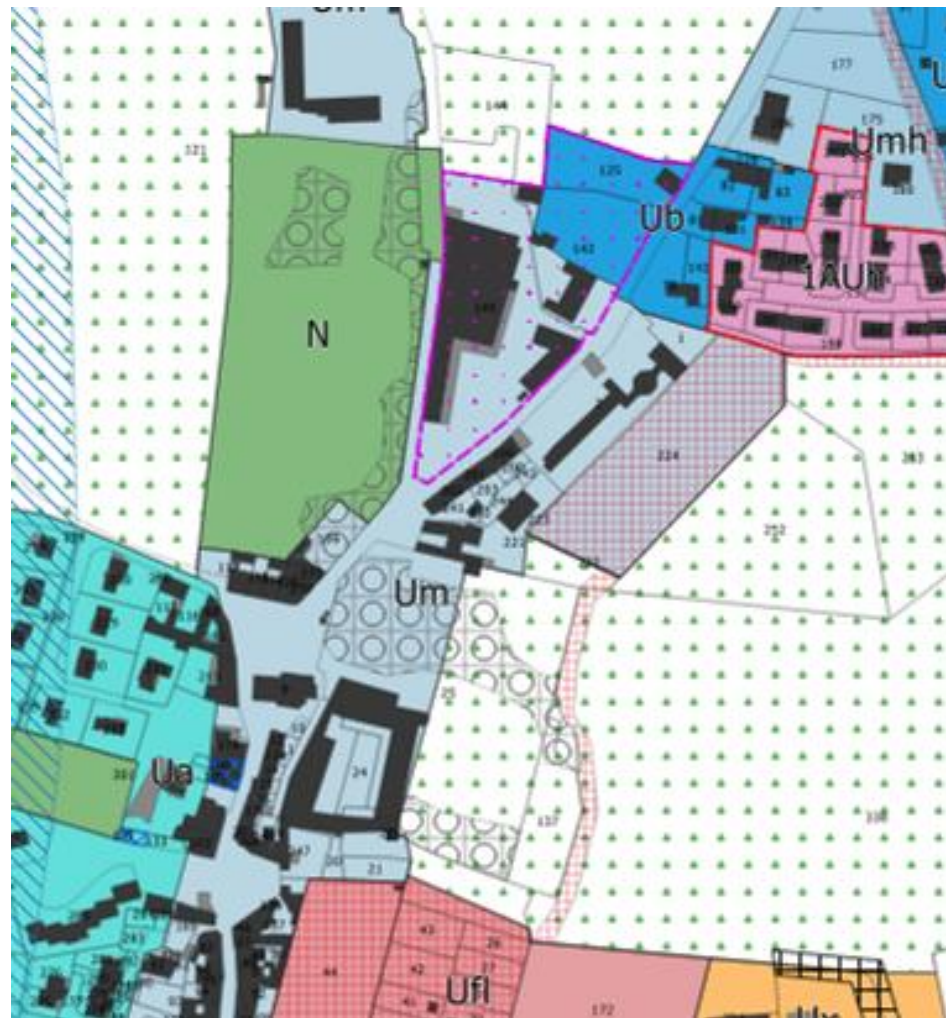


### II.3.2 Servitude au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme

Avant modification

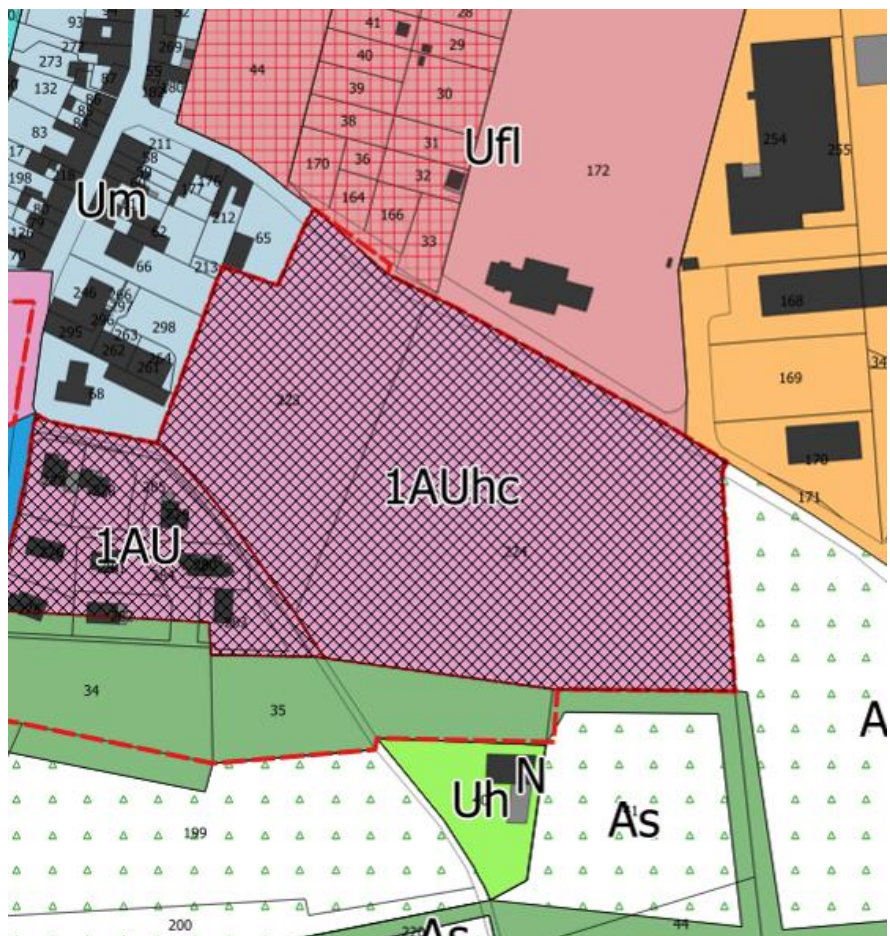


Après modification

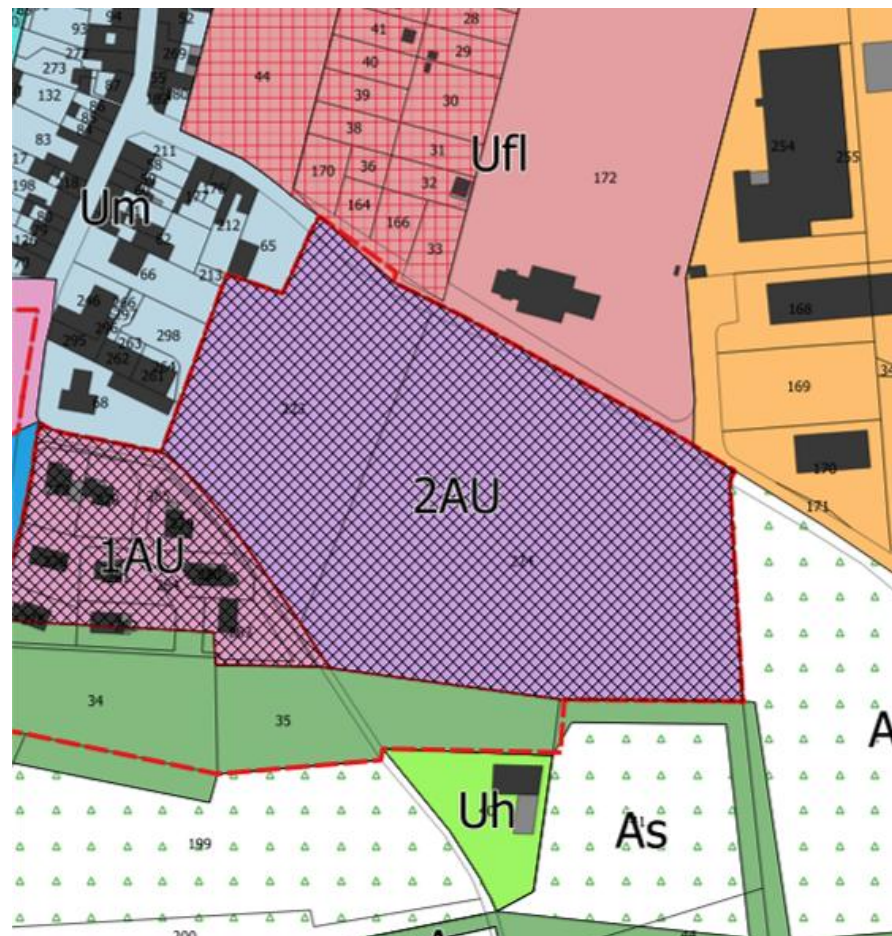


### II.3.2 Reclassement de la zone 1AUhc en 2AU

Avant modification

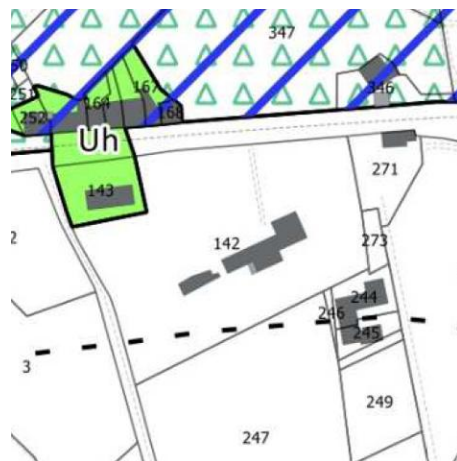


Après modification



### II.3.3 Ajout de 3 constructions identifiées comme pouvant changer de destination en zone agricole ou naturelle

Parcelle AD142 au lieu-dit Briante :



Avant modification

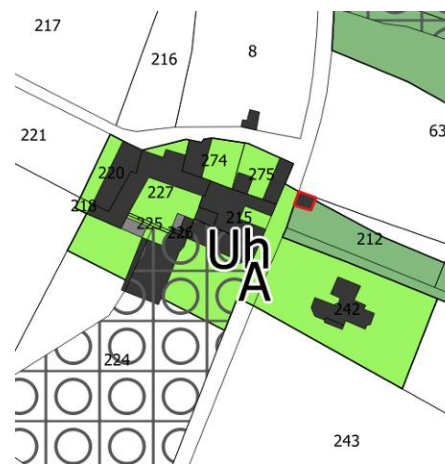


Après modification

Parcelle AE212 au lieu-dit La Grande Raie :

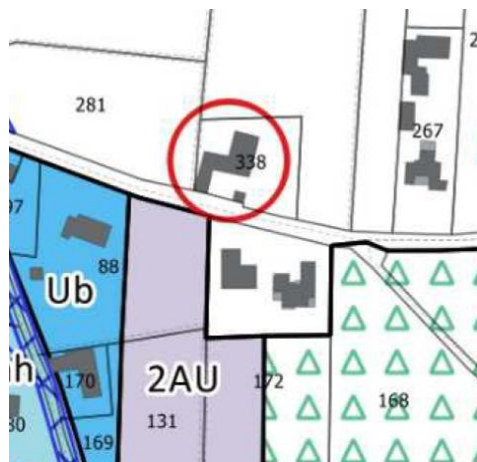


Avant modification

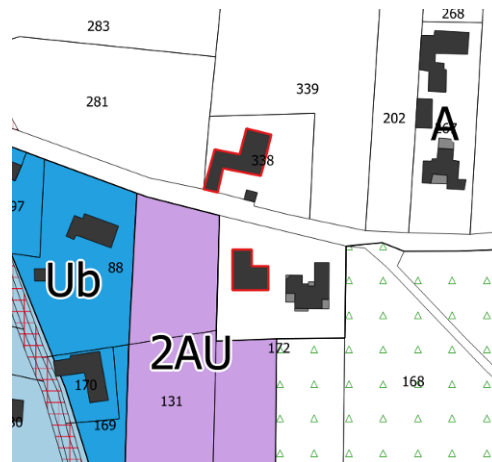


Après modification

Parcelle AK172 au lieu-dit Marquisat :

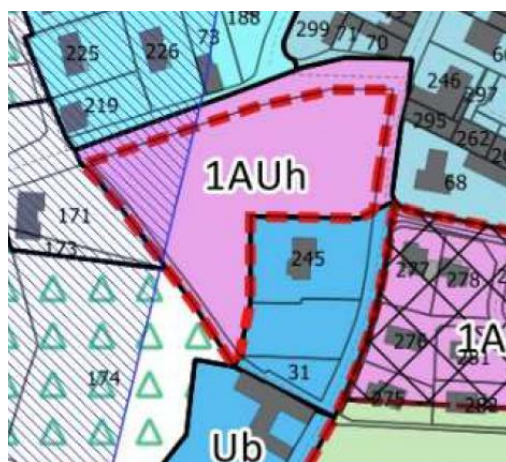


Avant modification

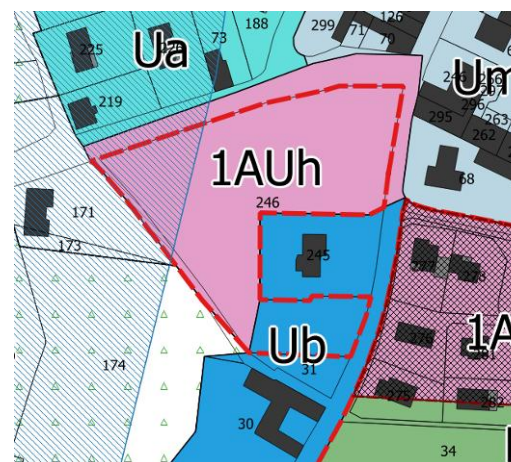


Après modification

### II.3.3 Modification du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur des terrasses de Godefroy



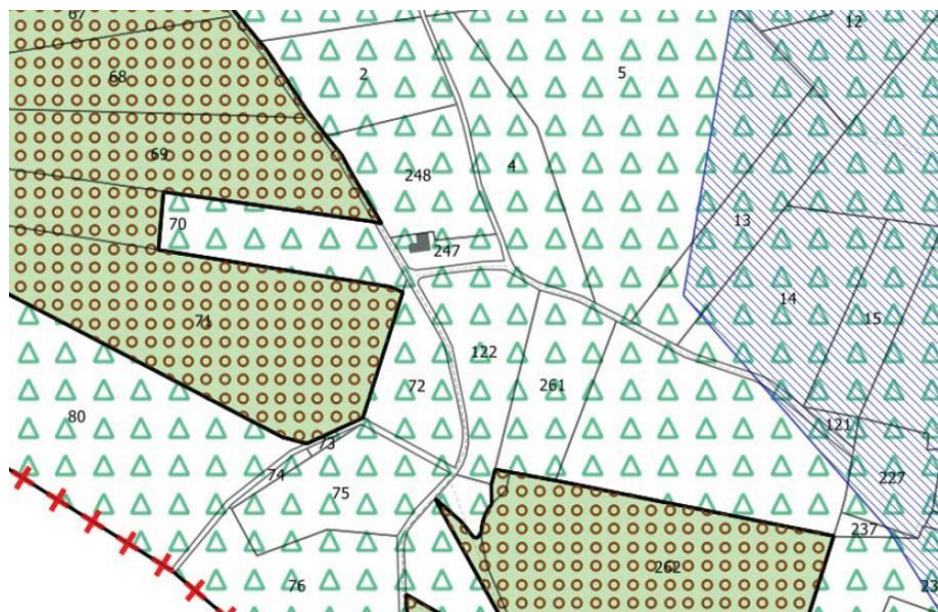
Avant modification



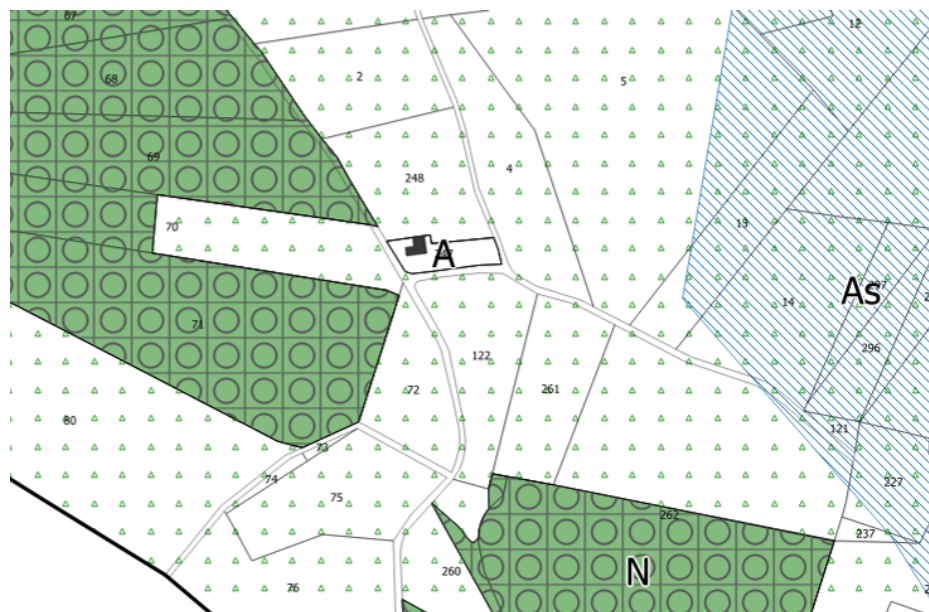
Après modification

### II.3.4 Reclassement d'un secteur As en A

Avant modification



Après modification



## II.4. La liste des emplacements réservés pour équipements publics

*Avant modification*

N°	Désignation	Largeur de la Plateforme	Bénéficiaire
R1	Aménagement d'une nouvelle station d'épuration	11 744 m <sup>2</sup>	Commune
R2	Caserne de pompiers	1 800 m <sup>2</sup>	Commune
R4	Parking, aménagement espace public	6 075 m <sup>2</sup>	Commune
R5	Valorisation des jardins familiaux et constructions d'annexes aux équipements publics (vestiaires stade...)	10 556 m <sup>2</sup>	Commune
R6	Cheminement piéton	1 722 m <sup>2</sup>	Commune
R7	Extension du groupe scolaire	7 891 m <sup>2</sup>	Commune
R8	Extension du cimetière	1 467 m <sup>2</sup>	Commune
R9	Parking	720 m <sup>2</sup>	Commune
R10	Aménagement espace public	1 157 m <sup>2</sup>	Commune
R11	Tertre aux « Gilets »	175 m <sup>2</sup>	Commune
R12	Aménagement voirie	660 m <sup>2</sup>	Commune

Après modification

N°	Désignation	Largeur de la Plateforme	Bénéficiaire
R1	Aménagement d'une nouvelle station d'épuration	11 744 m <sup>2</sup>	Commune
R2	Caserne de pompiers	1 800 m <sup>2</sup>	Commune
R4	Parking, aménagement espace public	6 075 m <sup>2</sup>	Commune
R5	Valorisation des jardins familiaux et constructions d'annexes aux équipements publics (vestiaires stade...)	10 556 m <sup>2</sup>	Commune
R6	Cheminement piéton	1 722 m <sup>2</sup>	Commune
R7	Extension du groupe scolaire	7 891 m <sup>2</sup>	Commune
R8	Extension du cimetière	1 467 m <sup>2</sup>	Commune
R9	Parking	720 m <sup>2</sup>	Commune
R10	Aménagement espace public	1 157 m <sup>2</sup>	Commune
R11	Tertre aux « Gilets »	175 m <sup>2</sup>	Commune
R12	Aménagement voirie	660 m <sup>2</sup>	Commune

## II.5. Tableau des surfaces

*Avant modification*

ZONES	SUPERFICIES (en hectares)
ZONE Um et Umh	9
ZONE Ua	5,2
ZONE Ub, Ubh et Uba	13,6
ZONE Ufl	3,3
ZONE Uh	13,3
ZONE Ux	3,5
ZONE Uxa	2,1
<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>50</b>
ZONE 1AU	0,7
ZONE 1AUh	1,7
ZONE 1AUhc	3,1
ZONE 1AUx	2
ZONE 2AU	1,5
<b>TOTAL ZONES AU</b>	<b>9</b>
ZONE A	292
ZONE As	338
<b>TOTAL ZONES A</b>	<b>630</b>
ZONE N	73,9
ZONE Nt	11,1
<b>TOTAL ZONE N</b>	<b>85</b>
	<b>EBC</b>
	<b>47,2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>774</b>

*Après modification*

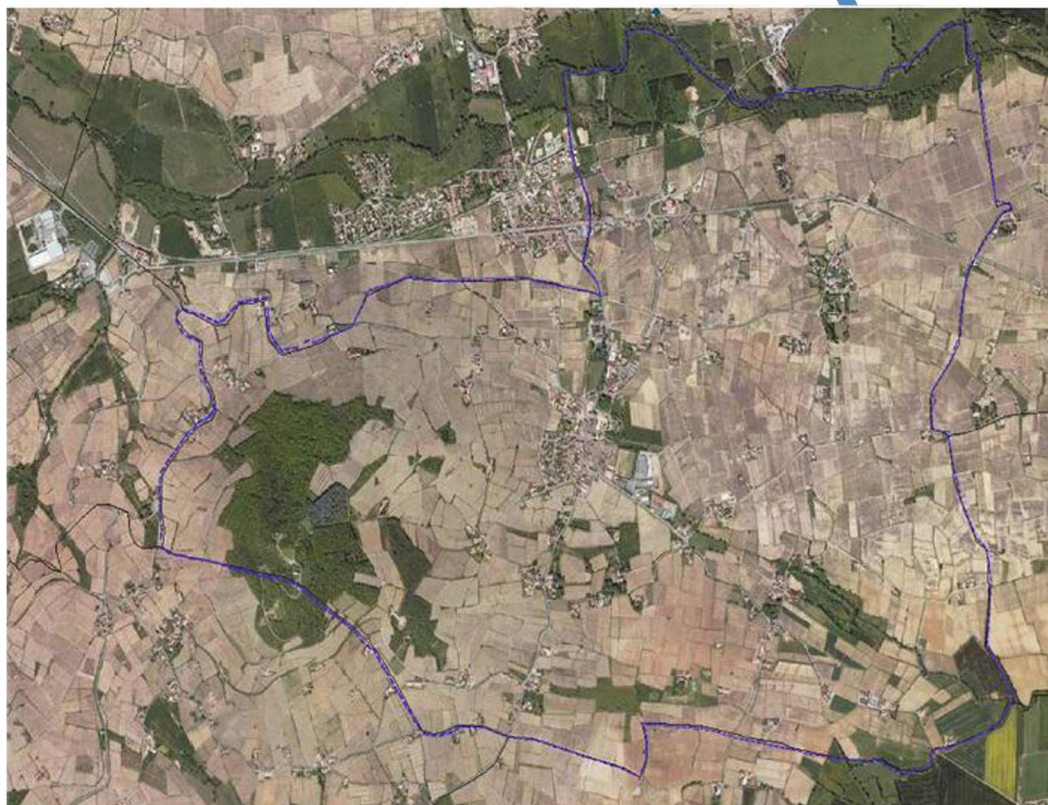
ZONES	SUPERFICIES (en hectares)
ZONE Um et Umh	9
ZONE Ua	5,2
ZONE Ub, Ubh et Uba	13,6
ZONE Ufl	3,3
ZONE Uh	13,3
ZONE Ux	3,5
ZONE Uxa	2,1
<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>50</b>
ZONE 1AU	0,7
ZONE 1AUh	1,7
ZONE 1AUhc	0
ZONE 1AUx	2
ZONE 2AU	4,6
<b>TOTAL ZONES AU</b>	<b>9</b>
ZONE A	292
ZONE As	338
<b>TOTAL ZONES AU</b>	<b>630</b>
ZONE N	73,9
ZONE Nt	11,1
<b>TOTAL ZONES AU</b>	<b>85</b>
	<b>EBC</b>
	<b>47,2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>774</b>

# Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé le 29 Juin 2009

Modification n° 1 du PLU approuvée le 27 Mai 2013

**Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée le 20 juillet 2017**



**1**

## Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération  
du 20 juillet 2017

Le président



# SOMMAIRE :

<b>I - CONTEXTE LEGISLATIF ET OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU</b> .....	2
<b>II - TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME</b> .....	2
<b>III – RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL</b> .....	3
<b>III.1</b> Situation.....	3
<b>III.2</b> Communauté de communes Saône-Beaujolais .....	4
<b>III.3</b> Le Schéma de Cohérence Territoriale Beaujolais .....	4
<b>III.4</b> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable .....	6
<b>III.5</b> Les périmètres de protection de l'environnement.....	8
<b>IV – LES ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U.</b> .....	8
<b>IV.1</b> Adapter le règlement de la zone Agricole : Autoriser les extensions des bâtiments d'habitation en zone agricole et les annexes pour les bâtiments d'habitation non liés à une activité agricole.....	8
Règle générale : .....	11
Règle générale : .....	13
<b>IV.1</b> Adapter le règlement de la zone Agricole : Changement de destination d'un bâtiment industriel au profit de la destination artisanat et bureau.....	14
<b>IV.2</b> Modification des hauteurs maximales dans la sous-zone 1AUh .....	22
<b>IV.3</b> Toilettage de certains points du règlement .....	27
<b>V JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ET ANALYSE DE LEURS IMPACTS</b> .....	29
<b>V.1</b> Adapter le règlement de la zone Agricole : Autoriser les extensions des bâtiments d'habitation en zone agricole et les annexes pour les bâtiments d'habitation non liés à une activité agricole.....	29
<b>V.2</b> Adapter le règlement de la zone Agricole : Changement de destination d'un bâtiment industriel au profit de la destination artisanat et bureau.....	31
<b>V.3</b> Modification des hauteurs maximales dans la sous-zone 1AUh .....	33
<b>V.4</b> Toilettage de certains points du règlement.....	34
<b>VI – INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	35
<b>VII ANNEXE A LA NOTICE DE PRESENTATION</b> .....	36
<b>VII.1</b> Repérage cartographique des bâtiments d'habitation pouvant bénéficier d'une extension limitée.	36
<b>VII.2</b> Tableau d'analyse des surfaces de plancher constructibles pour l'ensemble des éléments bâtis (cadastre) situés en zone agricole.....	37

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 Plan de situation de Saint-Lager .....	4
Figure 2 Zonage agricole et contraintes issues du PLU de Saint-Lager. Source 2BR.....	9
Figure 3 Bâtiment industriel en zone A faisant l'objet d'un changement de destination (parcelle AC0332)	15
Figure 4. Bâtiment industriel SOGEPO situé en zone agricole (secteur viticole) .....	15
Figure 5 zone 1AUh du PLU de Saint-Lager. Source : Agence 2BR .....	22
Figure 6 tableau de surfaces relatives aux zones du PLU. Source : Agence 2BR.....	23
Figure 7 OAP Sud en zone 1AUh.....	24
Figure 8 OAP Nord en zone 1AUh.....	24
Figure 9 Surface de plancher générée par l'augmentation de la hauteur à 8 m.....	34

## - CONTEXTE LEGISLATIF ET OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU

Le plan local d'urbanisme de Saint-Lager a été approuvé par le conseil municipal le 29 juin 2009 au terme d'une procédure de révision du POS.

Le PLU a fait l'objet d'une première modification approuvée le 27 Mai 2013 avec pour objet de corriger un certain nombre de points dans le rapport de présentation, le règlement, le zonage et la liste des emplacements réservés.

Les points principaux de cette deuxième modification simplifiée du PLU de Saint-Lager portent sur les éléments suivants :

- Adapter le règlement de la zone agricole : Autoriser les extensions des bâtiments d'habitation en zone agricole et les annexes pour les bâtiments d'habitation non liés à une activité agricole
- Adapter le règlement de la zone agricole : Changement de destination d'un bâtiment industriel pour une occupation à vocation d'artisanat et de bureau
- Modification de la hauteur des constructions dans la sous-zone 1AUh
- Toilettage de certains points du règlement.

## I - TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME

La procédure requise pour la modification énoncée précédemment est celle de modification simplifiée du PLU « avec mise à disposition du public du dossier de modification » prévue par l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure où l'évolution du document d'urbanisme n'a pas pour objet d'apporter de changement soumis à la procédure de révision prévue à l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme elle relève donc d'une procédure de modification. En effet, la procédure de modification n° 1 a été envisagée car les changements projetés :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- N'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

De plus, les modifications énoncées rentrent dans le cadre prévu par la procédure de modification simplifiée prévue à l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme. En effet, ces modifications n'ont pour conséquence :

- Ni de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Ni de diminuer ces possibilités de construire,
- Ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Il peut également être fait recours à la procédure de modification simplifiée lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Dans notre cas, la procédure de modification simplifiée a été engagée à l'initiative du maire (dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 153-8), qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 avant mise à disposition du public du projet. La CDENAF est également saisie pour avis conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du CU.

Au 1<sup>er</sup> Janvier 2017, la Communauté de Communes Saône-Beaujolais a pris la compétence PLU. Depuis cette date, elle pilote donc la procédure de modification simplifiée du PLU.

Le projet de modification est notifié au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, au président de l'établissement public en charge du SCoT, aux chambres consulaires, au président de l'autorité compétente en matière de transports urbains, au président de l'autorité compétente en matière de PLH. Cette notification doit intervenir dans un délai raisonnable avant la mise à disposition du public (15 jours minimum).

Selon les dispositions de l'article L 153-47, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations qui devront être enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil communautaire et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de la Communauté de Communes Saône-Beaujolais en présente le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

## II – RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL

### II.1 Situation

La commune de Saint-Lager est située dans la vallée du Beaujolais, le long de la rivière de l'Ardières, au nord de Lyon. D'une superficie de 774 hectares, Saint-Lager fait partie de l'arrondissement de Villefranche-sur-Saône. Les communes limitrophes sont Cercié, Belleville, Odenas, Saint-Jean d'Ardières, Charentay, Quincié-en-Beaujolais.

La commune de Saint-Lager se situe à 7 kilomètres de Belleville-sur-Saône et de l'échangeur autoroutier de l'A6 et à 19 kilomètres de Villefranche-sur-Saône. Elle est desservie :

- Du Nord au Sud par la RD 68 E qui a structuré son développement,
- La RD 68 qui la relie à Charentay et à Cercié
- La RD 37 au nord-est qui la relie à Belleville-sur-Saône.

La commune compte plus de 999 habitants (données INSEE 2014) répartis entre le bourg et de nombreux hameaux.



Figure 1 Plan de situation de Saint-Lager

## II.2 Communauté de communes Saône-Beaujolais

La commune fait partie de la communauté de communes Saône Beaujolais, créée le 1<sup>er</sup> Janvier 2014. Au 1<sup>er</sup> Janvier 2017, cette dernière a fusionné avec la Communauté de Communes du Haut Beaujolais et a intégré la commune de Saint-Georges-de-Reneins. La communauté de communes regroupe désormais 42 communes et environ 42 611 habitants.

La Communauté de Communes Saône-Beaujolais est compétente depuis le 1er janvier 2017 en PLU et document en tenant lieu et carte communale.

## II.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale Beaujolais

La commune de Saint-Lager est intégrée au SCoT du Beaujolais, document de planification qui définit les orientations d'aménagement du territoire à l'échelle intercommunale.

L'élaboration du SCoT du Beaujolais a été prescrite par une délibération du comité du Syndicat Mixte le 1<sup>ER</sup> Juillet 2004. Le projet a été arrêté, une première fois par le comité syndical le 29 Février 2008. Il a été transmis aux personnes publiques associées, aux différentes institutions et organismes qui ont participé à son élaboration. Après analyse de ces institutions, le comité syndical du 25 Septembre 2008 a décidé de reprendre le dossier arrêté sur 5 thèmes (la définition des polarités, la préservation des espaces naturels et agricoles, les ressources naturelles, la transcription de la charte paysagère, les ZAE explicatives et dimensionnements) pour procéder à un nouvel arrêt le 16 Décembre 2008. Le Schéma de Cohérence Territoriale Beaujolais a été approuvé le 29 Juin 2009 par délibération du comité syndical, conformément

aux dispositions de la Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU). Suite à son évaluation, le SCoT fait actuellement, en 2017, l'objet d'une procédure de modification.

Le SCoT recouvre un territoire de 137 communes regroupées dans 12 communautés de communes et une communauté d'agglomération. Ce territoire est composé d'une grande variété de paysages : vignobles, bocages, région industrielle ou résidentielle... Il est structuré par l'agglomération de Villefranche sur Saône et d'un réseau important de villes secondaires situées dans les vallées et le long des axes de communication. Plus de 200 000 habitants se répartissent sur 1 550 km<sup>2</sup>.

Les objectifs du SCoT assignés par la délibération du 1<sup>ER</sup> Juillet 2014 sont les suivants :

- contribuer au développement harmonieux du territoire du syndicat du SCoT et à l'équilibre entre le secteur urbain et le secteur rural ;
- favoriser le développement économique et touristique ;
- favoriser la diversité de l'habitat ;
- améliorer et prévoir les infrastructures routières et les transports collectifs ;
- protéger un environnement de qualité ;
- valoriser le patrimoine local ;
- assurer la cohérence du développement avec les territoires limitrophes ;
- renforcer l'organisation du territoire.

Le projet d'aménagement et de développement durable s'affirme sur 4 principes :

- mettre au cœur 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 des projets et gérer l'avenir du Beaujolais.

L'ensemble des options stratégiques et orientations générales du SCoT repose sur le renforcement d'une armature territoriale en 5 niveaux. La commune de Saint-Lager est classée comme un pôle de niveau 2 (pôle d'accueil structurant disposant d'une bonne desserte en transport collectif et de services structurés).

Par ailleurs, le SCoT demande à chacune des communes à organiser leur développement urbain en :

- renforçant l'armature territoriale en 5 niveaux,
- s'appuyant sur le réseau ferré, les gares des polarités et les centres multimodaux,
- diversifiant les types d'habitat dans les pôles, en développant des modes de transports doux en intra et inter cité
- organisant des capacités résiduelles dans les pôles,
- développant une stratégie foncière adaptée et ciblée...

Concernant les services et équipements, la commune de Saint-Lager se doit de suivre les recommandations du SCoT en termes de répartition des services, équipements et commerces. En ce qui concerne les entreprises et le travail en Beaujolais, le Scot demande de :

- poursuivre l'évolution de son économie industrielle et tendre parallèlement vers une économie tertiaire,
- assurer la première transformation de ses productions sur places et relever les défis liés aux modifications des modes de production et des produits du terroir
- renforcer ses équipements et ses pratiques tout en traitant qualitativement les paysages naturels, agricoles et urbains.

Pour répondre à ces objectifs, le SCoT demande par exemple d'utiliser le réseau ferroviaire pour favoriser le développement des activités, de requalifier ou reconverter les zones d'activités existantes, de préserver l'activité agricole pour l'activité économique, de promouvoir une politique touristique importante...

En matière de choix démographiques, le SCoT demande d'accueillir 45 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 et la construction importante de logements entre 36 000 et 41 000 selon les hypothèses.

Cela suppose un rythme de construction de 1400 à 1500 logements par an. La volonté est de reconquérir un maximum de logements et en parallèle de baisser le taux d'inoccupation des logements de 15% à l'heure actuelle vers 10 à 12%. En outre, il demande de :

- permettre le maintien d'une attractivité résidentielle dans les centre-bourgs en évitant le mitage,
- rebâtir les nouvelles relations entre les pôles et leurs zones d'influence,
- renforcer prioritairement les pôles équipés en matière de transports collectifs efficaces, de servitudes et d'équipements.

Sur 100% de logements à construire sur les pôles de type 2, la commune de Saint-Lager pourrait en accueillir entre 10% à 20%.

En termes de logements sociaux, le SCoT demande, pour les pôles de niveau 2, de se préparer à tendre vers un objectif de 20 % de logements sociaux.

Enfin, en termes de richesses naturelles et patrimoniales, le SCoT engage chacune des communes au maintien des zonages agricoles, à la préservation des paysages (entrées de ville, coulées vertes, développement des centres de loisirs...), à l'accompagnement des mutations agricoles...

## II.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le territoire de Saint-Lager présente un équilibre général entre espaces naturels, espaces agricoles et zones urbanisées. En plus des espaces boisés des grandes propriétés, les cours d'eau (l'Ardières et le Riz) sont régulièrement répartis sur l'ensemble du territoire communal selon un axe Ouest-Est créant des espaces de richesse environnementale.

Le PADD identifie les enjeux suivants :

### **- Limiter l'accroissement démographique et renforcer le centre village**

Le PADD fait état d'une croissance démographique de 0.95% par an entre les années 1990 et 1999. Cette tendance se confirme entre 2008 et 2013 car la commune de Saint-Lager croît de près de 0.7% par an (données INSEE).

L'objectif de limiter la croissance démographique et renforcer le centre village se décline suivant les orientations suivantes :

- Pouvoir accueillir entre 1110 et 1150 habitants en 2020, soit environ 200 habitants supplémentaires.
- Concentrer autour du centre bourg les secteurs urbanisables afin que la commune ne consomme pas inconsidérément du territoire,
- Maintenir la possibilité d'urbaniser les dents creuses des secteurs urbains périphériques,
- Ne pas développer les petites structures de hameaux,
- Ne pas accentuer le mitage du territoire.

### **- Développer des équipements collectifs généraux nécessaires à la population**

Le Plan Local d'Urbanisme devra envisager :

- Un maillage des voies actuelles avec des voies « à créer » de manière à éviter le cloisonnement des nouveaux quartiers, éviter que les RD restent les seuls éléments structurants de l'organisation du bourg, contourner le centre et desservir la zone artisanale.

### **-Permettre l'implantation de bâtiments d'activités artisanales :**

La commune de Saint-Lager est caractérisée par une tendance de plus en plus forte à devenir une commune résidentielle. L'objectif de la commune est de favoriser le maintien ou l'implantation d'activités économiques artisanales afin que son bourg ne se transforme pas en secteur résidentiel dortoir. Cet objectif est notamment traduit par la création d'une zone d'activité sur un secteur de la commune où existent déjà des bâtiments à usage d'activités artisanales. La volonté de la commune est la conservation ou la réimplantation d'activités artisanales qui trouvaient traditionnellement leur place dans des bourgs de la taille de Saint-Lager.

La localisation de ce secteur s'est faite en fonction des critères suivants :

- Sur la structure existante des activités au Sud-Est,
- Ne pas apporter de nuisances aux secteurs d'habitat,
- Créer une extension de la zone à l'est dans la continuité de l'existant,
- Eviter la diffusion de la circulation sur l'ensemble de la commune,
- Eviter une implantation trop en hauteur afin de limiter l'impact paysager.

### **-Préserver la qualité du paysage**

La commune possède un territoire qui jouit d'une image paysagère forte liée au fait que le village s'est développé au bas du flanc de versant et qu'il est visible dans son ensemble au niveau des vues lointaines.

La protection de cette valeur paysagère forte passe par la mise en place d'une série d'objectifs :

- Protéger l'image du bourg ancien et des parcs des propriétés dans le centre village,
- Préserver l'identité paysagère du bourg en évitant que l'urbanisation des hameaux du Nord ne vienne la rejoindre, en mettant en place une coupure verte et par la conservation des jardins ouvriers au centre,
- Préserver l'identité paysagère du Mont Brouilly,
- Préserver l'Ardières et sa ripisylve,
- Protéger le jeu vignoble/bois,
- Réhabiliter, préserver les bâtiments qui ont une qualité architecturale.

### **-Maintenir le dynamisme de l'agriculture**

L'activité viticole contribue largement à la gestion de l'espace et des paysages et, par ce biais, à la préservation de l'identité de la commune.

En conséquence, les enjeux consistent à protéger l'activité agricole viticole sur la commune de Saint-Lager ce qui passe par :

- La préservation et la confirmation de la vocation agricole affirmée sur les terrains actuellement exploités. Les sièges d'exploitations agricoles actuels sont inscrits dans une zone A ce qui doit garantir à la fois la possibilité de développement et la protection de ces exploitations. Le secteur As, zone agricole protégée, correspond à des terrains où seuls la culture est possible.

### **-Protéger l'espace naturel**

Le territoire appartient aux entités naturelles du Beaujolais. Les objectifs et principes de gestion concernent donc notamment :

- la préservation des bois des Parcs et propriétés par un classement en zone N,

- Préservation du Mont Brouilly sur le secteur de la ZNIEFF de type 1, des boisements et des coteaux avec un classement en zone non constructible.
- Mise en place d'espaces boisés et de structuration de haies,
- Mise en place d'une zone naturelle strictement protégée dans les espaces entourant l'ensemble des cours d'eau (Ardières, ris). Le dessin de cette zone permet de répondre à un autre objectif qui est la prise en compte des risques d'inondabilité le long de l'Ardières.

## II.5 Les périmètres de protection de l'environnement

La commune de Saint-Lager n'est pas concernée par un site Natura 2000.

- **Espace Naturel Sensible**

La commune de SAINT LAGER est concernée par un site classé Espace Naturel Sensible. Il s'agit du site n°12 « Sommet du Mont Brouilly ». « Petit sommet boisé, le Mont Brouilly est entouré de vignes à ses pieds et surmonté d'une chapelle. Le sommet, accessible, offre des points de vue dominants sur la vallée de la Saône et le Beaujolais. Les pentes du mont Brouilly, occupées par des boisements, contrastent avec le vignoble avoisinant, uniformément planté. Il faut signaler un boisement de cèdres de l'Atlas, de taille remarquable. Ce belvédère naturel bénéficie d'un attrait touristique indéniable ; il est par ailleurs un lieu de pèlerinage privilégié. C'est un des principaux repères paysagers du Beaujolais, d'autant plus qu'il est visible du principal axe autoroutier Nord/Sud de la France ».

- **Site inscrit**

Un site inscrit est une partie du territoire dont le caractère de monument naturel nécessite, au nom de l'intérêt général, la conservation. Le classement est une protection forte qui correspond à la volonté de maintien en l'état du site désigné. L'inscription à l'inventaire départemental des sites constitue une garantie minimale de protection, en soumettant tout changement d'aspect du site à déclaration préalable.

Le sommet du Mont Brouilly est un site inscrit à l'inventaire départemental des sites (n°SI412). Le site s'étend sur un rayon de 100 mètres autour de la chapelle de Brouilly (1854).

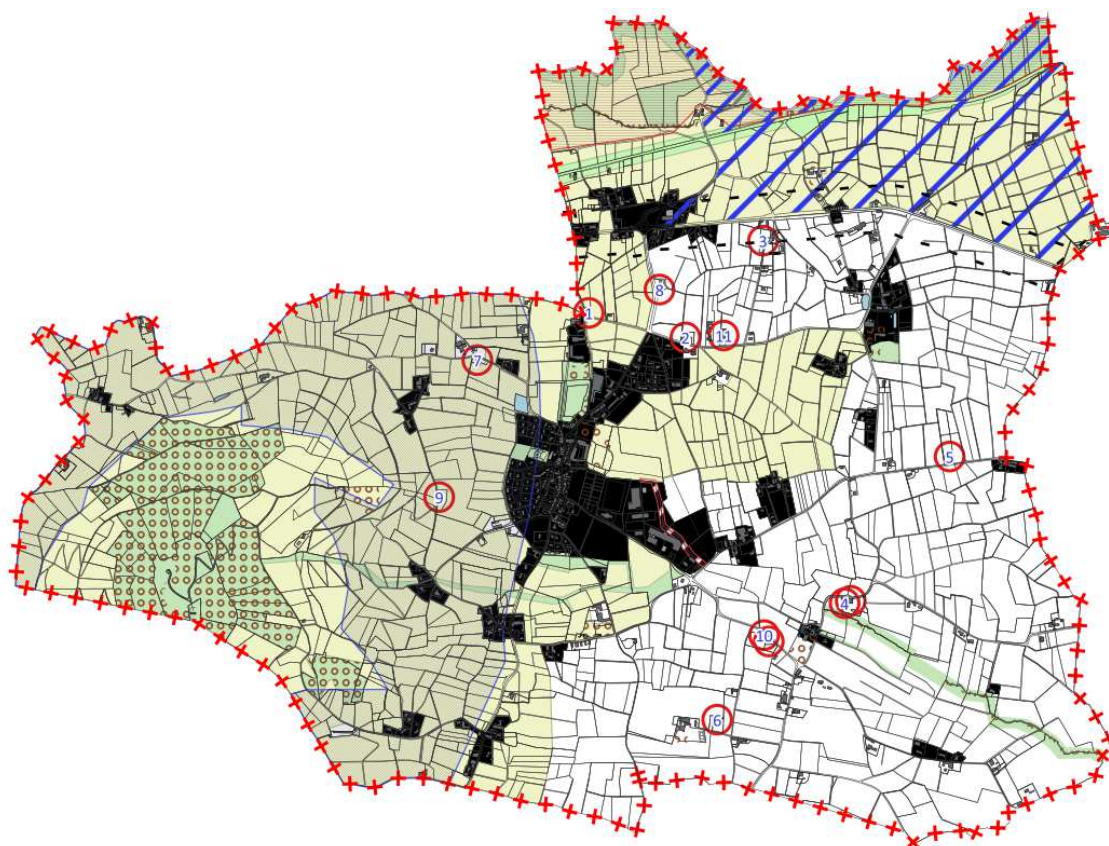
## III – LES ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U.

### III.1 Adapter le règlement de la zone Agricole : Autoriser les extensions des bâtiments d'habitation en zone agricole et les annexes pour les bâtiments d'habitation non liés à une activité agricole

- **Situation**

Lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de Saint Lager, on comptait 629,7 hectares de terrains situés en zone agricole, soit plus de 80% du territoire communal et on comptait sur son territoire 55 chefs d'exploitation (après une baisse significative depuis la fin des années 1980). L'activité agricole sur la commune est presque exclusivement viticole. Le territoire se situe en zone AOC Brouilly et Côte de Brouilly. On trouve de la culture fourragère dans la vallée de l'Ardières.

338 Ha de la zone agricole se situent en zone AS (Agricole Stricte) dans laquelle aucune construction n'est permise par le règlement du PLU. Cette zone AS concentre la totalité des terrains agricoles concernés par les secteurs de risques d'inondation pour lesquels aucune construction, extension, annexe et changement de destination n'est autorisé.



## Légende

### INFO\_SURF

— Classement sonore des infrastructures de transports terrestres bruyantes. Arrêté préfectoral N° 2009-3462

### PRESCRIPTION\_SURF

⊙ Espace Boisé Classé

○ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme

○ Périmètre de protection éloigné des puits de captage eau potable relatif au champs captant de Belleville

○ Périmètre de protection rapproché des puits de captage eau potable relatif au champs captant de Belleville

▭ Risque naturel lié à des inondations

▭ Risque naturel lié à des glissements de terrain

### ZONAGE

▭ Zones urbaines ou à urbaniser

A : zone agricole

AS : zone agricole stricte

N : zone naturelle et forestière

Nt : zone naturelle liée à la voie verte

Figure 2 Zonage agricole et contraintes issues du PLU de Saint-Lager. Source 2BR

On compte dans la zone A non affectée par les interdictions en matière de risques d'inondation et hors zone AS, environ 70 propriétés dont environ 25 associées à une activité agricole et environ 40 d'habitation non liées à une activité agricole (dont dix pouvant bénéficier d'un changement de destination à usage d'habitation).

L'autorisation nouvelle des extensions des constructions à usage d'habitation en zone agricole, et l'autorisation nouvelle des annexes pour les bâtiments à usage d'habitation non liés à une activité agricole ne devra pas affecter le caractère agricole des lieux alentours. Les dispositions du règlement en cette matière devront assurer la protection des terrains agricoles en autorisant, sous certaines conditions, la

possibilité de construction et par des règles de construction, notamment en matière d'implantation, qui assurent la pérennité des terrains agricoles alentours.

- **Contenu des modifications**

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques adoptées le 10 juillet 2015 a apporté plusieurs modifications au code de l'urbanisme en particulier concernant les possibilités de constructions en zone A. Cette loi rend dorénavant possible la réalisation d'annexes pour des bâtiments d'habitation situés en zone agricole même s'ils ne sont pas liés à une activité agricole. Par ailleurs, sont autorisées par le code de l'urbanisme les extensions des bâtiments à usage d'habitation liés à une activité agricole mais également des bâtiments d'habitation existants.

L'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (recodifié L 151-12) concernant ces points voit donc son contenu rédigé de la manière suivante :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».*

La présente modification a pour objet d'autoriser dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Lager les dispositions prévues par le code de l'urbanisme, c'est-à-dire de rendre possible les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes qu'elles soient liées à une activité agricole ou non, qu'il s'agisse d'une construction existante ou des bâtiments visés par la possibilité de changement de destination prévue par l'article L 123-3-1 recodifié L 151-11 2°.

Les extensions et les annexes seront donc autorisées pour toutes les habitations de la zone A (hors zone AS et interdictions spécifiques liées aux risques naturels et liées aux périmètres de protection des puits de captage). Les extensions et annexes seront ainsi autorisées sous conditions spécifiques relatives à leur hauteur, leur implantation, leur emprise et leur densité.

## **REGLEMENT AVANT MODIFICATION**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

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

#### **ARTICLE A2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ainsi que leurs annexes (piscine, garage, abri de jardin...) ne sont admises qu'à une distance inférieure à 100 mètres des bâtiments de l'exploitant.
- Les constructions d'annexes et de stationnements liés à l'exploitation dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- Tous les nouveaux bâtiments agricoles devront s’implanter à une distance minimum de 100 m des limites des zones d'habitat.
- 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.
- Les installations classées pour la protection de l’environnement, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.
- Les constructions nécessaires à la valorisation des déchets agricoles (exemple : biogaz...).
- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les activités commerciales accessoires préexistantes et complémentaires à l’activité agricole sous réserve d’être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l’exploitation
- Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) accessoires préexistantes et complémentaires à l’activité agricole sous réserve d’être aménagées dans un bâtiment existant sur le site d’exploitation.
- Les adaptations, extensions et réfections sont autorisées si le bâtiment concerné est lié à l’activité agricole.
- Les aménagements et rénovations des bâtiments autorisés à changer de destination pour de l’habitation, et repérés sur le plan de zonage au titre de l’article L.123-3-1 du Code de l’Urbanisme. Toute extension est néanmoins interdite.

*Dans les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, les prescriptions d’urbanisme liées à l’occupation et l’utilisation du sol se rapportent à l’article 8 des dispositions générales du règlement.*

Secteur As :

*Dans le secteur identifié par une trame de risque naturel lié aux inondations et correspondant à la crue centennale de l’Ardières, sont interdits : toute construction (bâtiment principal ou annexe), toute extension, tout aménagement créateur de SHON et tout changement de destination, si le bâti a une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de SHON. En dessous de ce seuil de surface, les changements de destination sont autorisés.*

**ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Règle générale :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

Cette règle ne peut pas être imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel préexistant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.

La hauteur maximale est fixée 9 mètres.

Ces limites ne peuvent pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

## **REGLEMENT APRES MODIFICATION**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

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

#### **ARTICLE A2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ~~ainsi que leurs annexes (piscine, garage, abri de jardin...)~~ ne sont admises qu'à une distance inférieure à 100 mètres des bâtiments de l'exploitant.
- Les aménagements et rénovations des bâtiments autorisés à changer de destination pour de l'habitation ou, lorsqu'il s'agit de bâtiments à vocation industrielle, à changer de destination pour un usage d'artisanat ou de bureau. Toute extension ou annexe est néanmoins interdite en ce qui concerne la destination artisanat ou bureau.
- **Sont autorisées les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation sous réserves de ne pas compromettre l'activité agricole du site et du respect des conditions suivantes :**
  - **Extension des bâtiments d'habitations :**
    - La hauteur de ne peut excéder la partie existante du bâtiment concerné par l'extension
    - Surface supplémentaire maximale autorisée : 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant
    - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>
    - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>
  - **Annexes des bâtiments d'habitation :**
    - Une hauteur maximale de 4m au faitage
    - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 15 mètres entre les points les plus proches des deux bâtiments.

Ajout de mention pour clarification rédaction

Condition supprimée afin de ne disposer que d'une seule règle de distance relative aux annexes, dans un souci de clarté de la règle.

Autorisation des extensions sous conditions restrictives visant à encadrer précisément et limiter les possibilités.

Autorisation des annexes sous conditions restrictives visant à encadrer précisément et

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une annexe par tènement (sauf dans le cas de la construction d'une piscine ou le tènement comptera au maximum 2 annexes) ;</li> <li>▪ Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines non comprises) : 40 m<sup>2</sup></li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous les nouveaux bâtiments agricoles devront s'implanter à une distance minimum de 100 m des limites des zones d'habitat.</li> <li>- 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.</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.</li> <li>- Les constructions nécessaires à la valorisation des déchets agricoles (exemple : biogaz...).</li> <li>- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.</li> <li>- Les activités commerciales accessoires préexistantes et complémentaires à l'activité agricole sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation</li> <li>- Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) accessoires préexistantes et complémentaires à l'activité agricole sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site d'exploitation.</li> <li>- Les adaptations, extensions et réfections sont autorisées si le bâtiment concerné est lié à l'activité agricole.</li> </ul> <p><b>Secteur As :</b>  <i>Dans le secteur identifié par une trame de risque naturel lié aux inondations et correspondant à la crue centennale de l'Ardières, sont interdits : toute construction (bâtiment principal ou annexe), toute extension, tout aménagement créateur de SHON et tout changement de destination, si le bâti a une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de SHON. En dessous de ce seuil de surface, les changements de destination sont autorisés.</i></p>	<p>limiter les possibilités.</p>
<p><b>ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><u>Règle générale :</u></p>	

<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres. Cette distance minimale est de 2,00 mètres en ce qui concerne les annexes des bâtiments à usage d'habitation.</p> <p>Cette règle ne peut pas être imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p>	<p>Prise en compte particulière des annexes dont la hauteur est limitée à 4m.</p>
<p><b>ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel préexistant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures. La hauteur maximale est fixée 9 mètres.</p> <p>En ce qui concerne les extensions des bâtiments à usage d'habitation, leur hauteur maximale doit se situer dans la continuité de la hauteur du bâtiment principal.</p> <p>En ce qui concerne les annexes des bâtiments à usage d'habitation, leur hauteur est limitée à 4m au faîtage.</p> <p>Ces limites ne peuvent pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.</p>	<p>Mise en cohérence de la règle de hauteur avec les conditions prévues à l'article A2</p>

### III.1 Adapter le règlement de la zone Agricole : Changement de destination d'un bâtiment industriel au profit de la destination artisanat et bureau.

- **Situation**

On retrouve sur la commune de Saint-Lager la présence d'un bâtiment industriel situé en zone agricole au bord du chemin de Ravatys. Il s'agit d'un bâtiment ancien construit dans les années 1960/1970 utilisé par l'entreprise SEGEPO, basée à Saint-Lager, spécialisée dans le décolletage. Toutefois, le bâtiment n'est plus en activité depuis plusieurs années.



Figure 3 Bâtiment industriel en zone A faisant l'objet d'un changement de destination (parcelle AC0332)

L'activité de décolletage consiste en la fabrication de pièce de révolution (type vis ou écrous) obtenus par prélèvement de matière à partir de barre métallique. Il s'agit d'une activité qui génère des contaminations notamment par la production de copeaux métalliques issus du procédé de fabrication. D'autres déchets contaminants sont produits par cette activité qui nécessite l'usage de différentes huiles et solvants (dont certains sont chlorés). Enfin, le procédé de production peut générer des brouillards et fumées d'huiles.

Ce caractère contaminant est donc très peu compatible avec la vocation de la zone agricole particulièrement importante sur la commune de Saint-Lager en ce qui concerne la production viticole. L'absence d'activités actuellement sur le site est donc positive pour les terrains agricoles alentour, mais le risque reste présent d'une reprise d'activité industrielle alors que le règlement ne permet pas le changement de destination de ce bâtiment vers une destination plus compatible avec la zone.



Figure 4. Bâtiment industriel SOGEPO situé en zone agricole (secteur viticole)

Un projet privé d'installation d'un paysagiste dans le bâtiment existant est soutenu par la commune de Saint-Lager afin de s'assurer de la disparition de la possibilité d'une activité industrielle dans sa zone agricole et parce qu'elle a fixé parmi ses objectifs de PADD une volonté d'assurer la présence d'activité artisanale sur son territoire.

La commune souhaite pouvoir permettre l'installation de cette activité de paysagiste dans les locaux industriels existants identifiés. Il s'agit à travers cette modification de rendre possible le changement de destination du bâtiment et permettre les travaux de réaménagement des volumes existants.

- **Contenu des modifications**

Le code de l'urbanisme prévoit, à travers l'article L.151-11, que le règlement peut désigner « (...) les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Le règlement graphique identifie dans le PLU après modification n°1 dix bâtiments agricoles pouvant bénéficier d'un changement de destination au bénéfice d'un usage d'habitation.

L'objet de la modification consiste à :

- Identifier un 11ème bâtiment pouvant bénéficier des possibilités prévues par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ;
- Intégrer au principe de changement de destination la possibilité de changer la destination d'un bâtiment industriel pour un usage à destination d'artisanat ou de bureau, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole du site ;
- Autoriser, sous conditions de l'article L.151-11, les destinations artisanales et bureau dans la zone Agricole.

Modification du plan de zonage		
Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification	Commentaires
		<p>Le bâtiment industriel SEGEPO est repéré au même titre que les bâtiments repérés précédemment dans le PLU.</p>

<b>REGLEMENT AVANT MODIFICATION</b>	
<p><b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A</u></b></p> <p>La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de potentiel agronomique, biologique ou</p>	

<p>économique des terres agricoles.</p> <p>La zone A comprend un secteur As interdisant toute construction</p> <p>Certains bâtiments (au nombre de 4) sont repérés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme et sont autorisés à changer de destination pour de l'habitation.</p> <p>Dans cette zone, les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage et se rapportent à l'article 8 des dispositions générales du règlement.</p> <p>Dans cette zone, les secteurs concernés par les nouveaux périmètres de protection des captages, issus de la Déclaration d'Utilité Publique portant révision de celui du 21 juin 1978, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage. Les prescriptions d'urbanisme relatives à cet arrêté se rapportent au chapitre 7 des dispositions générales du règlement.</p> <p>Le secteur identifié par une trame de risque naturel lié aux inondations est matérialisé par une trame spécifique sur le plan de zonage.</p>	
<p><b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b></p> <p><b>ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>1) Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>a) Les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'habitations, sauf celles citées à l'article A2</li> <li>• Hôtelier,</li> <li>• Commercial excepté celles citées à l'article A2,</li> <li>• D'entrepôt,</li> <li>• D'équipements collectifs,</li> <li>• Artisanal ou industriel,</li> <li>• De bureaux ou de services,</li> </ul> <p>b) Les installations et travaux divers suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcs d'attraction ouverts au public,</li> <li>- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,</li> <li>- Les aires de stationnement ouvertes au public,</li> <li>- Les dépôts de véhicules,</li> <li>- Les garages collectifs de caravanes,</li> </ul> <p>d) L'ouverture de carrières.</p> <p>Dans les secteurs repérés par la trame « périmètre de protection des puits de captage d'eau potable », les autorisations sont soumises aux dispositions du projet déclarant d'utilité publique les captages d'eau potable relatif au champ captant de Belleville, dont les prescriptions d'urbanisme figurent à l'article 7 des dispositions générales du règlement.</p> <p><b>ARTICLE A2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES</b></p>	

## CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ainsi que leurs annexes (piscine, garage, abri de jardin...) ne sont admises qu'à une distance inférieure à 100 mètres des bâtiments de l'exploitant.
- Les constructions d'annexes et de stationnements liés à l'exploitation dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Tous les nouveaux bâtiments agricoles devront s'implanter à une distance minimum de 100 m des limites des zones d'habitat.
- 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.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.
- Les constructions nécessaires à la valorisation des déchets agricoles (exemple : biogaz...).
- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les activités commerciales accessoires préexistantes et complémentaires à l'activité agricole sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation
- Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) accessoires préexistantes et complémentaires à l'activité agricole sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site d'exploitation.
- Les adaptations, extensions et réfections sont autorisées si le bâtiment concerné est lié à l'activité agricole.
- Les aménagements et rénovations des bâtiments autorisés à changer de destination pour de l'habitation, et repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme. Toute extension est néanmoins interdite.

*Dans les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, les prescriptions d'urbanisme liées à l'occupation et l'utilisation du sol se rapportent à l'article 8 des dispositions générales du règlement.*

### Secteur As :

*Dans le secteur identifié par une trame de risque naturel lié aux inondations et correspondant à la crue centennale de l'Ardières, sont interdits : toute construction (bâtiment principal ou annexe), toute extension, tout aménagement créateur de SHON et tout changement de destination, si le bâti a une surface supérieure à 200*

<i>m<sup>2</sup> de SHON. En dessous de ce seuil de surface, les changements de destination sont autorisés.</i>	
---	--

<p style="text-align: center;"><b>REGLEMENT APRES MODIFICATION</b></p> <p><b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A</u></b></p> <p>La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>La zone A comprend un secteur As interdisant toute construction</p> <p><del>Certains bâtiments (au nombre de 4) sont repérés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme et sont autorisés à changer de destination pour de l'habitation.</del></p> <p>Certains bâtiments (au nombre de 11) sont repérés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme (récodifié L 151-11 2°) et sont autorisés à changer de destination pour de l'habitation ou, lorsqu'il s'agit de bâtiments à vocation industrielle, à changer de destination pour un usage d'artisanat ou de bureau. Ces changements de destination ne sont admis que sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole du site.</p> <p>Le secteur identifié par une trame de risque naturel lié aux inondations est matérialisé par une trame spécifique sur le plan de zonage <b>et se rapporte à l'article 6 des dispositions générales du règlement.</b></p> <p>Dans cette zone, les secteurs concernés par les nouveaux périmètres de protection des captages, issus de la Déclaration d'Utilité Publique portant révision de celui du 21 juin 1978, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage. Les prescriptions d'urbanisme relatives à cet arrêté se rapportent au chapitre 7 des dispositions générales du règlement.</p> <p>Dans cette zone, les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage et se rapportent à l'article 8 des dispositions générales du règlement.</p>	<p>Suppression d'une erreur matérielle qui indiquait l'existence de 4 bâtiments concernés.</p> <p>Ajout d'un onzième bâtiment et possibilité de changement de destination pour artisanat et bureau seulement pour les bâtiments repérés ayant une vocation industrielle.</p> <p>Renvoi à l'article 6 des prescriptions générales pour clarification quant à la superposition des règles.</p>
<p><b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b></p> <p><b>ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>1) Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>a) Les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'habitations, sauf celles citées à l'article A2</li> <li>• Hôtelier,</li> <li>• Commercial excepté celles citées à l'article A2,</li> <li>• D'entrepôt,</li> <li>• D'équipements collectifs,</li> </ul>	<p>Maintien de l'interdiction des occupations industrielles et de</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li><del>• Artisanal ou industriel,</del></li> <li><del>• De bureaux ou de services,</del></li> <li>• Industriel,</li> <li>• De services,</li> <li>• Artisanal, sauf celles citées à l'article A2,</li> <li>• De bureaux, sauf celles citées à l'article A2.</li> </ul> <p>b) Les installations et travaux divers suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcs d'attraction ouverts au public,</li> <li>- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,</li> <li>- Les aires de stationnement ouvertes au public,</li> <li>- Les dépôts de véhicules,</li> <li>- Les garages collectifs de caravanes,</li> </ul> <p>d) L'ouverture de carrières.</p>	<p>services et autorisation, sous condition de bénéficier d'un changement de destination prévu par l'article L.151-11, des destinations artisanat et bureau.</p>
<p><del>Dans les secteurs repérés par la trame « périmètre de protection des puits de captage d'eau potable », les autorisations sont soumises aux dispositions du projet déclarant d'utilité publique les captages d'eau potable relatif au champ captant de Belleville, dont les prescriptions d'urbanisme figurent à l'article 7 des dispositions générales du règlement.</del></p>	<p>Rassemblement des mentions relatives au périmètre de protection des puits de captage en un seul paragraphe valant pour toute la zone A.</p>
<p><b>Des interdictions spécifiques s'appliquent aux zones A et AS concernés par les prescriptions graphiques suivantes :</b></p>	
<p>Dans les secteurs repérés par la trame « périmètre de protection des puits de captage d'eau potable », les autorisations sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les captages d'eau potable relatif au champ captant de Belleville dont les prescriptions d'urbanisme figurent à l'article 7 des dispositions générales du règlement.</p>	
<p>Dans le secteur identifié par une trame de risque naturel lié aux inondations et correspondant à la crue centennale de l'Ardières, sont interdits : toute construction (bâtiment principal ou annexe), toute extension, tout aménagement créateur de <del>SHON</del> <b>surface de plancher</b> et tout changement de destination.</p>	<p>Suppression de la notion de SHON remplacée par surface de plancher</p>
<p><b>ARTICLE A2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b></p>	
<p>Sont autorisées sous conditions :</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole <del>ainsi que leurs annexes (piscine, garage, abri de jardin...)</del> ne sont admises qu'à une distance inférieure à 100 mètres des bâtiments de l'exploitant.</li> <li>- Les aménagements et rénovations des bâtiments autorisés à changer de destination pour de l'habitation <b>ou, lorsqu'il s'agit de bâtiments à vocation industrielle, à changer de destination pour un usage d'artisanat ou de bureau.</b> <del>Toute extension est néanmoins interdite.</del> Toute extension ou annexe est</li> </ul>	<p>Afin de permettre l'aménagement du bâtiment industriel après changement de destination, on autorise explicitement et sous réserve cette possibilité.</p>

**néanmoins interdite en ce qui concerne la destination artisanat ou bureau.**

- Sont autorisées les annexes des constructions à usage d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole du site et du respect des conditions suivantes :
  - Extension des bâtiments d'habitations :
    - La hauteur de ne peut excéder la partie existante du bâtiment concerné par l'extension
    - Surface supplémentaire maximale autorisée : 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant
    - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>
    - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>
  - Annexes des bâtiments d'habitation :
    - Une hauteur maximale de 4m au faîtage
    - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 15 mètres entre les points les plus proches des deux bâtiments.
    - Une annexe par tènement (sauf dans le cas de la construction d'une piscine ou le tènement comptera au maximum 2 annexes) ;
    - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines non comprises): 40 m<sup>2</sup>
- Tous les nouveaux bâtiments agricoles devront s'implanter à une distance minimum de 100 m des limites des zones d'habitat.
- 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.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.
- Les constructions nécessaires à la valorisation des déchets agricoles (exemple : biogaz...).
- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les activités commerciales accessoires préexistantes et complémentaires à l'activité agricole sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation
- Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) accessoires préexistantes et complémentaires à l'activité agricole sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site d'exploitation.

- Les adaptations, extensions et réfections sont autorisées si le bâtiment concerné est lié à l'activité agricole.

**Secteur As :**

*Dans le secteur identifié par une trame de risque naturel lié aux inondations et correspondant à la crue centennale de l'Ardières, sont interdits : toute construction (bâtiment principal ou annexe), toute extension, tout aménagement créateur de SHON et tout changement de destination, si le bâti a une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de SHON. En dessous de ce seuil de surface, les changements de destination sont autorisés.*

### III.2 Modification des hauteurs maximales dans la sous-zone 1AUh

- **Situation**

La zone 1AU représente au total une superficie de 5.5 Ha. Elle est composée des sous-zones 1AU, 1AUh, 1AUhc. Actuellement peu équipée, elle est destinée à l'extension future de la commune. Cette zone a pour vocation d'accueillir, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non-nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

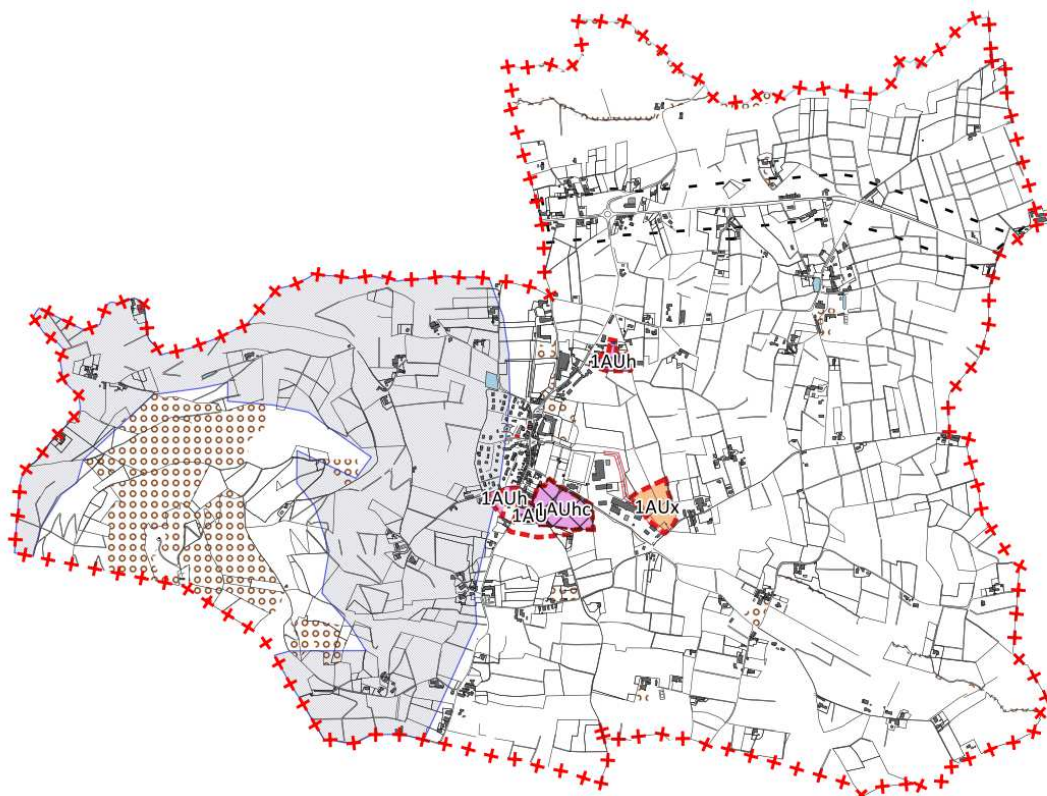


Figure 5 zone 1AUh du PLU de Saint-Lager. Source : Agence 2BR

tableau après la modification n°1

ZONES	SUPERFICIES (en hectares)
ZONE Um et Umh	9
ZONE Ua	5,2
ZONE Ub, Ubh et Uba	13,6
ZONE Ufl	3,3
ZONE Uh	13,3
ZONE Ux	3,5
ZONE Uxa	2,1
<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>50</b>
ZONE 1AU	0,7
ZONE 1AUh	1,7
ZONE 1AUhc	3,1
ZONE 1AUx	2
ZONE 2AU	1,5
<b>TOTAL ZONES AU</b>	<b>9</b>
ZONE A	292
ZONE As	338
<b>TOTAL ZONES A</b>	<b>630</b>
ZONE N	73,9
ZONE Nt	11,1
<b>TOTAL ZONE N</b>	<b>85</b>
<b>EBC</b>	<b>47,2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>774</b>

Figure 6 tableau de surfaces relatives aux zones du PLU. Source : Agence 2BR

La zone 1AUh représente une superficie totale de 1.7Ha répartie en deux secteurs concernés par des Opérations d'Aménagement et de Programmation prévues par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Le règlement du PLU limite dans cette zone la hauteur des constructions à 7m au faîtage avec possibilité d'adapter cette hauteur lorsque, à cause du relief, une hauteur différente est nécessaire pour une bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

L'OAP de la sous-zone 1AUh Nord encadre dans un rapport de compatibilité les constructions possibles dans son périmètre et définit une densité d'environ 20 logements à réaliser. L'OAP de la sous-zone 1AUh secteur Sud limite la hauteur de bâti à du R+1 en complément de la hauteur fixée par le règlement et fixe une densité à environ une quinzaine de logements dans son périmètre.

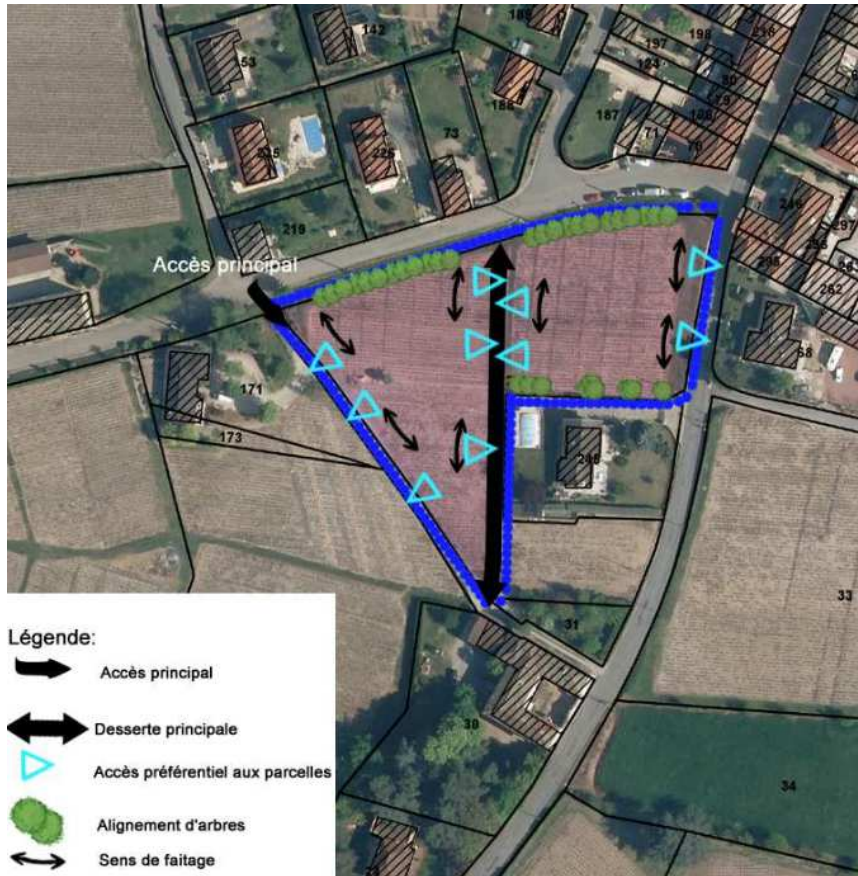


Figure 7 OAP Sud en zone 1AUh



Figure 8 OAP Nord en zone 1AUh

Cette adaptabilité de la règle de hauteur à 7m avec possibilité d'adaptation est problématique au moment de l'instruction des permis de construire car les porteurs de projets peuvent en jouer pour sortir de l'esprit de la règle. Il conviendrait de définir une règle précise qui laisse une marge suffisante au pétitionnaire pour construire en R+1 conformément aux prescriptions de l'OAP en prenant en compte le relief des terrains.

- **Contenu des modifications**

La modification abordée par la présente procédure consiste à autoriser les hauteurs de construction en zone 1AUh à 8m au faîtage sans adaptation relative au relief au lieu de 7m avec adaptation. Le règlement de la zone 1AUh sera donc modifié de la façon suivante :

## **REGLEMENT AVANT MODIFICATION**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

#### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Actuellement peu équipée, elle est destinée à l'extension future de la commune.**

**Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non-nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.**

**Elle comprend :**

- un sous-secteur 1AUhc dont la hauteur est limitée à 12 mètres (R+2)
- un sous-secteur 1AUh dont la hauteur est limitée à 7 mètres

Certaines zones devront, à terme, comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, au titre de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme.

*Dans les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, les prescriptions d'urbanisme liées à l'occupation et l'utilisation du sol se rapportent à l'article 8 des dispositions générales du règlement.*

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel préexistant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.

La hauteur maximale est fixée à :

- 9 mètres en zone 1AU
- 7 mètres au faitage dans le sous-secteur 1AUh (à adapter en fonction du relief naturel du site pour une bonne intégration dans le paysage environnant)
- 12 mètres dans le sous-secteur 1AUhc

<b>REGLEMENT APRES MODIFICATION</b>	
<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</u></b>	
<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>	
<p><b>Actuellement peu équipée, elle est destinée à l'extension future de la commune. Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non-nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.</b></p> <p><b>Elle comprend :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un sous-secteur 1AUhc dont la hauteur est limitée à 12 mètres (R+2)</li> <li>- un sous-secteur 1AUh dont la hauteur est limitée à <b>8 mètres</b></li> </ul> <p>Certaines zones devront, à terme, comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, au titre de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme.</p> <p><i>Dans les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, les prescriptions d'urbanisme liées à l'occupation et l'utilisation du sol se rapportent à l'article 8 des dispositions générales du règlement.</i></p>	<p>Modification des informations de présentation des sous-zones</p>
<p><b>ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel préexistant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet <b>jusqu'au faîtage</b>, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.</p> <p>La hauteur maximale est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 mètres en zone 1AU</li> <li>- <b>8 mètres au faîtage</b> dans le sous-secteur 1AUh (<del>à adapter en fonction du relief naturel du site pour une bonne intégration dans le paysage environnant</del>)</li> <li>- 12 mètres dans le sous-secteur 1AUhc</li> </ul>	<p>Notion de faîtage déjà indiquée et maintenue</p> <p>Modification de la règle de hauteur pour sous-zone 1AUh.</p> <p>Suppression de la disposition particulière dans un paragraphe à part.</p>

### III.3 Toilettage de certains points du règlement

<p>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</p> <p><b>ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b></p> <p>- <u>Les zones à urbaniser auxquelles s’appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les zones 1AU, 1AUh et 1AUhc</li> <li>• La zone 1AUx</li> <li>• La zone 2AU</li> </ul>	<p>Ajout de la mention de la zone 1AUh oubliée dans rédaction antérieure</p>
<p>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</p> <p><b>ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES</b></p> <p>A compter du 1er octobre 2007, le régime du permis de construire et des autorisations d’urbanisme est rénové par décret. <del>Les 11 régimes d’autorisation et 5 régimes</del></p> <p>En dehors des secteurs sauvegardés, protégés, sites classés, réserves naturelles et cœurs de parc national,</p> <p>1. Sont notamment soumis à permis de construire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions de nouvelles surfaces <del>hors œuvre brute de plancher</del> supérieure à 20 m<sup>2</sup>, les éoliennes de plus de 12 m de hauteur, les bassins supérieurs à 100 m<sup>2</sup>, toutes les piscines couvertes de plus de 1,80 m de haut, les châssis et serres de productions supérieures à 4 m de hauteur ou d’une hauteur supérieure à 1,80 m et d’une surface supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>, les lignes électriques de plus de 63 000 volts.</li> <li>- ainsi que les travaux sur les constructions existantes <del>bénéficiant de changement de destination</del> qui modifient soit les structures porteuses du bâtiment, soit sa façade, <del>ou ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d’agrandir une ouverture sur un mur extérieur,</del></li> <li>- de même que tous travaux sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques, à l’exception des travaux d’entretien ou de réparations ordinaires et pour des motifs de sécurité visés par l’article R. 421.8</li> </ul> <p>2. Sont notamment soumis à déclaration préalable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions créant de nouvelles surfaces de planchers supérieures à 25 m<sup>2</sup> et inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> de <del>SHOB SP</del> d’une hauteur inférieure ou égale à 12m.</li> </ul> <p><del>Création d’une surface de plancher et d’une emprise au sol inférieures ou égales à 5 m<sup>2</sup> et hauteur supérieure à 12 mètres</del></p> <p><del>D’une surface de plancher supérieure à 35 m<sup>2</sup> et implantée dans un terrain de camping, dans un parc résidentiel de loisirs, dans un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou dans une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme</del></p>	<p>Actualisation des régimes d’autorisation pour les constructions, installations et travaux conformément au code de l’urbanisme à la date de la modification.</p> <p>Articles L.410-1 à L.473-3 du code de l’urbanisme.</p>

<p>- Les travaux de construction de serres d'une hauteur comprise entre 1,80m et 4 m et d'une superficie inférieure ou égale à 2 000 m<sup>2</sup> au sol.</p> <p><del>- La pose d'enseignes publicitaires.</del></p> <p>- L'édification de clôtures lorsqu'elle est soumise à déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal.</p> <p>- Les piscines dont le bassin a une surface comprise entre 10 et 100 m<sup>2</sup>, éventuellement couverte avec système inférieur à 1,80 m.</p> <p>- Les pylônes de plus de 12 m de haut, les murs (autres que les murs de soutènement et de clôture), de plus de 2 m de haut, les bassins supérieurs à 10 m<sup>2</sup> et inférieurs ou égal à 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>- Les changements de destination, tous les travaux de ravalement ou les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur.</p> <p><b>3. Sont notamment soumis à permis d'aménager :</b></p> <p>- Les lotissements <del>de plus de 2 lots et moins de 10 ans et les créations de voies ou espaces communs</del> qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et propres au lotissement</p> <p>- La création de camping de plus de 20 personnes ou six tentes caravanes ou résidences de loisirs.</p> <p>- Les aires publiques de stationnement de plus de 50 places.</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 2 m de haut ou profondeur et à partir de 2 hectares.</p>	
<p>Pour les articles 14 de l'ensemble des zones :</p> <p><b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b></p> <p><b>ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b></p> <p><b>Non réglementé.</b></p>	<p>Conformément à la suppression du coefficient d'occupation des sols mise en place par la loi ALUR, il est précisé pour toutes les zones que l'article 14 n'est pas ou plus réglementé.</p>
<p><b>Remplacement de l'ensemble des mentions faites à la SHON ou à la SHOB et remplacement par la notion de surface de plancher (SP)</b></p>	<p>Prise en compte du remplacement des méthodes</p>

	de calcul de surface par l'ordonnance du 16 novembre 2011. La SHOB et la SHON sont remplacée par la surface de plancher (SP).
<b>Corrections de diverses fautes d'orthographe et erreurs matérielles</b>	

## IV JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ET ANALYSE DE LEURS IMPACTS

### IV.1 Adapter le règlement de la zone Agricole : Autoriser les extensions des bâtiments d'habitation en zone agricole et les annexes pour les bâtiments d'habitation non liés à une activité agricole

- **Justification des choix opérés**

L'objet de cette modification est de permettre, pour l'ensemble des constructions à usage d'habitation, les possibilités d'adaptation prévues par le législateur sans remettre en cause l'activité agricole de la zone.

- **Impacts et compatibilité des modifications opérées**

Création de droits à construire : L'autorisation de construction d'extensions pour tout type de bâtiment à usage d'habitation et d'annexe pour les bâtiments d'habitation existants non-liés à une activité agricole ou repérés au titre de l'article L 123-3-1 (recodifié L 151-11 2°) n'a pas pour effet de faire évoluer substantiellement les possibilités de construction dans la zone A. En effet, il convient de rappeler que la modification n'apporte de droit à construire complémentaires que pour les bâtiments à usage d'habitation de la zone A (hors zone AS). Les bâtiments d'habitation liés à une activité agricole disposaient déjà de droits à construire en termes d'annexe et la modification ici apportée a même pour effet de mieux encadrer cette possibilité déjà prévue par le PLU grâce à la mise en place de conditions de hauteur, d'implantation, de densité et d'emprise plus restrictive qu'auparavant. De plus, s'ajoute la condition de ne pas « compromettre l'activité agricole du site » nécessaire pour que la construction d'une extension ou d'une annexe soit autorisée, ce qui interdit la réalisation de ces éléments bâtis sur des parties de terrain utilisées par l'agriculture.

Les droits à construire sont difficiles à quantifier en zone agricole. Ces droits concernent en premier lieu les bâtiments à usage agricole. Au regard des limitations d'emprise (les extensions et annexes ne pourront être réalisées que sur des portions non exploitées des terrains en zone agricole) et de densité (extension impossible pour les bâtiments inférieurs à 50m<sup>2</sup> et supérieurs à 250m<sup>2</sup> de surface de plancher ; annexe limitée à un bâtiment d'une surface de plancher maximale de 40m<sup>2</sup>) les possibilités de construction sont donc marginales au regard des droits à construire sur la zone qui concernent principalement les bâtiments agricoles.

Afin de donner une idée générale et quantifiable de la marginalité des droits à construire créés par cette modification, une analyse précise a été réalisée afin de donner un ordre de grandeur des surfaces d'extension possibles pour les bâtiments éligibles sur l'ensemble de la zone A. Cette analyse s'est basée sur les données du cadastre relatives au bâti existant en zone agricole. Sur la base de la superficie de l'emprise au sol de chaque bâtiment situé en zone A, ont été écartés tous les éléments bâtis supérieurs à 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et ceux inférieurs à 50m<sup>2</sup> (ces bâtiments ne peuvent bénéficier de la modification mise en place). Pour le reste des bâtiments, un travail de terrain a été réalisé afin d'identifier leur destination et, lorsque qu'il s'agissait de bâtiment principaux à destination d'habitation, leur nombre de niveaux afin d'estimer leur surface de plancher.

Au regard de cette analyse quantitative, on compte une trentaine de bâtiments d'habitation (on compte environ 70 propriétés dans la zone agricole mais beaucoup plus de bâtiments), ou pouvant bénéficier d'un changement de destination, éligibles aux nouveaux droits à construire. Sur la base de la surface de plancher estimée de ces bâtiments et du plafond d'extension fixé à 250m<sup>2</sup> de SP, la surface de plancher constructible nouvelle sur la commune serait de l'ordre de 2141m<sup>2</sup>. Cette surface de plancher nouvelle représente seulement 6% des surfaces de plancher existantes estimées dans la zone agricole de la commune de Saint Lager (soit 37 000 m<sup>2</sup> de SP environ). Les détails de cette analyse sont annexés à la présente notice de présentation.

Permettre les extensions et annexes sans compromettre les activités agricoles de la zone : l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (recodifié L 151-12) précise que les extensions et annexes autorisées ne doivent pas compromettre l'activité agricole du site.

La modification du règlement de la zone Agricole s'assure de ne pas mettre en péril les activités agricoles sur la commune de Saint-Lager. Cela tout d'abord parce que les nouvelles possibilités ne concernent que peu de constructions, c'est-à-dire une cinquantaine de bâtiments tout au plus, pour une superficie totale d'environ 630 Ha de terrains situés en zone agricole. Cette possibilité ne concerne d'ailleurs pas les secteurs classés en AS, les plus sensibles, pour lesquels aucune construction n'est autorisée. De plus, une partie importante des bâtiments à usage d'habitation existants ont déjà consommés les droits à construire rendus possibles par la modification puisque ces derniers sont limités en quantité réduites (250 m<sup>2</sup> notamment) et qu'une partie des bâtiments d'habitation n'est donc pas éligible à ces nouveaux droits à construire.

Ensuite, afin d'assurer la pérennité des exploitations agricoles aux alentours des constructions concernées, des conditions spécifiques sont fixées afin de ne pas compromettre l'activité agricole. De cette manière, le règlement ne permet pas de détruire de la surface d'exploitation pour la réalisation d'extension ou d'annexe. La limitation de la distance entre le bâtiment principal et l'annexe limitée à 15m limite le périmètre de rayonnement de ces bâtiments pouvant entrer en concurrence du point de vue règlementaire et du point de vue des usages avec les exploitations agricoles. En limitant à 1 le nombre d'annexe (hors piscine) et en fixant un critère de densité maximale pour les extensions et les annexes, on évite également de donner une plus-value trop importante aux constructions bénéficiaires qui viendrait interroger la vocation des terrains alentour. La limitation de la hauteur des extensions et annexes permet enfin de limiter l'impact paysager de ces constructions.

Ces conditions répondent à l'exigence fixée par l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (recodifié L 151-12) qui précise « *le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ».

Compatibilité avec les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

La possibilité offerte aux bâtiments d'habitation existants en zone agricole ou de bâtiments repérés pouvant bénéficier d'un changement de destination au profit de l'habitat ne vient permettre aucun nouveau développement sur la commune mais seulement permettre une évolution marginale et limitée. Au contraire, en ce qui concerne la possibilité de création d'annexes pour les bâtiments d'habitation liés à une exploitation agricole déjà autorisée dans le règlement du PLU se voit imposée un cadre plus précis et plus restrictif qu'avant modification. Cette mesure participe à l'objectif du PADD de maintenir le dynamisme de l'agriculture en limitant les annexes qui pourraient contraindre le développement de ces exploitations ou concurrencer la valeur foncière de la vocation agricole sur les tènements concernés.

Concernant les nouveaux droits à construire en matière d'extensions et ceux d'annexes pour les bâtiments d'habitat non liés à une activité agricole, ils ne viennent pas concurrencer l'activité agricole dont les terrains les plus importants ont été classés en zone As non concernés par la modification. Les bâtiments repérés comme pouvant changer de destination ont été identifiés lors de la révision du PLU et de la dernière modification comme ne compromettant pas l'activité agricole. Les limites posées par le règlement à la réalisation d'annexe et d'extension assurent de ne pas augmenter le rayonnement de ces constructions sur les terrains agricoles alentours.

Ces mesures de confort pour les quelques bâtiments concernés ne remettent pas en cause l'objectif de limiter l'accroissement démographique et renforcer le centre-village, ni de développer les équipements collectifs de la commune, ni de permettre l'implantation de bâtiments d'activités artisanales, ni de protéger les espaces naturels.

Concernant l'objectif de préserver la qualité des paysages, les possibilités d'extensions et d'annexes sur des bâtiments existants, dans le cadre de mesure évitant l'étalement de ces constructions et leur hauteur, garantissent du fait de ne pas affecter les vues panoramiques et patrimoniales de qualité sur la commune (Mont Brouilly, relation vignobles/bois, image du bourg-centre).

## IV.2 Adapter le règlement de la zone Agricole : Changement de destination d'un bâtiment industriel au profit de la destination artisanat et bureau.

- **Justification des choix opérés**

L'objet de cette modification est de permettre l'installation d'une activité d'artisanat et de bureau dans un bâtiment à vocation industrielle et par cela permettre l'implantation d'une activité d'artisanat sur la commune. Il s'agit de permettre l'occupation artisanale principale d'un paysagiste et l'activité annexe de bureau liée

- **Impacts et compatibilité des modifications opérées**

Compatibilité avec procédure de modification simplifiée : cette mesure n'a pas pour effet de réduire la zone agricole, ni aucune protection prévue par le PLU. Elle n'a pas pour effet non plus de créer de nouveaux droits à construire mais permet seulement l'aménagement d'un bâtiment dans ses volumes existants.

Compatibilité avec la vocation de la zone agricole : l'un des objectifs principaux de cette mesure est de permettre le changement de destination d'un bâtiment industriel existant dont la localisation en zone agricole est problématique. En effet, l'activité industrielle n'est pas compatible avec l'activité agricole notamment pour l'impact environnemental qu'elle peut avoir. L'existence de ce bâtiment industriel en zone agricole est donc actuellement problématique pour la commune de Saint-Lager. Bien qu'il n'y ait plus d'activité actuellement dans ce bâtiment, toute nouvelle installation industrielle sur ce site est possible. Permettre l'installation d'un paysagiste dans ce bâtiment est donc un outil pour la commune afin de mettre fin à ce risque d'activité industrielle dans sa zone agricole.

La possibilité de changement de destination pour de l'artisanat et du bureau, bien que ces activités ne soient pas liées à l'agriculture est plus vertueuse pour le territoire de Saint-Lager car il s'agit d'occupations qui ne présentent pas les contradictions d'une activité industrielle notamment pour l'impact environnemental qu'elle génère et pour les conflits d'usages qu'elle peut générer du point de vue de la circulation de véhicules lourds et des risques de contamination liés au transport des matières liées à l'activité industrielle ou encore des besoins en énergie et en installations que peut générer ce type d'activité.

A l'inverse, le projet que souhaite rendre possible la commune est celui d'une activité artisanale cohérent avec la vocation agricole, voire même proche puisqu'il s'agit d'une activité de paysagiste. L'installation d'un paysagiste et la possibilité d'aménager ses bureaux dans un bâtiment industriel existant vient donc améliorer la cohabitation entre ce bâtiment et les terrains agricoles alentours. Dans ces conditions, cette mesure permet donc de pérenniser l'activité agricole existante sur la commune.

Afin que ce droit à changement de destination et à aménagement des locaux existant ne permettent pas la réalisation de projets non désirés d'activités d'artisanat nuisantes et générant des usages contraignant (conflit d'usage des voies de circulation...) ou affectant l'activité agricole (activités polluantes...), le changement de destination est explicitement conditionné au fait que l'activité nouvelle n'est possible que sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole du site. Ainsi, une activité artisanale nuisante comme un garagiste, par exemple, ne pourra être autorisé du fait de sa non-compatibilité avec la zone notamment pour les contaminations générées par cette activité.

L'installation d'une activité d'artisanat et son activité administrative annexe ne permettra pas de développement de cette activité en dehors de l'emprise du bâtiment existant. En effet, seul l'aménagement des volumes existant est autorisé et ne sont pas permises les extensions et annexes de ce bâtiment. Le rayonnement de cette activité ne pourra croître au-delà du rayonnement existant et ne pourra compromettre l'activité agricole existante aux alentours.

Enfin, il convient de préciser que la règle générale de possibilité de changement de destination des bâtiments industriels en destination d'artisanat ou bureau n'aura pas une application sur tout le territoire de la commune puisqu'il est conditionné au fait d'avoir repéré le bâtiment au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Or, un seul bâtiment est concerné par cette possibilité.

Au regard des possibilités offertes par cette mesure sur un terrain dont l'usage est non-compatible avec l'activité agricole et des limites au développement de l'activité artisanale et de bureau, la modification proposée est très vertueuse vis-à-vis de la zone agricole communale.

#### Compatibilité avec les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

La modification est compatible et vient même renforcer certains objectifs du PADD. En effet, le PADD affirme l'objectif de maintenir et de permettre l'implantation de bâtiments d'activité artisanale sur la commune. La commune cherche par cet objectif à ne pas se transformer en un territoire purement résidentiel (en dehors de l'activité agricole) et est particulièrement préoccupée par le maintien des activités artisanales existantes dans son centre-bourg et plus largement par l'implantation de nouvelles activités artisanales. L'un des outils mis en place pour répondre à cet objectif est la localisation des activités existantes en zone UX.

L'installation d'un paysagiste rendue possible par cette modification vient donc permettre l'installation d'une activité d'artisanat nouvelle conformément à cet objectif. Sa localisation permet de répondre au besoin d'une activité pour laquelle la localisation en centre-bourg n'est pas la plus adaptée. Le changement de destination assure aussi le maintien d'une certaine activité en rapport avec l'échelle de la commune, ce qui va dans le sens du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Dans le PADD, il est notifié

que la zone artisanale permet « *la conservation ou la réimplantation d'activités artisanales qui trouvaient traditionnellement leur place dans des bourgs de la taille de Saint-Lager* ». L'aménagement de bureaux à destination artisanat et bureaux artisanale (activité liée au paysage) ne correspond pas au type d'activités artisanales, industrielles et commerciales traditionnellement présentes dans le bourg.

Ce changement de destination, comme présenté précédemment, n'a pas pour effet de compromettre l'activité agricole alentour mais au contraire améliore la situation générée par la cohabitation d'activités agricoles et d'une activité industrielle. La mesure participe donc à l'objectif de maintenir le dynamisme de l'agriculture sur la commune. Le bâtiment est d'ailleurs situé en zone A et non As.

L'impossibilité de construire des volumes nouveaux assurent la protection des qualités paysagères de la commune et des espaces naturels.

### IV.3 Modification des hauteurs maximales dans la sous-zone 1AUh

- **Justification des choix opérés**

Les hauteurs fixées par le règlement dans la zone 1AUh posent des problématiques importantes d'interprétation par les pouvoirs publics et d'utilisation par les constructeurs et porteurs de projet sur des terrains marqués par un certain relief. L'augmentation de 1m de la hauteur maximale des constructions a donc pour objet de laisser une marge pratique aux porteurs de projet et supprimer l'absence de limite fixée au principe d'adaptabilité.

- **Impacts et compatibilité des modifications opérées**

Création de droits à construire : La modification apportée augmente de manière très marginale les droits à construire de la zone 1AU à laquelle appartient la sous-zone 1AUh. En effet, il convient d'abord de préciser que la sous-zone 1AUh ne représente que 31% de la zone 1AU.

De plus, la modification de 1 mètre de la hauteur maximale n'a qu'un effet très marginal sur les droits à construire à l'intérieur de cette sous-zone 1AUh. En effet, cette modification des hauteurs n'a pas pour conséquence de permettre une densité plus forte dans les zones concernées puisque ces dernières sont encadrées dans un rapport de compatibilité par deux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui fixent la possibilité de construire environ 20 logements pour le secteur Nord et environ 15 logements pour le secteur Sud. A l'intérieur de ces logements, l'augmentation de la hauteur maximale au faîtage ne permettra pas de construire un étage supplémentaire aux constructions. Cette impossibilité résulte de raisons techniques qui ne permettent pas de créer un R+2 avec un faîtage à 8 mètres et est renforcé dans le secteur Sud par une prescription de l'OAP qui limite les hauteurs des constructions à R+1.

La modification n'a donc pour conséquence que d'augmenter la possibilité de réaliser des combles aménageables, c'est-à-dire d'augmenter dans les combles la surface de plancher des constructions (surface bénéficiant d'une hauteur sous plafond minimum de 1.80 mètre). Cette augmentation de la surface de plancher dans les combles restera nécessairement inférieure à la surface de plancher possible à chaque étage des constructions et ne sera que marginale.

*Le calcul ci-dessous donne une idée de la surface de plancher dans les combles, générée par l'augmentation de la hauteur à 8 m. Les données suivantes sont issues de l'OAP Nord en zone 1AUh.*

*-Nombre de constructions possibles = 35 constructions*

*-COS\* = 0.5 et S= 9721m<sup>2</sup>, soit une surface de plancher de 8000 m<sup>2</sup>*

*-8000/35 =228. On arrondira la surface de plancher pour une unité à 200 m<sup>2</sup>, soit 100 m<sup>2</sup> par niveau*

(\* COS plus valable mais indique la densité prévue par l'OAP)

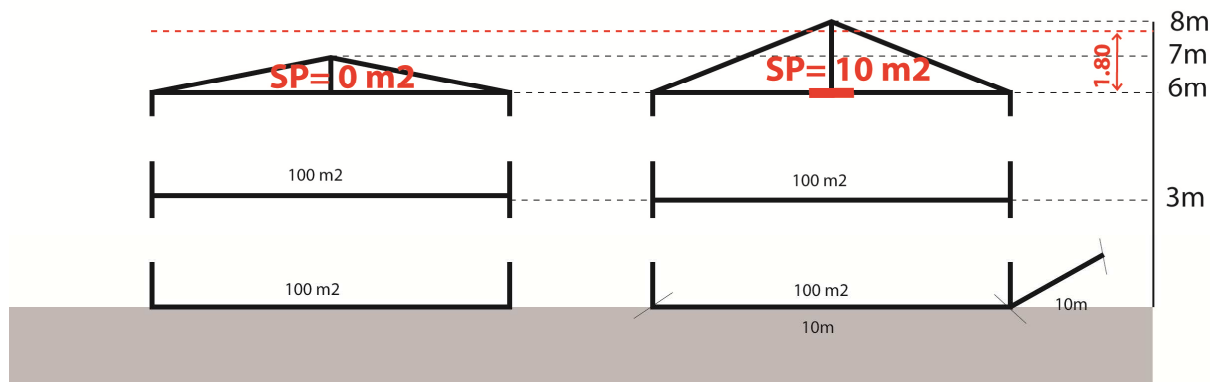


Figure 9 Surface de plancher générée par l'augmentation de la hauteur à 8 m

#### Compatibilité avec les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Ces zones 1AUh sont situées en entrée Nord du bourg, le long de la RD 68, dans la continuité immédiate du bourg et au Sud-Ouest, le long de la VC 12. Initialement, la hauteur maximale fixée à 7m au faîte avait pour finalité de préserver le cône de vue à l'entrée du bourg et prendre en compte le talus existant qui surplombe la route.

Comme vu précédemment, l'augmentation de la hauteur à 8 m en zone 1AUh ne permet pas de créer un R+2. Cette modification de 1m reste moindre et n'impacte pas les cônes de vue identifiés dans le PADD (depuis le mont brouilly et le château) et à l'entrée de bourg.

En outre, la proposition de disposition particulière dans le sous-secteur 1AUh qui autorise une hauteur différente sur les terrains marqués par du relief prévoit « d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions sans avoir pour effet d'augmenter substantiellement la densité de la construction ». Cette modification concernant la hauteur ne nuit pas à l'enjeu de préserver le paysage et les valeurs panoramiques identifiées dans le PADD.

#### IV.4 Toilettage de certains points du règlement

L'ensemble des modifications visent à actualiser le contenu du règlement avec les dernières évolutions législatives et réglementaires du code de l'urbanisme. Les informations relatives aux régimes d'autorisation d'urbanisme, la modification des méthodes de calcul des surfaces et la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols s'appliquent déjà au moment de l'instruction malgré la rédaction avant modification du règlement. Les modifications ont pour seule conséquence de rendre cohérente la rédaction du règlement avec le code de l'urbanisme sans modifier les règles d'application du droit des sols.

La correction des erreurs d'orthographe, de certaines erreurs matérielles ou certaines réorganisations du texte n'ont aucun effet sur le contenu du règlement.

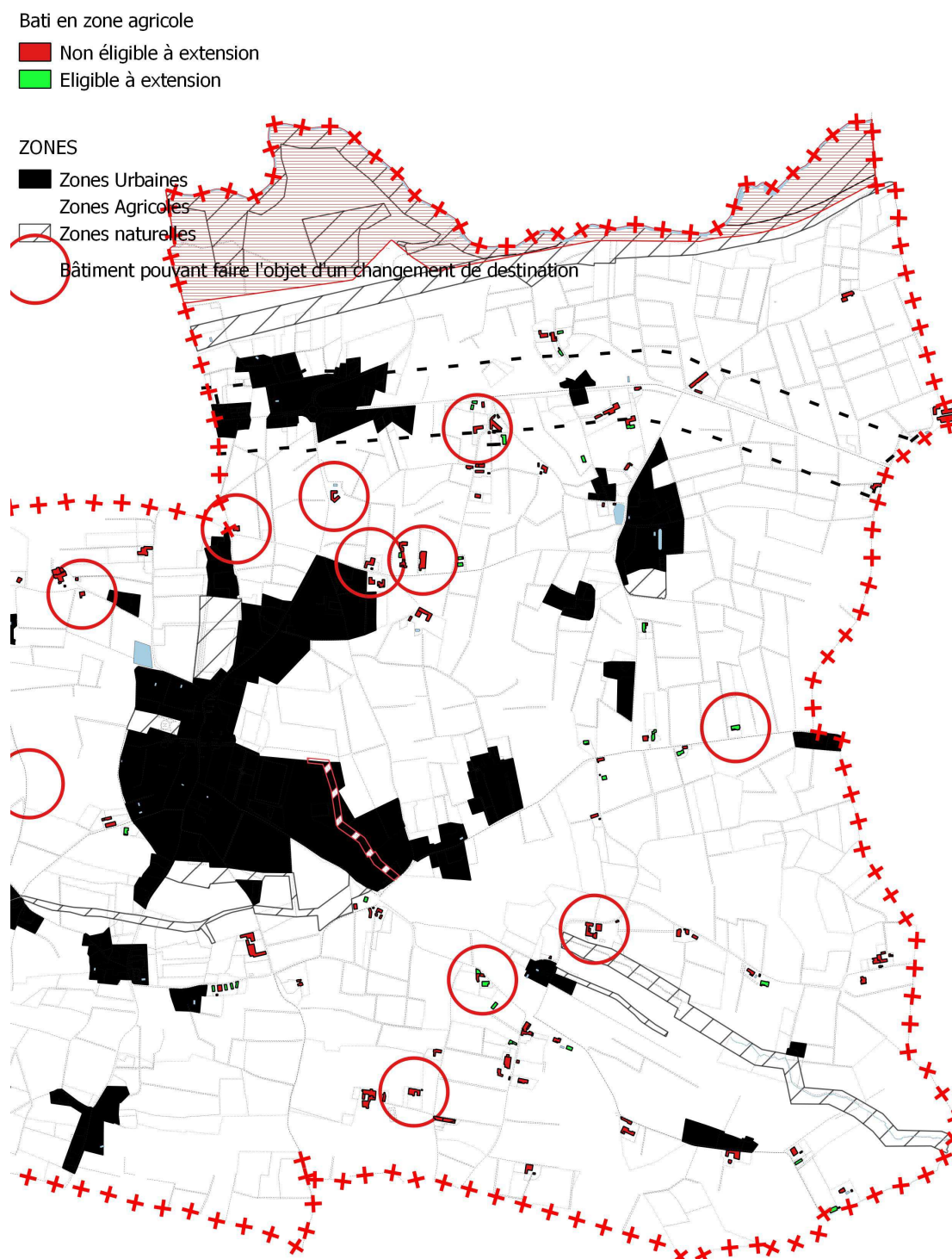
## V – INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les modifications envisagées dans cette procédure d'évolution du document d'urbanisme n'ont aucun impact sur l'environnement. En effet, la commune n'est pas impactée par une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), ni par une zone humide, et encore moins par une ZICO (Zone Importantes pour la Conservation des Oiseaux), ou par un site classé dans le réseau Natura 2000. Les secteurs concernés par la présente modification ne font pas l'objet de repérages spécifiques dans le SCoT ou le PADD concernant la protection du patrimoine environnementale.

D'une part, l'autorisation de construction d'extension et d'annexe pour les bâtiments d'habitation en zone agricole n'impacte pas les parties de terrain utilisées par l'agriculture qui participent à l'équilibre environnemental du territoire communal. D'autre part, les modifications de hauteur envisagées ont un effet marginal sur les droits à construire en sous-zone 1AUh. Ces possibilités de constructions contraintes et marginales ne nuiront donc pas à l'environnement.

## VI ANNEXE A LA NOTICE DE PRESENTATION

### VI.1 Repérage cartographique des bâtiments d'habitation pouvant bénéficier d'une extension limitée.



## VI.2 Tableau d'analyse des surfaces de plancher constructibles pour l'ensemble des éléments bâtis (cadastre) situés en zone agricole

Diagnostic			Analyse			
	Emprise au sol en m <sup>2</sup>	niveaux	SP en m <sup>2</sup> estimée	Eligible	motif exclusion	Reste à consommer en SP m <sup>2</sup>
1	59		59	non	dépendance-agricole	0
2	238		238	non	dépendance-agricole	0
3	105		105	non	dépendance-agricole	0
4	541		541	non	dépendance-agricole	0
5	108		108	non	dépendance-agricole	0
6	123		123	non	dépendance-agricole	0
7	30		30	non	dépendance-agricole	0
8	36		36	non	dépendance-agricole	0
9	21		21	non	dépendance-agricole	0
10	50		50	non	dépendance-agricole	0
11	38		38	non	dépendance-agricole	0
12	35		35	non	dépendance-agricole	0
13	28		28	non	dépendance-agricole	0
14	28		28	non	dépendance-agricole	0
15	53		53	non	dépendance-agricole	0
16	138		138	non	dépendance-agricole	0
17	89		89	non	dépendance-agricole	0
18	39		39	non	dépendance-agricole	0
19	70		70	non	dépendance-agricole	0
20	90		90	non	dépendance-agricole	0
21	63		63	non	dépendance-agricole	0
22	16		16	non	dépendance-agricole	0
23	74		74	non	dépendance-agricole	0
24	16		16	non	dépendance-agricole	0
25	89		89	non	dépendance-agricole	0
26	32		32	non	dépendance-agricole	0
27	20		20	non	dépendance-agricole	0
28	27		27	non	dépendance-agricole	0
29	24		24	non	dépendance-agricole	0
30	32		32	non	dépendance-agricole	0
31	60		60	non	dépendance-agricole	0
32	20		20	non	dépendance-agricole	0
33	23		23	non	dépendance-agricole	0
34	26		26	non	dépendance-agricole	0
35	124		124	non	dépendance-agricole	0
36	37		37	non	dépendance-agricole	0
37	224		224	non	dépendance-agricole	0
38	22		22	non	dépendance-agricole	0

39	54		54	non	dépendance-agricole	0
40	117		117	non	dépendance-agricole	0
41	66		66	non	dépendance-agricole	0
42	31		31	non	chapelle	0
43	81		81	non	extension	0
44	244		244	non	extension	0
45	147		147	non	extension	0
46	22		22	non	extension	0
47	64		64	non	extension	0
48	139		139	non	extension	0
49	54		54	non	extension	0
50	85		85	non	extension	0
51	93		93	non	extension	0
52	102		102	non	extension	0
53	29		29	non	hors gabarit	0
54	509		509	non	hors gabarit	0
55	521		521	non	hors gabarit	0
56	29		29	non	hors gabarit	0
57	19		19	non	hors gabarit	0
58	19		19	non	hors gabarit	0
59	242		242	non	hors gabarit	0
60	181		181	non	hors gabarit	0
61	393		393	non	hors gabarit	0
62	15		15	non	hors gabarit	0
63	325		325	non	hors gabarit	0
64	750		750	non	hors gabarit	0
65	11		11	non	hors gabarit	0
66	314		314	non	hors gabarit	0
67	296		296	non	hors gabarit	0
68	20		20	non	hors gabarit	0
69	320		320	non	hors gabarit	0
70	264		264	non	hors gabarit	0
71	26		26	non	hors gabarit	0
72	24		24	non	hors gabarit	0
73	357		357	non	hors gabarit	0
74	21		21	non	hors gabarit	0
75	792		792	non	hors gabarit	0
76	18		18	non	hors gabarit	0
77	2		2	non	hors gabarit	0
78	337		337	non	hors gabarit	0
79	414		414	non	hors gabarit	0
80	54		54	non	hors gabarit	0
81	270		270	non	hors gabarit	0
82	458		458	non	hors gabarit	0
83	35		35	non	hors gabarit	0
84	19		19	non	hors gabarit	0

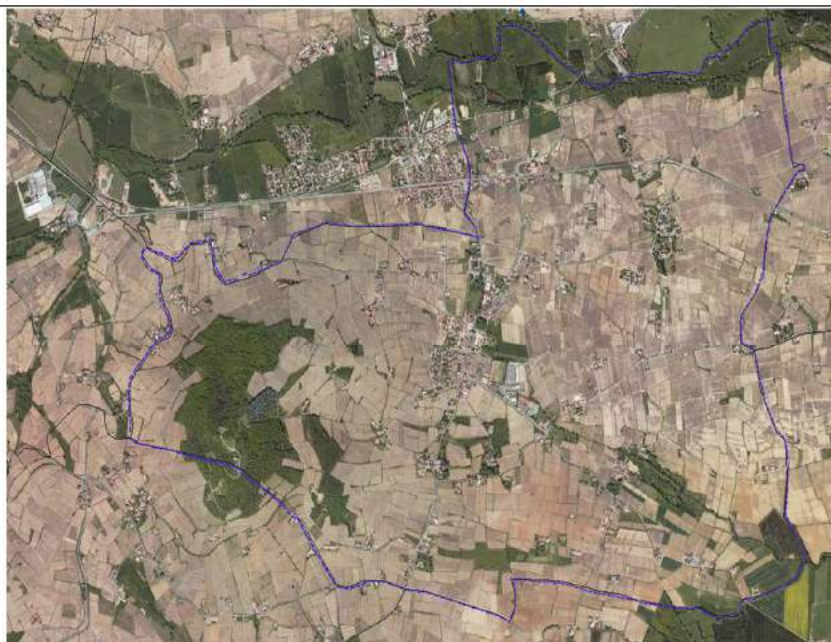
85	26		26	non	hors gabarit	0
86	13		13	non	hors gabarit	0
87	339		339	non	hors gabarit	0
88	18		18	non	hors gabarit	0
89	53		53	non	hors gabarit	0
90	256		256	non	hors gabarit	0
91	295		295	non	hors gabarit	0
92	454		454	non	hors gabarit	0
93	8		8	non	hors gabarit	0
94	378		378	non	hors gabarit	0
95	264		264	non	hors gabarit	0
96	490		490	non	hors gabarit	0
97	258		258	non	hors gabarit	0
98	14		14	non	hors gabarit	0
99	12		12	non	hors gabarit	0
100	11		11	non	hors gabarit	0
101	15		15	non	hors gabarit	0
102	27		27	non	hors gabarit	0
103	12		12	non	hors gabarit	0
104	21		21	non	hors gabarit	0
105	8		8	non	hors gabarit	0
106	318		318	non	hors gabarit	0
107	20		20	non	hors gabarit	0
108	458		458	non	hors gabarit	0
109	252		252	non	hors gabarit	0
110	32		32	non	hors gabarit	0
111	11		11	non	hors gabarit	0
112	13		13	non	hors gabarit	0
113	481		481	non	hors gabarit	0
114	11		11	non	hors gabarit	0
115	45		45	non	hors gabarit	0
116	23		23	non	hors gabarit	0
117	3		3	non	hors gabarit	0
118	8		8	non	hors gabarit	0
119	17		17	non	hors gabarit	0
120	43		43	non	hors gabarit	0
121	421		421	non	hors gabarit	0
122	11		11	non	hors gabarit	0
123	517		517	non	hors gabarit	0
124	797		797	non	hors gabarit	0
125	457		457	non	hors gabarit	0
126	460		460	non	hors gabarit	0
127	273		273	non	hors gabarit	0
128	33		33	non	hors gabarit	0
129	357		357	non	hors gabarit	0
130	471		471	non	hors gabarit	0

131	6		6	non	hors gabarit	0
132	2		2	non	hors gabarit	0
133	15		15	non	hors gabarit	0
134	12		12	non	hors gabarit	0
135	5		5	non	hors gabarit	0
136	543		543	non	hors gabarit	0
137	134	2	268	non	hors gabarit	0
138	192	2	384	non	hors gabarit	0
139	136	2	272	non	hors gabarit	0
140	134	2	268	non	hors gabarit	0
141	139	2	278	non	hors gabarit	0
142	197	2	394	non	hors gabarit	0
143	173	2	346	non	hors gabarit	0
144	127	2	254	non	hors gabarit	0
145	181	2	362	non	hors gabarit	0
146	151	2	302	non	hors gabarit	0
147	218	2	436	non	hors gabarit	0
148	200	2	400	non	hors gabarit	0
149	179	2	358	non	hors gabarit	0
150	141	2	282	non	hors gabarit	0
151	176	2	352	non	hors gabarit	0
152	223	2	446	non	hors gabarit	0
153	138	2	276	non	hors gabarit	0
154	208	2	416	non	hors gabarit	0
155	211	2	422	non	hors gabarit	0
156	152	2	304	non	hors gabarit	0
157	245	2	490	non	hors gabarit	0
158	158	2	316	non	hors gabarit	0
159	149	2	298	non	hors gabarit	0
160	132	2	264	non	hors gabarit	0
161	175	2	350	non	hors gabarit	0
162	186	2	372	non	hors gabarit	0
163	157	2	314	non	hors gabarit	0
164	247	2	494	non	hors gabarit	0
165	126	2	252	non	hors gabarit	0
166	145	3	435	non	hors gabarit	0
167	128	3	384	non	hors gabarit	0
168	211	3	633	non	hors gabarit	0
169	185	1	185	oui	garage niveau 0	65
170	103	1	103	oui		147
171	86	1	86	oui		164
172	240	1	240	oui		10
173	142	1	142	oui		108
174	176	1	176	oui		74
175	108	1	108	oui		142
176	232	1	232	oui		18

177	222	1	222	oui		28
178	141	1	141	oui		109
179	225	1	225	oui		25
180	215	1	215	oui		35
181	228	1	228	oui		22
182	148	1	148	oui		102
183	134	1	134	oui		116
184	165	1	165	oui		85
185	174	1	174	oui		76
186	106	2	212	oui		38
187	73	2	146	oui		104
188	82	2	164	oui		86
189	89	2	178	oui		72
190	123	2	246	oui		4
191	115	2	115	oui	moitié agricole	135
192	122	2	244	oui		6
193	132	2	132	oui	moitié agricole	118
194	101	2	202	oui		48
195	98	2	196	oui		54
196	95	2	190	oui		60
197	116	2	232	oui		18
198	89	2	178	oui		72
<b>Total SP bâti en zone A et AS en m²</b>			<b>37099</b>	<b>Total SP constructible en m²</b>		<b>2141</b>

## DOSSIER D'APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

### Rapport de présentation



1

Vu pour être annexé  
à la délibération

Le Maire

Révision du POS en PLU approuvée en juin 2009

Modification n°1 du PLU approuvée le ....

# SOMMAIRE

<b>I. PRESENTATION .....</b>	<b>3</b>
I.1. Procédures antérieures .....	3
I.2. Objets de la présente modification du PLU.....	3
<b>II. SITE ET SITUATION .....</b>	<b>5</b>
II.1. Localisation, desserte et situation administrative de SAINT-LAGER .....	5
II.2. Repérage complémentaire des bâtis patrimoniaux au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme .....	6
II.3. Modification du plan de zonage .....	6
II.4. Modification du règlement.....	7
II.5. Modification des emplacements réservés .....	9
II.6. Repérage complémentaire des bâtis patrimoniaux au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme .....	10
II.7. Modification du rapport de présentation .....	16
II.8. Modification des orientations d'aménagement et de programmations.....	18
II.9. Modifications du plan de zonage.....	23
II.10. Les modifications du règlement.....	27
II.11. Modifications des emplacements réservés.....	58
II.12. Tableau des surfaces .....	60
<b>III. EVALUATION DES INCIDENCES.....</b>	<b>62</b>

# **I. PRESENTATION**

---

## ***1.1. Procédures antérieures***

Le Plan d'Occupation des Sols de SAINT-LAGER a été approuvé par le conseil municipal en Juin 1986.

**Le POS a été révisé en Plan Local d'Urbanisme et approuvé en Juin 2009 et la commune a décidé de lancer une première modification de son PLU.**

**Cette présente modification du PLU a pour objet de corriger un certain nombre de points dans le rapport de présentation, le règlement, le zonage et la liste des emplacements réservés.**

## ***1.2. Objets de la présente modification du PLU***

Afin d'améliorer le contenu de son PLU et de reconsidérer certains projets d'équipements, la municipalité de SAINT-LAGER a décidé de modifier son Plan Local d'Urbanisme.

**Les modifications envisagées portent sur les points suivants :**

- **Repérage complémentaire des bâtis patrimoniaux au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme,**
- **Modification du zonage,**
- **Modification du règlement.**
- **Modification des emplacements réservés (ER),**

Le projet de modification du PLU de SAINT-LAGER s'insère dans le cadre de la loi Urbanisme et Habitat (U.H.) du 2 Juillet 2003 pour faire évoluer le document initial.

L'objet de la présente modification a pour but :

- d'améliorer le contenu du PLU : actualiser une règle, adapter des limites de zonage ;
- de reconsidérer certains projets d'équipements : adjonction ou suppression d'emplacements réservés.

Le Code de l'Urbanisme prévoit que « *la procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :*

*a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;*

*b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*

*c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance. »*

**Ainsi, les changements apportées au PLU sur le zonage, les emplacements réservés, le règlement et le repérage des bâtiments patrimoniaux, ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU, n'engendrent pas de grave nuisances, et ne réduisent pas d'espace boisé classé. Le projet s'inscrit donc dans cette procédure de modification.**

## II. SITE ET SITUATION

### II.1. Localisation, desserte et situation administrative de SAINT-LAGER

La commune de SAINT-LAGER est située dans la vallée du Beaujolais, le long de la rivière de l'Ardières, au nord de Lyon. D'une superficie de 774 hectares, SAINT-LAGER fait partie de l'arrondissement de Villefranche-sur-Saône.

Les communes limitrophes sont :

- Cercié
- Belleville
- Odenas
- Saint-Jean-d'Ardières
- Charentay
- Quincié-en-Beaujolais

Elle s'inscrit dans le territoire du SCoT du Beaujolais, approuvé en décembre 2008 et rendu exécutoire en juin 2009.



Figure 1 : Plan de situation de Saint-Lager (source: Géoportail)

## **II.2. Repérage complémentaire des bâtis patrimoniaux au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme**

Au sein de la zone agricole, les constructions et aménagements autres que liés aux exploitations agricoles y sont interdites. Une exception existe pour les bâtiments référencés au plan de zonage, dont les caractéristiques architecturales ou patrimoniales permettent leur changement de destination, dans le cadre des volumes existants, conformément à l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme<sup>1</sup>.

Dans le PLU initial, la commune avait repéré quatre bâtiments au sein de la zone agricole, pouvant faire l'objet d'un tel changement de destination. Ils sont repérés au plan de zonage. **La modification du PLU vient ajouter six autres bâtiments que les élus ont localisé depuis l'approbation de leur PLU.**

*Exemple du tableau de référence pour le repérage du bâti au titre du L 123-3-1 du CU :*

Localisation	Critères archi ou patrimonial	CRITÈRES D'ÉQUIPEMENTS					Absence nuisance/a gricole	Risque géologique
		Réseau eau	Protéc incendie	Asst	Electricité	accès	oui/non	
N°	...							

## **II.3. Modification du plan de zonage**

Le projet communal d'aménagement se traduit dans les documents graphiques qui font apparaître les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.

En deux années d'application du PLU, les élus ont constaté quelques incohérences entre le zonage et le terrain et que le PLU ne permet pas d'atteindre les objectifs initialement prévus. C'est pourquoi, la présente modification vient apporter des retouches au plan de zonage concernant :

<sup>1</sup> « Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

- La zone 1AU au sud-ouest du bourg, zone d'urbanisation à court et moyen terme, destinée au développement démographique. Cette dernière est renommée 1AUh. Ceci est dû à une modification de la hauteur.
- La zone 2AU est légèrement modifiée. Une partie de cette zone bascule en zone A (agricole). En effet, lors du passage du POS au PLU, un viticulteur s'est implanté dans cette zone. De ce fait, il est plus logique que son activité corresponde avec sa zone. La surface de la zone est très minime (moins de 2500 m<sup>2</sup>). Elle ne modifie pas l'économie générale du PADD, ni celle du PLU. La logique du document d'urbanisme actuel n'est pas modifiée et son économie générale n'est pas remise en cause.

## **II.4. Modification du règlement**

### **II.4.1. Les zones U, Ux et Uh**

Modification des articles 2, 4, 6, 7 et 12 des zones U et Uh et modifications des articles Ux 2, 4 et 7.

- Modification de l'article 2 afin de limiter l'extension des annexes à 40 m<sup>2</sup>.
- Modification de l'article 4 pour le raccordement des eaux pluviales à un déversoir naturel en cas d'absence de réseau public et l'enfouissement des réseaux à l'alinéa 4).
- Suppression de la mention « en respectant l'alignement de ceux-ci » à l'alinéa 4) de l'article 6 (uniquement pour les zones U et Uh).
- Modification de la distance entre les constructions et les limites séparatives passant de 4 mètres à 2 mètres (zones U et Uh) et de 5 mètres à 4 mètres (zone Ux) minimum à l'article 7.
- Modification de l'article 12 pour proposer le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'Article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement pour les zones U (ajout, sauf en zone Uh).

### **II.4.2. Les zones 1AU**

Modification des articles 4, 6, 7, 10.

- Modification de l'article 4 pour le raccordement des eaux pluviales à un déversoir naturel ou au réseau public à l'alinéa 3) et l'enfouissement des réseaux à l'alinéa 4).
- Ajout dans l'article 6, qu'il n'y a pas de retrait minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur, dans les secteurs 1AUh et 1AUhc.
- Modification de la distance entre les constructions et les limites séparatives passant de 4 mètres à 2 mètres minimum à l'article 7.
- Précision de l'article 10 pour la hauteur maximale dans le sous-secteur 1AUh est de 7 mètres au faitage, en fonction du relief existant.

#### **II.4.3. La zone 1AUx**

La tête de chapitre est modifiée afin d'inclure le principe d'une ouverture progressive à l'urbanisation de la zone, selon un phasage. L'objectif étant ici de pouvoir gérer les différents équipements publics sur la commune.

L'article 1AUx 4 est également modifié. Il est précisé que les réseaux doivent être enterrés. Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales. En l'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales, celles-ci doivent être absorbées en totalité sur le tènement, ou dirigées vers un déversoir naturel.

L'article 1Aux 7 est modifié. L'implantation à l'alignement est possible. Dans le cas où la construction se fait avec un recul, celui-ci doit être au minimum de 4 mètres (5 mètres auparavant).

#### **II.4.4. La zone agricole (A) et la zone naturelle (N)**

Dans la zone agricole, les articles A2 et A4 ont été modifiés.

L'article A2 modifie les constructions d'annexes liées à l'exploitation. Ces dernières sont limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Pour l'article A4, les réseaux de télécommunications devront être enterrés.

## **La zone naturelle N :**

En zone naturelle, l'enfouissement des réseaux est ajouté (N4).

### **II.4.5. L'article 11 : aspect extérieur des constructions**

Au sein de cet article, est ajouté dans la partie sur les clôtures, que le grillage ne doit pas être visible quand le relief le permet. L'objectif ici est la prise en compte du caractère paysager de la commune. Il serait non opportun de générer des contraintes visuelles pour les parties les plus exposées.

Il est également modifié au sujet des débords de toitures. Les toitures doivent avoir un débord de 50 cm en façade. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 50 cm.

Les débords de toitures doivent être d'au moins 50 cm en façade et en pignon.

### ***II.5. Modification des emplacements réservés***

Dans le cadre de l'étude du PLU, les collectivités et l'Etat ont la possibilité de prévoir leurs projets d'équipements tant au niveau des infrastructures que des superstructures.

Cette possibilité permet au bénéficiaire de l'Emplacement Réservé d'empêcher toute utilisation du terrain et, en même temps, en cas d'aliénation, d'avoir un droit de préemption sur celui-ci.

Les emplacements réservés au PLU initial différencient les ER de voirie et les ER pour équipements publics comme suit : V pour voirie et R pour équipements.

**La modification du PLU vient supprimer quatre ER.**

**Ainsi, les ER V6, V7 sont supprimés car ils ne correspondent à aucun projet sur la commune ou sur la commune voisine de Saint-Jean-d'Ardières (pour le V7). L'ER V9 est supprimé. L'ER R3 est supprimé.**

**L'ER V1 se voit prolongé le long de la route de la Perrière.**

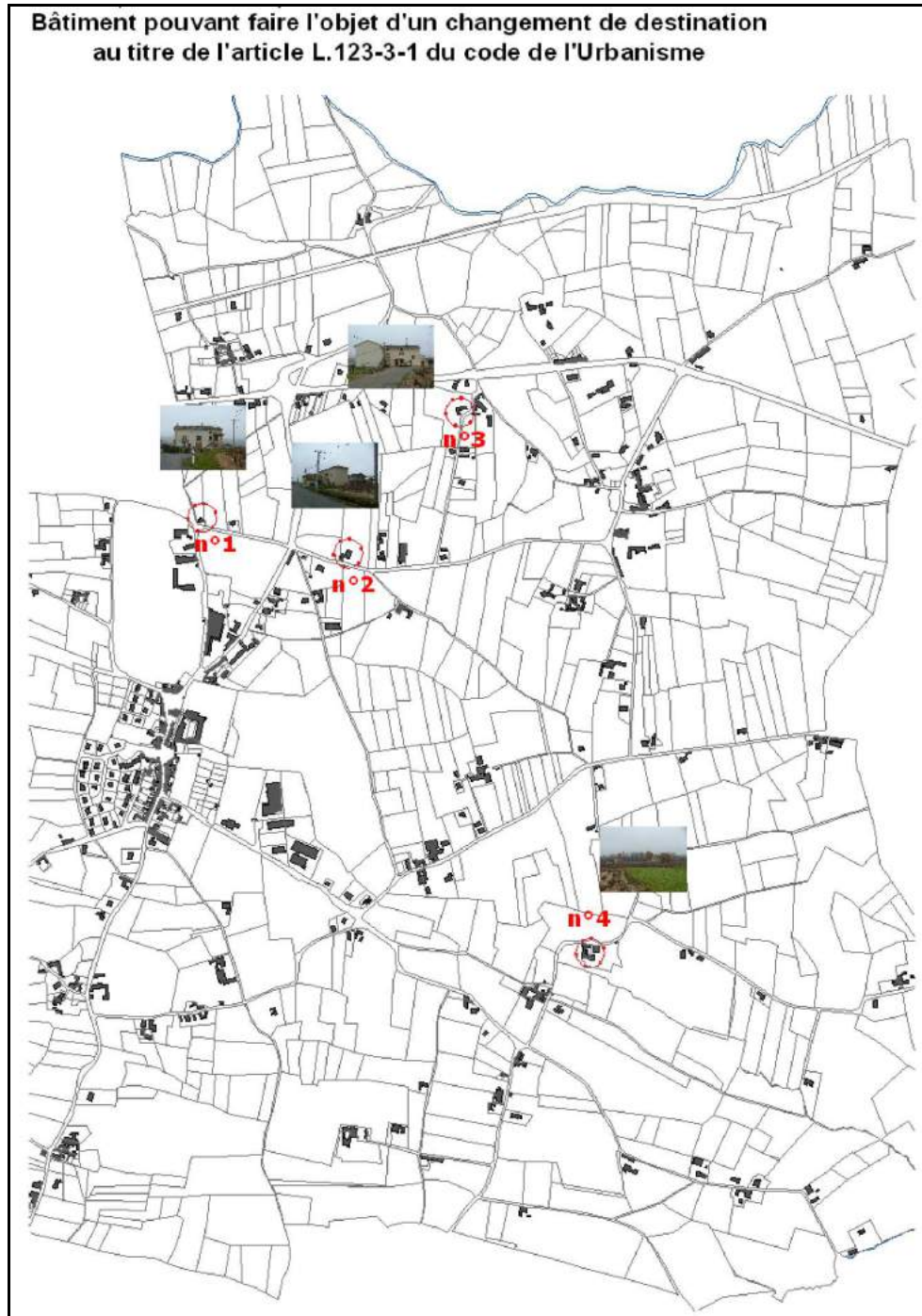
**L'ER V2 voit sa largeur modifiée. Elle passe de dix mètres à huit mètres afin de garantir une cohérence avec l'ensemble des autres emplacements réservés ayant la même vocation. Il en est de même pour les ER V3 et V5.**

**L'ER R9 voit sa superficie augmenter, tandis que l'ER R8 voit sa superficie se réduire.**

**L'ER R12 est créé. Il a pour vocation l'aménagement de la voirie.**

## **II.6. Repérage complémentaire des bâtis patrimoniaux au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme**

Le PLU opposable recense 4 bâtis patrimoniaux :



Grilles d'analyse des bâtis agricoles repérés au titre du L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme :



N°1

Localisation	Critères archi ou patrimonial	CRITÈRES D'ÉQUIPEMENTS					Absence nuisance/a gricole oui/non	Risque géologique
		Réseau eau	Protec incendie	Asst	Electricité	accès		
	...							
<b>N°1</b> L'institut	Oui	oui	Oui	Indiv.	oui	oui	Oui : bâtiment ayant perdu toute fonction agricole	Non

et



N°2

Localisation	Critères archi ou patrimonial	CRITÈRES D'ÉQUIPEMENTS					Absence nuisance/a gricole oui/non	Risque géologique
		Réseau eau	Protec incendie	Asst	Electricité	accès		
	...							
<b>N°2</b> Grand Croix	Oui	oui	Oui	Indiv.	oui	oui	Oui : bâtiment ayant perdu toute fonction	Non



N°3

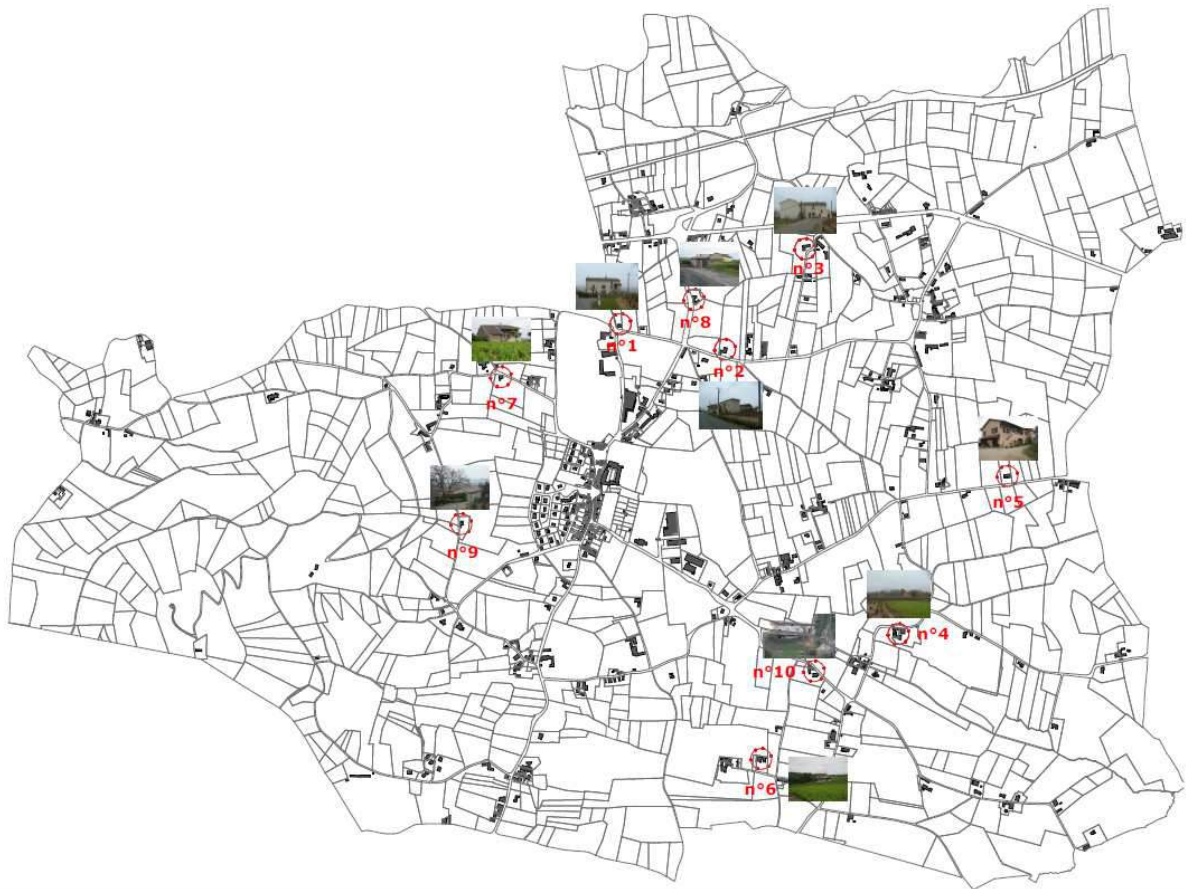
Localisation	Critères archi ou patrimonial	CRITÈRES D'ÉQUIPEMENTS					Absence nuisance/a agricole	Risque géologique
		Réseau eau	Protec incendie	Asst	Electricité	accès	oui/non	
N°3 Gorge de Loup	Oui	oui	Oui	Indiv.	oui	oui	Oui : bâtiment ayant perdu toute fonction agricole	Non



N°4

Localisation	Critères archi ou patrimonial	CRITÈRES D'ÉQUIPEMENTS					Absence nuisance/a agricole	Risque géologique
		Réseau eau	Protec incendie	Asst	Electricité	accès	oui/non	
N°4 Les Cours	Oui	oui	Oui (borne incendie < 200 m)	Indiv.	oui	oui	Oui : bâtiment ayant perdu toute fonction agricole	Non

La présente modification complète ce repérage avec 6 nouveaux bâtis patrimoniaux :



N°5

Localisation	Critères archi ou patrimonial	CRITÈRES D'ÉQUIPEMENTS					Absence nuisance/a gricole oui/non	Risque
		Réseau eau	Protec incendie	Asst	Electricité	accès		
N°5 Route des Nazins	Oui	oui	Oui (borne incendie < 200 m)	Indiv.	oui	oui	Oui : bâtiment ayant perdu toute fonction agricole	Non



N°6

Localisation	Critères archi ou patrimonial	CRITÈRES D'ÉQUIPEMENTS					Absence nuisance/a gricole	Risque géologique
		Réseau eau	Protec incendie	Asst	Electricité	accès	oui/non	
	...							
<b>N°6</b> Montée de la Pilonnière	Oui	oui	Oui (borne incendie < 200 m)	Indiv.	oui	oui	Oui : bâtiment ayant perdu toute fonction agricole	Non



N°7

Localisation	Critères archi ou patrimonial	CRITÈRES D'ÉQUIPEMENTS					Absence nuisance/a gricole	Risque géologique
		Réseau eau	Protec incendie	Asst	Electricité	accès	oui/non	
	...							
<b>N°7</b> Montée de la Chapelle	Oui	oui	Oui (borne incendie < 200 m)	Coll.	oui	oui	Oui : bâtiment ayant perdu toute fonction agricole	Oui



N°8

Localisation	Critères archi ou patrimonial	CRITÈRES D'ÉQUIPEMENTS					Absence nuisance/a agricole	Risque géologique
		Réseau eau	Protec incendie	Asst	Electricité	accès	oui/non	
	...							
<b>N°8</b> Route de la Galoche	Oui	oui	Oui (borne incendie < 200 m)	Coll	oui	oui	Oui : bâtiment ayant perdu toute fonction agricole	Non



N°9

Localisation	Critères archi ou patrimonial	CRITÈRES D'ÉQUIPEMENTS					Absence nuisance/a agricole	Risque géologique
		Réseau eau	Protec incendie	Asst	Electricité	accès	oui/non	
	...							
<b>N°9</b> Montée de la Madonne	Oui	oui	Oui (borne incendie < 200 m)	<u>Indiv.11</u>	oui	oui	Oui : bâtiment ayant perdu toute fonction agricole	Oui

[1] Déclaration sur l'honneur du SPANC.



N°10

Localisation	Critères archi ou patrimonial	CRITÈRES D'ÉQUIPEMENTS					Absence nuisance/agricole	Risque géologique
		Réseau eau	Protec incendie	Asst	Electricité	accès	oui/non	
N°10	Oui	oui	Oui (borne incendie < 200 m)	Indiv.	oui	oui	Oui : bâtiment ayant perdu toute fonction agricole	non

### **II.7. Modification du rapport de présentation**

Au sein de la partie n°3 du rapport de présentation, concernant les enjeux du PLU, il est nécessaire d'apporter des modifications.

#### **La zone à urbaniser**

- la zone d'urbanisation à long terme, destinée au développement modéré des hameaux du Nazins Sud et de Marquisat : 2AU de 1,5ha. Une partie de la zone de Marquisat est transférée à la zone A. En effet, un viticulteur s'est implanté sur cette zone au cours de l'élaboration du PLU. Afin de ne pas limiter son activité, un changement du zonage apparaît plus approprié.

#### **Les zones 1AU**

La modification renomme deux zones d'urbanisation future à court et moyen terme. Les zones 1AU au sud ouest et au Nord, deviennent des zones 1AUh.

Cette zone aura une vocation mixte et pourra accueillir des formes variées d'habitat. La hauteur est fixée à 7 mètres au faitage, et doit être adapté en fonction du relief.

### La zone 1AUh

Ces zones 1AUh sont situées en entrée nord du bourg, le long de la RD 68, dans la continuité immédiate du bourg et au Sud-ouest, le long de la VC 12.

Dans ces zones, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres au faîtage pour préserver le cône de vue à l'entrée du bourg et prendre en compte le talus existant qui surplombe la route.

Ces zones 1AUh sont accompagnées d'une orientation d'aménagement.

Dans les zones 1AUh et 1AUhc, il n'y a pas de retrait minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur. Modification qui a lieu dans l'article 1AU6, relatif aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

La zone 1AUhc s'ouvre selon un phasage.

### ► La zone 1AUx

Cette zone, de deux hectares, est située dans le prolongement de zone d'activités existante. Elle vient en épaissement de celle-ci. Elle doit permettre l'accueil de nouvelles activités, la zone Ux étant entièrement construite. Elle peut être ouverte selon un phasage afin d'être en adéquation avec les équipements publics.

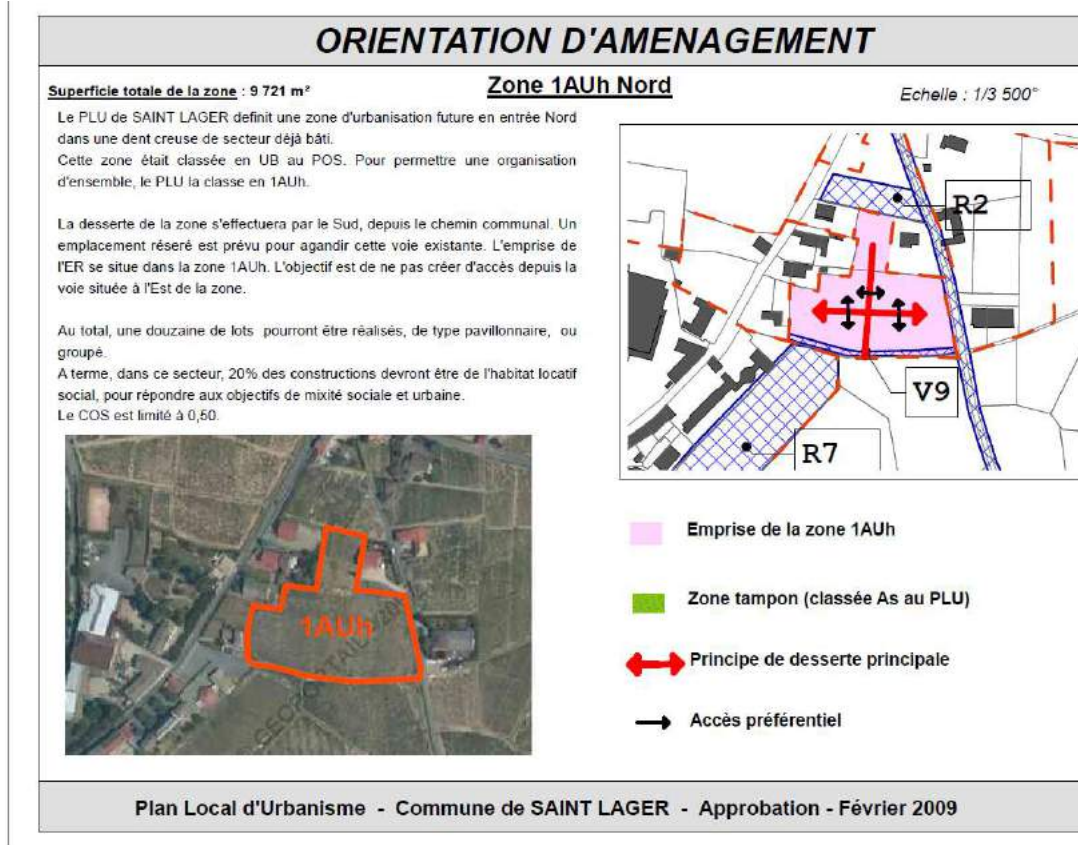
Les articles 4 et 7 de la zone, relatifs aux réseaux ainsi qu'aux limites séparatives ont été modifiés.

L'article 4 précise que les différents réseaux devront être enterrés.

Enfin, l'article 7 est modifié. Si la construction n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 4 mètres des dites limites.

## II.8. Modification des orientations d'aménagement et de programmations

OAP opposable :

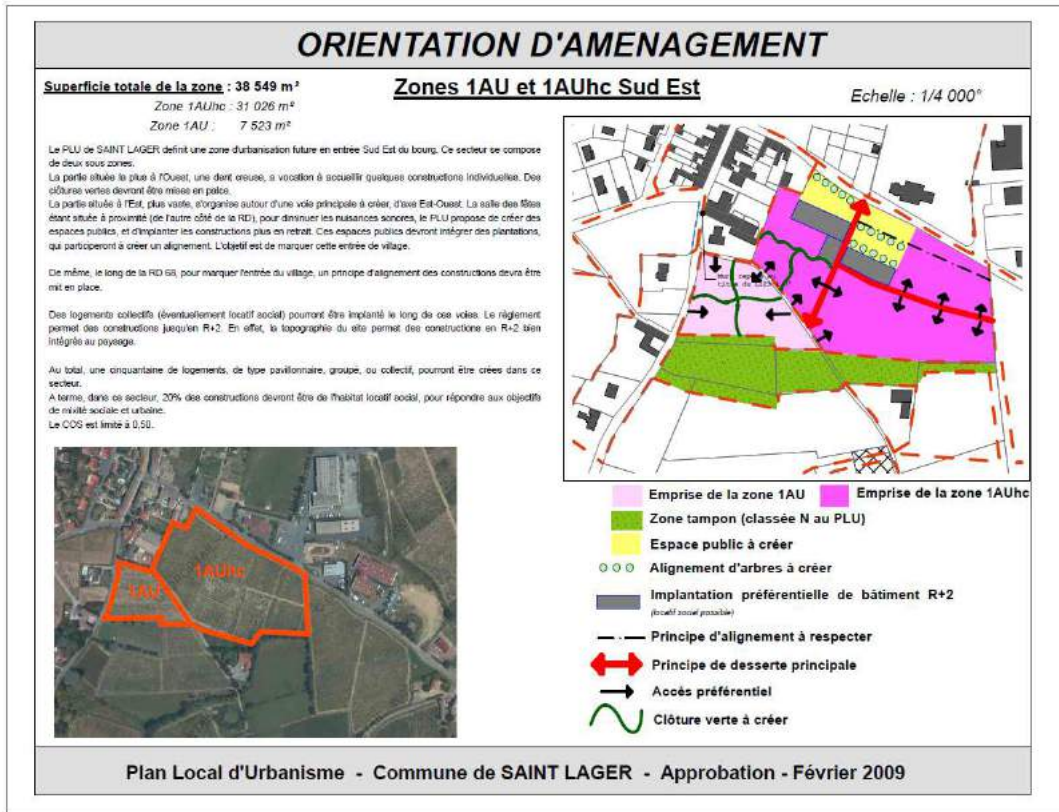


La modification de l'OAP résulte de la suppression de l'emplacement réservé V9 et sa modification, qui crée l'emplacement réservé R12, ayant pour vocation la création d'un cheminement piéton. Des corrections au niveau de la description sont apportées sans toutefois remettre en cause l'aménagement global de la zone.

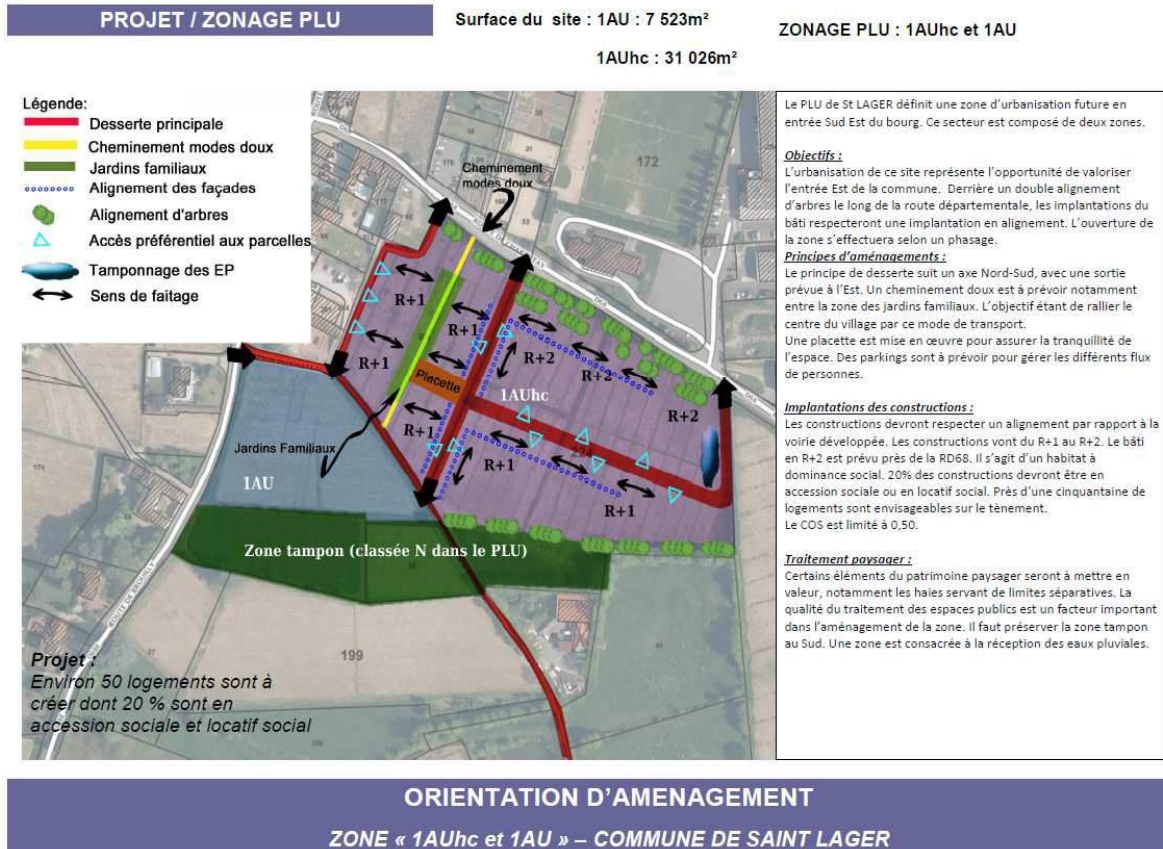
## OAP modifiée :

<b>PROJET / ZONAGE PLU</b>	<b>ZONAGE PLU : 1AUh</b>	<b>Surface du site : 9 721 m<sup>2</sup></b>
		<p>Le PLU de SAINT LAGER définit une zone d'urbanisation future à l'entrée Nord. Ce secteur est situé dans une dent creuse, entre le CR n°12 et RD68a.</p> <p><b>Objectifs :</b></p> <p>L'urbanisation de ce site doit assurer la continuité du bâti existant. Il y a comblement d'une dent creuse. L'orientation du PLU consiste à créer un nouveau quartier.</p> <p><b>Principes d'aménagements :</b></p> <p>L'accès de ce site s'effectuera depuis l'Est (route de la Charrière). Un débouché au Nord est possible. Aucune sortie n'est prévue à l'Ouest. Un cheminement doux est prévu au Sud de la zone. Il a pour objectif de relier l'école et la zone.</p> <p><b>Implantations des constructions :</b></p> <p>Dans cette zone d'urbanisation à court terme, les constructions prévues sont de type individuel et individuel groupé. Il s'agit de diversifier l'offre de logements. Sur l'ensemble du tènement, près d'une vingtaine de logements pourront être réalisés. La simplicité volumétrique des constructions est recherchée afin de faciliter l'intégration paysagère. L'implantation des constructions est assujettie à la direction des voiries.</p> <p>Le COS est limité à 0,50.</p> <p><b>Traitement paysager :</b></p> <p>Certains éléments du patrimoine paysager seront à mettre en valeur, notamment les haies servant de limites séparatives. La qualité du traitement des espaces publics est un facteur important dans l'aménagement de la zone.</p>
<p><b>Compatibilité avec le SCOT Beaujolais</b> - Densité moyenne de 20 lgts./ha</p>		
<p align="center"><b>ORIENTATION D'AMENAGEMENT</b> <b>ZONE « 1AUh » – COMMUNE DE SAINT LAGER</b></p>		

**OAPposable :**



**OAP modifiée :**



**ORIENTATION D'AMENAGEMENT**

**ZONE « 1AUhc et 1AU » – COMMUNE DE SAINT LAGER**

**OAP opposable :**

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT


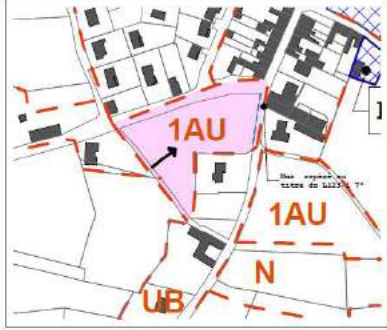
**Superficie totale de la zone : 7 860 m<sup>2</sup>****Zone 1AU Sud****Echelle : 1/3 500°**

Le PLU de SAINT LAGER définit une zone d'urbanisation future en entrée Sud Ouest du bourg. Ce secteur est situé dans une dent creuse, entre la VC 12 et le chemin d'Odenas.  
Un mur à protéger au L.123-1-7° est présent le long de la RD 69E.  
L'accès à la partie Ouest pourra se faire par la voie existante qui borde cette zone.

Au total, une dizaine de logements, de type pavillonnaire, ou groupé pourront être créés.

Ce secteur étant légèrement situé en surplomb, la hauteur du bâti sera limitée à du R+1, à l'image des paysages urbains environnants.

A terme, dans ce secteur, 20% des constructions devront être de l'habitat localisé social, pour répondre aux objectifs de mixité sociale et urbaine.  
Le COS est limité à 0,50.

**Zone 1AU : plutôt pavillonnaire**

**Accès préférentiel à la zone**

**Plan Local d'Urbanisme - Commune de SAINT LAGER - Approbation - Février 2009**

**OAP modifiée :**

**PROJET / ZONAGE PLU**
**ZONAGE PLU : 1AUh**
**Surface du site : 7 860 m<sup>2</sup>**



**Légende:**

- Accès principal
- Desserte principale
- Accès préférentiel aux parcelles
- Alignement d'arbres
- Sens de faitage

Le PLU de St LAGER définit une zone d'urbanisation future à l'entrée Sud Ouest du bourg.

**Objectifs :**  
Ce secteur est situé près du VC 12 et de la route de Godefroy. L'urbanisation de ce site doit assurer la continuité du bâti existant.

**Principes d'aménagements :**  
L'accès à cette zone pourra se faire par le Sud, ou par la voie existante à l'Ouest. Tout ceci sera complété par une voirie interne, avec une éventuelle sortie au Nord, sous certaines conditions.

**Implantations des constructions :**  
Dans cette zone d'urbanisation, le bâti doit s'inscrire dans une logique de prolongement du bourg ancien, en front discontinu et en alignement sur la voirie principale. Les constructions devront s'adapter à la rupture de pente.  
Au regard de la topographie qui surplombe le secteur, la hauteur du bâti sera limitée à du R+1, afin de s'intégrer principalement au paysage urbain environnant.

Au total, près d'une dizaine de logements, notamment de type pavillonnaire, ou groupé pourront être créés, dont 20% seront des logements sociaux.

Le COS est fixé à 0,50.

**Traitement paysager :**  
Certains éléments du patrimoine paysager seront à mettre en valeur, notamment les haies servant de limites séparatives. La qualité du traitement des espaces publics est un facteur important dans l'aménagement de la zone.

Un alignement d'arbres est fortement conseillé au Nord de la zone. Il assurera une transition douce avec le village. Des bosquets d'arbres devront être présents autour de l'habitation qui est présente.

**Projet : près de 15 logements dont 20% de logements sociaux**

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT**  
**ZONE « 1AUh » – COMMUNE DE SAINT LAGER**

**OAPposable :**

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

**Superficie totale de la zone : 20 196 m<sup>2</sup>** **Zone 1AUx** *Echelle : 1/4 500<sup>o</sup>*


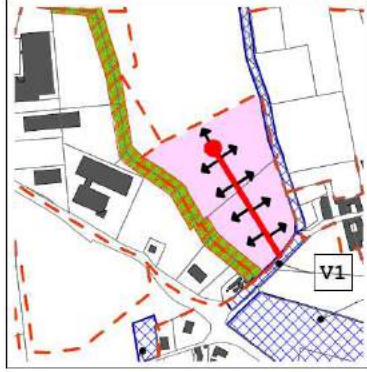
Le PLU de SAINT LAGER définit une zone d'urbanisation future qui a vocation à accueillir des activités artisanales essentiellement.  
 Cette zone est classée en NC au POS. Pour permettre une organisation d'ensemble, le PLU la classe en 1AUx.  
 La zone est située dans le prolongement de la zone d'activités existante, afin de limiter la création de nouvelles nuisances.

La desserte de la zone s'effectuera par le Sud, depuis la voie communale n°404. Un accès unique à la zone est prévue. Puis, une voie de desserte interne viendra desservir l'ensemble des lots.  
 Deux emplacements réservés sont prévus pour agrandir la VC n°404, qui borde le sud de la zone d'une part, et pour élargir le chemin rural qui borde l'ouest de la zone d'autre part.

Un ruisseau temporaire et sa ripisylve, crée la limite entre cette zone 1AUx et la zone déjà existante. Ces éléments naturels sont protégés par une zone non aedificandi qui interdit toute construction.

Notons que la STEP actuelle est située à proximité, et la future est située non loin (au delà de la VC n° 404).

Au total, une dizaine de lots pourront être réalisés.

**Emprise de la zone 1AU**

**Ruisseau temporaire arboré (zone non aedificandi)**

**Principe de desserte principale**

**Accès préférentiel**

**Plan Local d'Urbanisme - Commune de SAINT LAGER - Approbation - Février 2009**

**OAP modifiée :**

**PROJET / ZONAGE PLU**
**ZONAGE PLU : 1AUx**
**Surface du site : 20 196 m<sup>2</sup>**



**Légende:**

**Principe de desserte principale**

**Accès préférentiel**

**Séparation du phasage**

**Ruisseau temporaire (zone de non aedificandi)**

Le PLU de St LAGER définit une zone d'urbanisation future dédiée à l'accueil d'activités artisanales. Elle est située dans le prolongement de la zone artisanale déjà existante. De ce fait, les nuisances seront limitées.

**Objectifs :**

L'objectif de cette zone à vocation artisanale est l'accueil d'activités économiques. L'ouverture de la zone est programmée selon deux phases afin d'assurer la qualité des équipements nécessaires.

**Principes d'aménagements :**

L'accès du site s'effectuera depuis le Sud. Une sortie est prévue à l'Est.  
 Une voie interne permettra de desservir les différents lots.

**Implantations des constructions :**

Une dizaine de lots sont envisageables. Ils seront bien évidemment dédiés aux artisans.

**Traitement paysager :**

Un ruisseau temporaire et sa ripisylve forment la limite entre cette zone et la zone déjà existante. Ces éléments naturels sont protégés par une zone de non aedificandi qui couvre le ruisseau.  
 Une intégration paysagère de qualité doit s'affirmer pour la bonne gestion du ruisseau.

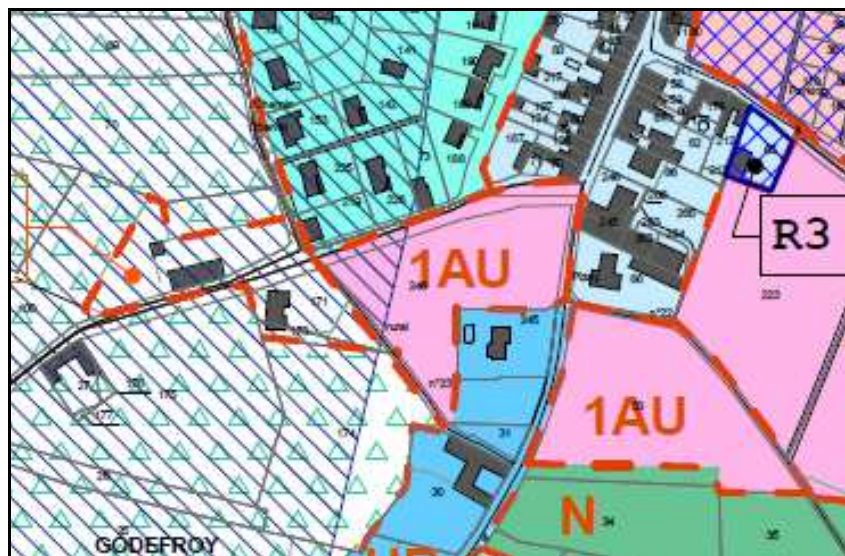
**ORIENTATION D'AMENAGEMENT**

**ZONE « 1AUx » – COMMUNE DE SAINT LAGER**

## II.9. Modifications du plan de zonage

- La zone 1AU au sud-ouest du bourg modifiée :

PLU opposable :

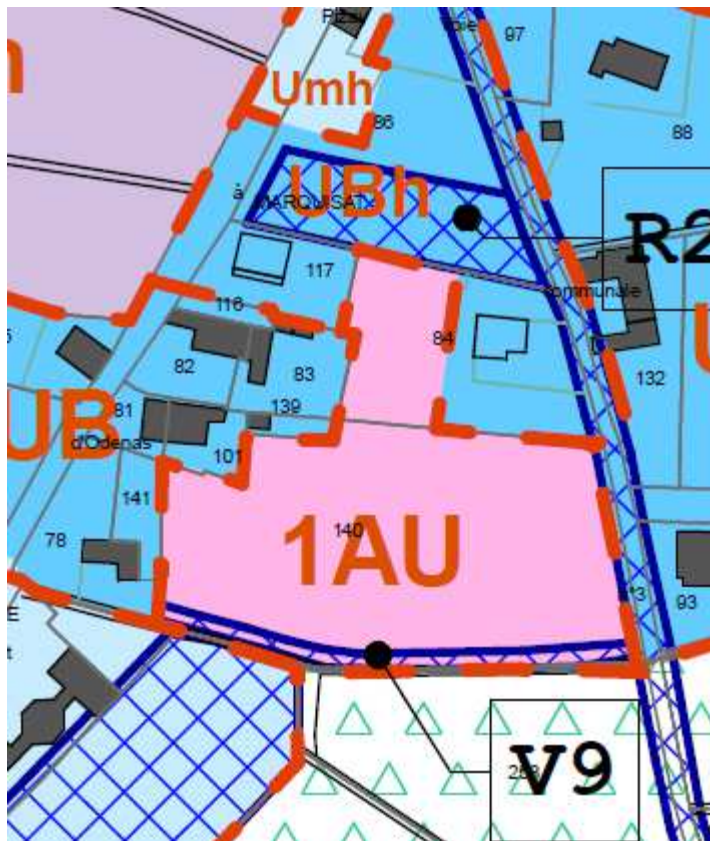


PLU modifié :

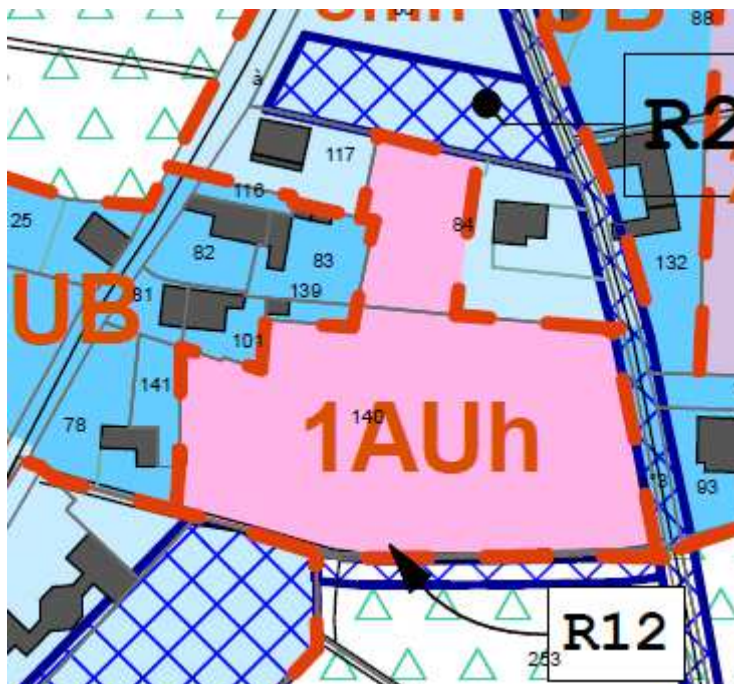


- La zone 1AU au nord modifiée :

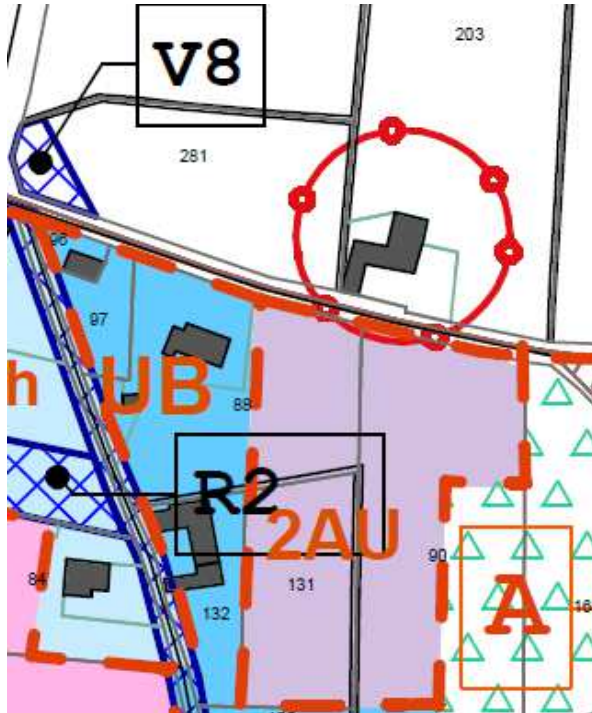
PLU opposable :



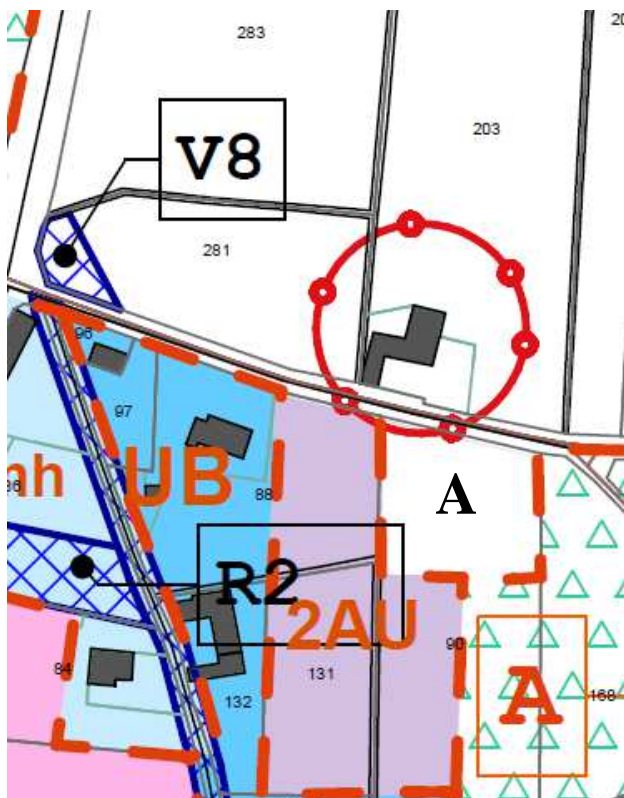
PLU modifié :



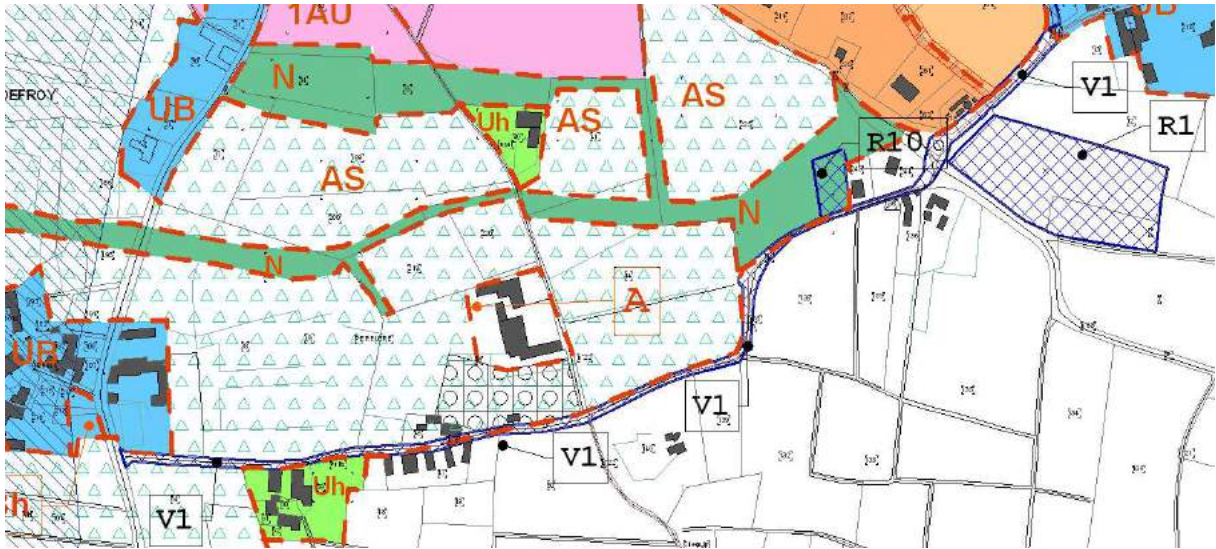
PLU opposable :



PLU modifié :

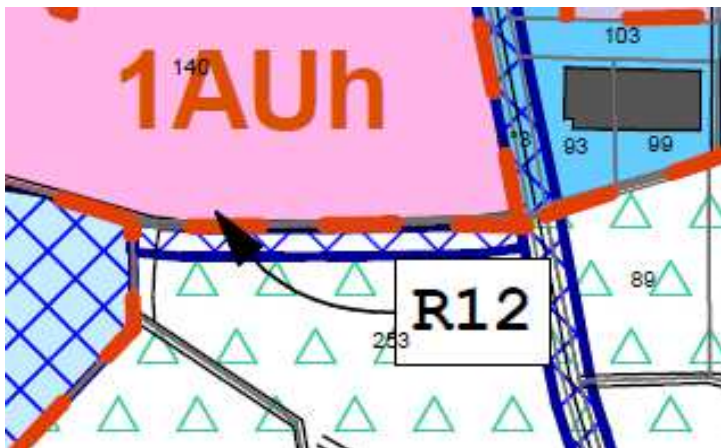


Prolongement du V1 :

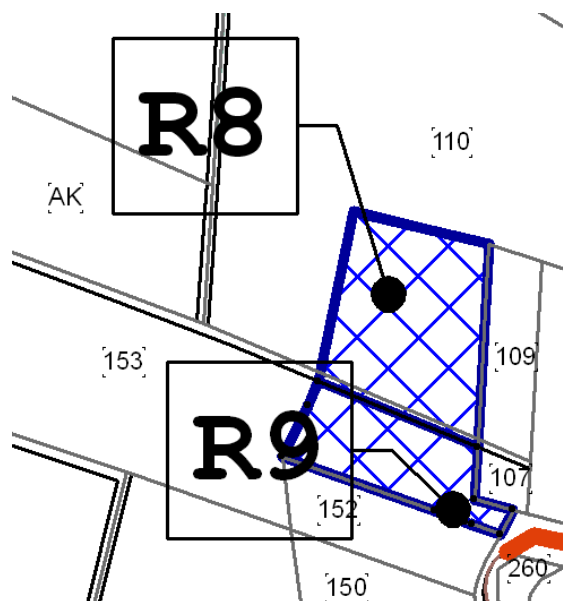


L'emplacement réservé n°1 est prolongé le long de la route de la Perrière afin d'aménager la voirie.

Création du R12 : Cet ER a pour vocation l'aménagement de la voirie.



Extension du R9 et légère diminution du R8 :



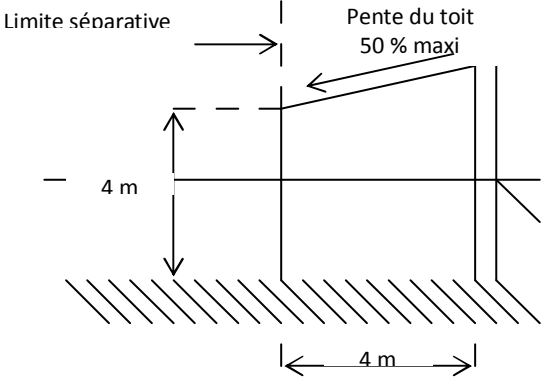
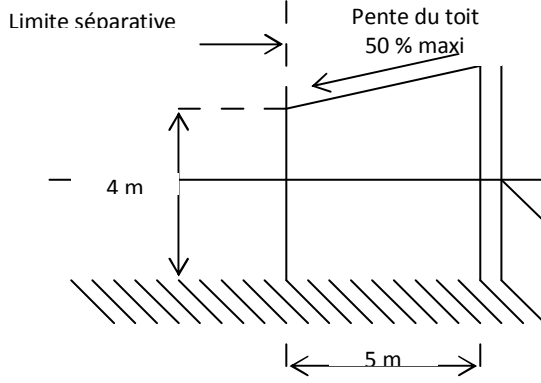
## II.10. Les modifications du règlement

PLU ACTUEL		PLU MODIFIE	
	Texte actuel – juin 2009		Texte modifié – mai 2012
pages	<b>REGLEMENT</b>	pages	<b>REGLEMENT</b>
<b>ZONE U</b>			
12-13	<p><b><u>ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <p><u>Dans toutes les zones :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (piscine, garage...),</li> <li>• Les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.</li> <li>• La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.</li> <li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cohérence avec le</li> </ul>	12-13	<p><b><u>ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <p><u>Dans toutes les zones :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (piscine, garage...),</li> <li>• Les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.</li> <li>• La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.</li> <li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cohérence avec le</li> </ul>

<p>statut de la zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que leur présence soient justifiées par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article I 515-8 du code de l'environnement.</li> </ul> <p><b><u>Dans les zones Um, Umh, Ua, Ub, Ubh :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à usage d'activités, de commerces, les installations et travaux divers dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.</li> <li>• L'aménagement et l'extension des constructions existantes, à usage agricole, à condition qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.</li> <li>• Les commerces dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON, y compris les surfaces de réserves,</li> <li>• Les constructions à usage artisanal dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,</li> </ul> <p><b><u>Dans la zone Ufl,</u></b> les constructions et installations sous réserves qu'elles soient liées aux activités à vocation festive et de loisirs ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p><b><u>En zone UBa :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et aménagements liées et nécessaires à l'usage hôtelier et commercial (résidence hôtelière de tourisme, résidence service personnes âgées, restauration et de services...) sans limitation de surface et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement,</li> <li>• Les constructions à usage agricole sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité d'une exploitation existante.</li> </ul> <p><i>Dans les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, les prescriptions d'urbanisme liées à l'occupation et l'utilisation du sol se rapportent à l'article 8 des dispositions générales du règlement.</i></p> <p><b><u>ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</u></b></p> <p><b><u>1) Alimentation en eau :</u></b></p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou</p>	<p>statut de la zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que leur présence soient justifiées par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article I 515-8 du code de l'environnement.</li> </ul> <p><b><u>Dans les zones Um, Umh, Ua, Ub, Ubh :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à usage d'activités, de commerces, les installations et travaux divers dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.</li> <li>• L'aménagement et l'extension des constructions existantes, à usage agricole, à condition qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.</li> <li>• Les commerces dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON, y compris les surfaces de réserves,</li> <li>• Les constructions à usage artisanal dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,</li> </ul> <p><b><u>Dans la zone Ufl,</u></b> les constructions et installations sous réserves qu'elles soient liées aux activités à vocation festive et de loisirs ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p><b><u>En zone UBa :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et aménagements liées et nécessaires à l'usage hôtelier et commercial (résidence hôtelière de tourisme, résidence service personnes âgées, restauration et de services...) sans limitation de surface et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement,</li> <li>• Les constructions à usage agricole sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité d'une exploitation existante.</li> </ul> <p><i>Dans les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, les prescriptions d'urbanisme liées à l'occupation et l'utilisation du sol se rapportent à l'article 8 des dispositions générales du règlement.</i></p> <p><b><u>ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</u></b></p> <p><b><u>1) Alimentation en eau :</u></b></p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou</p>
--	--

<p>d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>2) <u>Assainissement des eaux usées</u> :</p> <p>a) Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif.</p> <p>b) L'évacuation des eaux usées non domestiques, notamment des eaux usées d'origine industrielle, artisanale, agricole et viticole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.</p> <p><b>En sous-secteur UBa</b>, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, groupé est autorisé.</p> <p>3) <u>Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.</li> <li>- En application de l'article 1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.</li> </ul> <p>L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.</p> <p><i>Les secteurs concernés par <u>un risque naturel lié aux glissements de terrain</u>, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage. Dans ces secteurs, il est recommandé de bien gérer les eaux par captage de toutes les venues d'eaux souterraines et évacuation des eaux de ruissellement (fossés, forme de pente...)</i></p> <p>4) <u>Électricité et téléphone</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone</li> </ul>	<p>d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>2) <u>Assainissement des eaux usées</u> :</p> <p>a) Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif. Si le raccordement s'avère impossible, l'assainissement individuel sera admis sous réserve de l'accord du SPANC.</p> <p>b) L'évacuation des eaux usées non domestiques, notamment des eaux usées d'origine industrielle, artisanale, agricole et viticole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.</p> <p><b>En sous-secteur UBa</b>, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, groupé est autorisé.</p> <p>3) <u>Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales, ou à un déversoir naturel désigné par l'autorité administrative.</li> <li>- En application de l'article 1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.</li> </ul> <p>L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.</p> <p><i>Les secteurs concernés par <u>un risque naturel lié aux glissements de terrain</u>, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage. Dans ces secteurs, il est recommandé de bien gérer les eaux par captage de toutes les venues d'eaux souterraines et évacuation des eaux de ruissellement (fossés, forme de pente...)</i></p> <p>4) <u>Électricité et téléphone</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone</li> </ul>
---	---

	doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.		doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base. - Tous les réseaux et raccordements, notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.
13-14	<p><b><u>ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></b></p> <p><b>1) Secteurs Um et Umh :</b></p> <p>Les façades sur voies doivent être implantées dans une bande de 0 à 1 mètre par rapport à l'alignement actuel.</p> <p><b>2) Secteurs Ua, Ub, Ubh, Uba :</b></p> <p>L'implantation à l'alignement est possible. Dans le cas où la construction se fait avec un recul, celui-ci doit être au minimum de 5 m.</p> <p><b>3) Secteur Ufl :</b></p> <p>L'implantation à l'alignement est possible. Dans le cas où la construction se fait avec un recul, celui-ci doit être au minimum de 3 m.</p> <p><b>4) Dispositions générales :</b></p> <p>Ces règles peuvent ne pas être exigées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>- Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnements.</li> <li>- Pour les extensions de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de recul, en respectant l'alignement de ceux-ci.</li> <li>- Pour les voies de desserte interne des ensembles d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins cinq logements.</li> </ul>	13-14	<p><b><u>ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></b></p> <p><b>1) Secteurs Um et Umh :</b></p> <p>Les façades sur voies doivent être implantées dans une bande de 0 à 1 mètre par rapport à l'alignement actuel.</p> <p><b>2) Secteurs Ua, Ub, Ubh, Uba :</b></p> <p>L'implantation à l'alignement est possible. Dans le cas où la construction se fait avec un recul, celui-ci doit être au minimum de 5 m.</p> <p><b>3) Secteur Ufl :</b></p> <p>L'implantation à l'alignement est possible. Dans le cas où la construction se fait avec un recul, celui-ci doit être au minimum de 3 m.</p> <p><b>4) Dispositions générales :</b></p> <p>Ces règles peuvent ne pas être exigées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>- Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnements.</li> <li>- Pour les extensions de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de recul.</li> <li>- Pour les voies de desserte interne des ensembles d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins cinq logements.</li> </ul>
14-15	<p><b><u>ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></b></p> <p><b>1) Secteurs Um et Umh :</b></p> <p>Le long des voies, les constructions doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit s'implanter en façade d'une limite</li> </ul>	14-15	<p><b><u>ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></b></p> <p><b>1) Secteurs Um et Umh :</b></p> <p>Le long des voies, les constructions doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit s'implanter en façade d'une limite</li> </ul>

<p>séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi-continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction en limite séparative ne doit pas être inférieure à 4 mètres.</li> </ul> <p><b>2) Secteurs Ua, Ub, Ubh, Uba, Ufl:</b></p>  <p>a) Construction réalisée en limite de propriété : La construction des bâtiments, dont la hauteur mesurée sur la limite, ne dépasse pas 4 mètres est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (4 mètres) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-joint.</p> <p>b) Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété: Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 4 mètres.</p> <p><b>3) Dispositions générales :</b></p> <p>Ces règles peuvent ne pas être exigées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,</li> <li>• pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>• Pour les constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération</li> </ul>	<p>séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi-continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction en limite séparative ne doit pas être inférieure à 2 mètres.</li> </ul> <p><b>2) Secteurs Ua, Ub, Ubh, Uba, Ufl:</b></p>  <p>a) Construction réalisée en limite de propriété : La construction des bâtiments, dont la hauteur mesurée sur la limite, ne dépasse pas 4 mètres est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (5 mètres au maximum) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-joint.</p> <p>b) Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété: Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 2 mètres.</p> <p><b>3) Dispositions générales :</b></p> <p>Ces règles peuvent ne pas être exigées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,</li> <li>• pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>• Pour les constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération</li> </ul>
<p>16 <b>ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT</b></p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte</p>	<p>16-17 <b>ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT</b></p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte</p>

<p>collective. Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article U 3.</p> <p>La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.</p> <p><u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est exigé, au minimum 2 places par logement.</li> <li>- Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.</li> </ul> <p><u>Pour les constructions et installations à usage hôtelier, restauration à usage d'équipement collectif, à usage de commerces, de bureaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Destinées à abriter du personnel : 1 place par 50 m<sup>2</sup> de SHON.</li> <li>- Appelées à recevoir du public : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de SHON.</li> <li>- Destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de deux chambres.</li> </ul>	<p>collective. Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article U 3.</p> <p>La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.</p> <p><u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est exigé, au minimum 2 places par logement.</li> <li>- Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.</li> </ul> <p><u>Pour les constructions et installations à usage hôtelier, restauration à usage d'équipement collectif, à usage de commerces, de bureaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Destinées à abriter du personnel : 1 place par 50 m<sup>2</sup> de SHON.</li> <li>- Appelées à recevoir du public : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de SHON.</li> <li>- Destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de deux chambres.</li> </ul> <p>Le versement de la participation prévue à l'Article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.</p>
<b>ZONE Ux</b>	
<p>20-21 <b><u>ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b> <u>Sont autorisées sous conditions les utilisations et occupations du sol suivantes :</u></p> <p>a) Les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.</li> <li>• d'annexes ou de stationnements lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> </ul> <p>b) Les travaux suivants concernant les</p>	<p>20-21 <b><u>ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b> <u>Sont autorisées sous conditions les utilisations et occupations du sol suivantes :</u></p> <p>a) Les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.</li> <li>• d'annexes ou de stationnements lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> </ul>

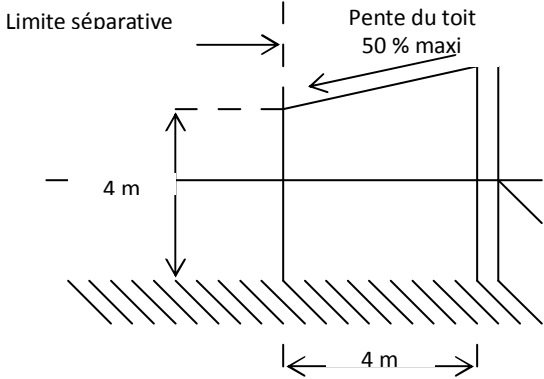
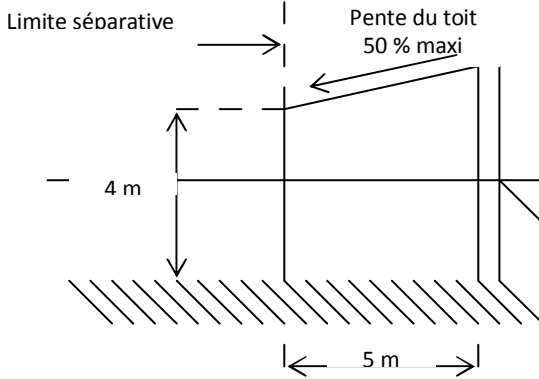
<p>constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 80 m<sup>2</sup> :</p> <p>L'aménagement et l'extension des constructions en vue d'une activité économique autre qu'agricole.</p> <p>La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.</p> <p>c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</p> <p>d) les constructions à usage : En zone Ux, de commerce, liées aux activités existantes ou autorisées ou lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone et dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (y compris les surfaces des réserves). En zone Uxa, <b>les activités commerciales sont limitées à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.</b></p> <p>e) Les installations et travaux divers suivants : Les aires de jeux et de sports lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone, Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.</p> <p>f) Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que leur présence soient justifiées par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article I 515-8 du code de l'environnement.</p> <p><b><u>ARTICLE Ux 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX</u></b></p> <p>1) <u>Alimentation en eau :</u></p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>2) <u>Assainissement des eaux usées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif.</li> <li>- L'évacuation des eaux usées non domestiques, notamment des eaux usées d'origine industrielle, artisanale, agricole et</li> </ul>	<p>b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes 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 80 m<sup>2</sup> :</p> <p>L'aménagement et l'extension des constructions en vue d'une activité économique autre qu'agricole.</p> <p>La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.</p> <p>c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</p> <p>d) les constructions à usage : En zone Ux, de commerce, liées aux activités existantes ou autorisées ou lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone et dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (y compris les surfaces des réserves). En zone Uxa, <b>les activités commerciales sont limitées à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.</b></p> <p>e) Les installations et travaux divers suivants : Les aires de jeux et de sports lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone, Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.</p> <p>f) Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que leur présence soient justifiées par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article I 515-8 du code de l'environnement.</p> <p><b><u>ARTICLE Ux 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX</u></b></p> <p>1) <u>Alimentation en eau :</u></p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>2) <u>Assainissement des eaux usées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif.</li> <li>- L'évacuation des eaux usées non domestiques, notamment des eaux usées d'origine industrielle, artisanale, agricole et</li> </ul>
--	---

	<p>viticole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.</p> <p>3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.</li> <li>- En l'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales, celles-ci doivent être absorbées en totalité sur le tènement.</li> </ul> <p>En application de l'article 1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.</p> <p>L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.</p> <p>4) Électricité et téléphone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.</li> </ul>	<p>viticole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.</p> <p>3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales, ou à un déversoir naturel désigné par l'autorité administrative.</li> <li>- En l'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales, celles-ci doivent être absorbées en totalité sur le tènement.</li> </ul> <p>En application de l'article 1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.</p> <p>L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.</p> <p>4) Électricité et téléphone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.</li> <li>- Tous les réseaux et raccordements, notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.</li> </ul>
22	<p><b><u>ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></b></p> <p><u>a) La construction en limite est autorisée à condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que cette implantation ne concerne qu'une seule limite séparative</li> <li>- Qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ux</li> <li>- Que la hauteur sur limite n'excède pas 6 m</li> </ul> <p><u>b) Constructions ne jouxtant pas la limite séparative :</u> Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 5 mètres des dites limites.</p>	<p><b><u>ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></b></p> <p><u>a) La construction en limite est autorisée à condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que cette implantation ne concerne qu'une seule limite séparative</li> <li>- Qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ux</li> <li>- Que la hauteur sur limite n'excède pas 6 m</li> </ul> <p><u>b) Constructions ne jouxtant pas la limite séparative :</u> Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 4 mètres des dites limites.</p>

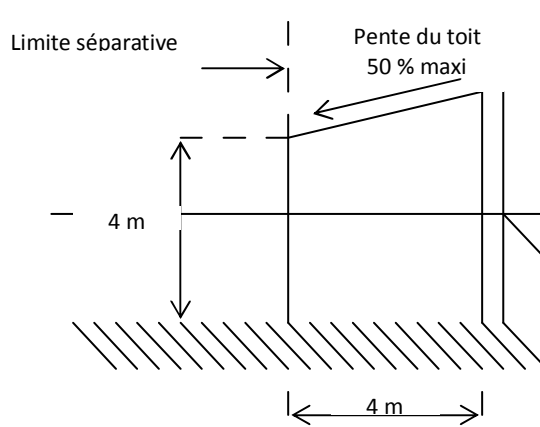
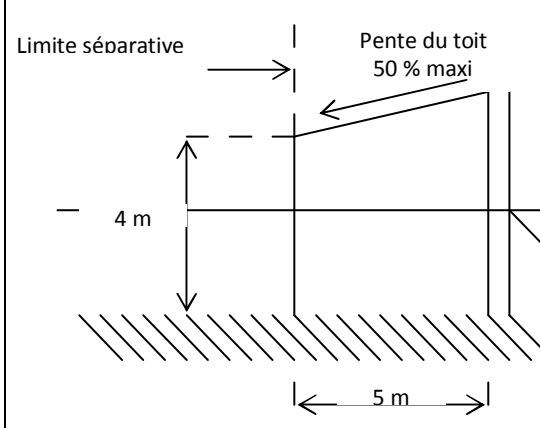
<p>Ces règles peuvent ne pas être exigées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,</li> <li>- pour le territoire des lotissements,</li> <li>- pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</li> </ul> <p><b><u>ARTICLE Ux 12- STATIONNEMENT</u></b></p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p>	<p>Ces règles peuvent ne pas être exigées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,</li> <li>- pour le territoire des lotissements,</li> <li>- pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</li> </ul> <p><b><u>ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT</u></b></p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p>Le versement de la participation prévue à l'Article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.</p>
<b>ZONE Uh</b>	
<p><b><u>ARTICLE Uh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement des bâtiments existants dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux.</li> <li>- L'extension des constructions existantes, à condition qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.</li> <li>- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation.</li> <li>- Les constructions à usage artisanal et d'entrepôt, si elles sont liées à une activité déjà existante à la date d'approbation du PLU.</li> <li>- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.</li> <li>- Les annexes et stationnements lorsqu'ils constituent sur le tènement considéré un</li> </ul>	<p><b><u>ARTICLE Uh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement des bâtiments existants dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux.</li> <li>- L'extension des constructions existantes, à condition qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.</li> <li>- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation.</li> <li>- Les constructions à usage artisanal et d'entrepôt, si elles sont liées à une activité déjà existante à la date d'approbation du PLU.</li> <li>- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.</li> <li>- Les annexes et stationnements lorsqu'ils constituent sur le tènement considéré un</li> </ul>

<p>complément de fonctionnement à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'affectation de la zone.</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que leur présence soient justifiées par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L.515-8 du code de l'environnement.</li> <li>- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, à usage agricole, à condition qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.</li> </ul> <p><i>Dans les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, les prescriptions d'urbanisme liées à l'occupation et l'utilisation du sol se rapportent à l'article 8 des dispositions générales du règlement.</i></p> <p><b><u>ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</u></b></p> <p><b><u>1) Alimentation en eau :</u></b></p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p><b><u>2) Assainissement des eaux usées :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée, au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif.</li> <li>- L'évacuation des eaux usées non domestiques, notamment des eaux usées d'origine industrielle, artisanale, agricole et viticole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.</li> </ul> <p><b><u>3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.</li> </ul>	<p>complément de fonctionnement à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'affectation de la zone.</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que leur présence soient justifiées par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L.515-8 du code de l'environnement.</li> <li>- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, à usage agricole, à condition qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.</li> </ul> <p><i>Dans les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, les prescriptions d'urbanisme liées à l'occupation et l'utilisation du sol se rapportent à l'article 8 des dispositions générales du règlement.</i></p> <p><b><u>ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</u></b></p> <p><b><u>1) Alimentation en eau :</u></b></p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p><b><u>2) Assainissement des eaux usées :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée, au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif. Si le raccordement s'avère impossible, l'assainissement individuel sera admis sous réserve de l'accord du SPANC.</li> <li>- L'évacuation des eaux usées non domestiques, notamment des eaux usées d'origine industrielle, artisanale, agricole et viticole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.</li> </ul> <p><b><u>3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :</u></b></p>
--	---

<p>- En application de l'article 1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.</p> <p>L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.</p> <p><i>Les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage. Dans ces secteurs, il est recommandé de bien gérer les eaux par captage de toutes les venues d'eaux souterraines et évacuation des eaux de ruissellement (fossés, forme de pente...).</i></p> <p><i>Dans cette zone, les secteurs concernés par les nouveaux périmètres de protection des captages issus du nouvel arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique portant révision de celui du 21 juin 1978 sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage. Les prescriptions d'urbanisme relatives à cet arrêté se rapportent au chapitre 7 des dispositions générales du règlement.</i></p> <p>4) <u>Électricité et téléphone</u> :</p> <p>Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.</p>	<p>- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales, ou à un déversoir naturel désigné par l'autorité administrative.</p> <p>- En application de l'article 1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.</p> <p>L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.</p> <p><i>Les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage. Dans ces secteurs, il est recommandé de bien gérer les eaux par captage de toutes les venues d'eaux souterraines et évacuation des eaux de ruissellement (fossés, forme de pente...).</i></p> <p><i>Dans cette zone, les secteurs concernés par les nouveaux périmètres de protection des captages issus du nouvel arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique portant révision de celui du 21 juin 1978 sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage. Les prescriptions d'urbanisme relatives à cet arrêté se rapportent au chapitre 7 des dispositions générales du règlement.</i></p> <p>4) <u>Électricité et téléphone</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.</li> <li>- Tous les réseaux et raccordements, notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.</li> </ul>
<p>29 <b><u>ARTICLE Uh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></b></p> <p>L'implantation à l'alignement est possible. Dans le cas où la construction se fait avec un recul, celui-ci doit être au minimum de 5 m.</p> <p><u>Dispositions générales</u> :</p>	<p>29 <b><u>ARTICLE Uh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></b></p> <p>L'implantation à l'alignement est possible. Dans le cas où la construction se fait avec un recul, celui-ci doit être au minimum de 5 m.</p> <p><u>Dispositions générales</u> :</p>

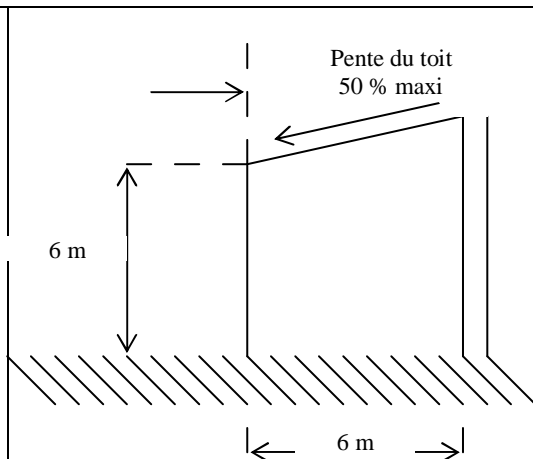
	<p>Ces règles peuvent ne pas être exigées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>- Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnements.</li> <li>- Pour les extensions de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de recul, en respectant l'alignement de ceux-ci.</li> </ul>
<p>28-29 <b><u>ARTICLE Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></b></p> <p>a) Construction réalisée en limite de propriété : La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4 mètres. Entre la limite de propriété et la limite de recul (4 mètres) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-joint.</p>  <p>b) Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété : Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 4 mètres.</p> <p>Ces règles peuvent ne pas être exigées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif,</li> <li>- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété mitoyenne et sous réserve que le mur pignon ne déborde pas celui existant.</li> </ul>	<p>28-29 <b><u>ARTICLE Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></b></p> <p>a) Construction réalisée en limite de propriété : La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4 mètres. Entre la limite de propriété et la limite de recul (5 mètres au maximum) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-joint.</p>  <p>b) Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété : Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 2 mètres.</p> <p>Ces règles peuvent ne pas être exigées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif,</li> <li>- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété mitoyenne et sous réserve que le mur pignon ne déborde pas celui existant.</li> </ul>
<b>ZONE 1AU</b>	

34-35	<p><b><u>ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</u></b></p> <p><u>1) Alimentation en eau :</u></p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p><u>2) Assainissement des eaux usées :</u></p> <p>Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée, au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif.</p> <p><u>3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.</li> <li>- En application de l'article 1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.</li> </ul> <p>L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.</p> <p><i>Les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage. Dans ces secteurs, il est recommandé de bien gérer les eaux par captage de toutes les venues d'eaux souterraines et évacuation des eaux de ruissellement (fossés, forme de pente...).</i></p> <p><u>4) Électricité et téléphone :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.</li> </ul>	34-35	<p><b><u>ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</u></b></p> <p><u>1) Alimentation en eau :</u></p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p><u>2) Assainissement des eaux usées :</u></p> <p>Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée, au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif.</p> <p><u>3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales, ou à un déversoir naturel désigné par l'autorité administrative.</li> <li>- En application de l'article 1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.</li> </ul> <p>L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.</p> <p><i>Les secteurs concernés par <u>un risque naturel lié aux glissements de terrain</u>, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage. Dans ces secteurs, il est recommandé de bien gérer les eaux par captage de toutes les venues d'eaux souterraines et évacuation des eaux de ruissellement (fossés, forme de pente...).</i></p> <p><u>4) Électricité et téléphone :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.</li> <li>- Tous les réseaux et raccordements, notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.</li> </ul>
-------	--	-------	--

<p>36 <b>ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.</p> <p>Ces règles peuvent ne pas être exigées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à usage de stationnements,</li> <li>- Pour les voies de desserte interne des ensembles d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins cinq éléments.</li> </ul> <p><b>ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>a) Construction réalisée en limite de propriété : La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4 mètres. Entre la limite de propriété et la limite de recul (4 mètres) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-joint.</p>  <p>b) Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété : Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 4 mètres.</p> <p>Ces règles peuvent ne pas être exigées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif,</li> <li>- pour les constructions réalisées en</li> </ul>	<p>36 <b>ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur</p> <p>Ces règles peuvent ne pas être exigées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à usage de stationnements,</li> <li>- Pour les voies de desserte interne des ensembles d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins cinq éléments.</li> </ul> <p>Dans les zones 1AUh et 1AUhc, il n'y a pas de retrait minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur.</p> <p><b>ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>a) Construction réalisée en limite de propriété : La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4 mètres. Entre la limite de propriété et la limite de recul (5 mètres au maximum) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-joint.</p>  <p>b) Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété : Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 2 mètres.</p> <p>Ces règles peuvent ne pas être exigées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif,</li> <li>- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété mitoyenne et sous réserve que le</li> </ul>
---	---

	<p>continuité de celles existantes dans une propriété mitoyenne et sous réserve que le mur pignon ne déborde pas celui existant.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération</li> </ul>		<p>mur pignon ne déborde pas celui existant.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération</li> </ul>
35	<p><b><u>ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</u></b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel préexistant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.</p> <p>La hauteur maximale est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 mètres en zone 1AU</li> <li>- 7 mètres dans le sous-secteur 1AUh,</li> <li>- 12 mètres dans le sous secteur 1AUhc</li> </ul>	35	<p><b><u>ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</u></b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel préexistant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.</p> <p>La hauteur maximale est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 mètres en zone 1AU</li> <li>- 7 mètres au faîtage dans le sous-secteur 1AUh (à adapter en fonction du relief naturel du site pour une bonne intégration dans le paysage environnant)</li> <li>- 12 mètres dans le sous secteur 1AUhc</li> </ul>
36	<p style="text-align: center;"><b>1AUx</b></p> <p>La zone 1AUx est destinée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, de services et bureaux.</p> <p><b><u>ARTICLE 1AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</u></b></p> <p>1) <u>Alimentation en eau</u> :</p> <p>Toute construction à usage d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>2) <u>Assainissement des eaux usées</u> :</p> <p>Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non domestiques d'origine industrielle et artisanale est soumise à autorisation préalable du gestionnaire du réseau qui fixe les caractéristiques que le rejet doit</p>	36	<p style="text-align: center;"><b>1AUx</b></p> <p>La zone 1AUx est destinée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, de services et bureaux. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone pourra se faire en suivant un phasage programmatique.</p> <p><b><u>ARTICLE 1AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</u></b></p> <p>1) <u>Alimentation en eau</u> :</p> <p>Toute construction à usage d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>2) <u>Assainissement des eaux usées</u> :</p> <p>Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non domestiques d'origine industrielle et artisanale est soumise à autorisation préalable du gestionnaire du réseau qui fixe les caractéristiques que le rejet doit</p>

<p>présenter pour être reçu.</p> <p>3) <u>Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.</li> <li>- En l'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales, celles-ci doivent être absorbées en totalité sur le tènement.</li> </ul> <p>En application de l'article 1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.</p> <p>L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.</p> <p>4) <u>Électricité et téléphone</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.</li> </ul> <p><b><u>ARTICLE 1AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></b></p> <p>a) <u>Construction réalisée en limite est autorisée à condition:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que cette implantation ne concerne qu'une ou plusieurs des limites séparatives</li> <li>• Qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone 1AUx</li> <li>• Que la hauteur sur limite n'excède pas 6 m (schéma ci-joint).</li> </ul>	<p>présenter pour être reçu.</p> <p>3) <u>Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.</li> <li>- En l'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales, celles-ci doivent être absorbées en totalité sur le tènement, ou dirigées vers un déversoir naturel.</li> </ul> <p>En application de l'article 1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.</p> <p>L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.</p> <p>4) <u>Électricité et téléphone</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.</li> <li>- Tous les réseaux et raccordements, notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.</li> </ul> <p><b><u>ARTICLE 1AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></b></p> <p>a) <u>Construction réalisée en limite est autorisée à condition:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que cette implantation ne concerne qu'une ou plusieurs des limites séparatives</li> <li>• Qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone 1AUx</li> <li>• Que la hauteur sur limite n'excède pas 6 m (schéma ci-joint).</li> </ul>
---	--



**b) Constructions ne jouxtant pas la limite :**

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 5 mètres des dites limites.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les constructions à usage d'équipement collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

**ZONE AGRICOLE**

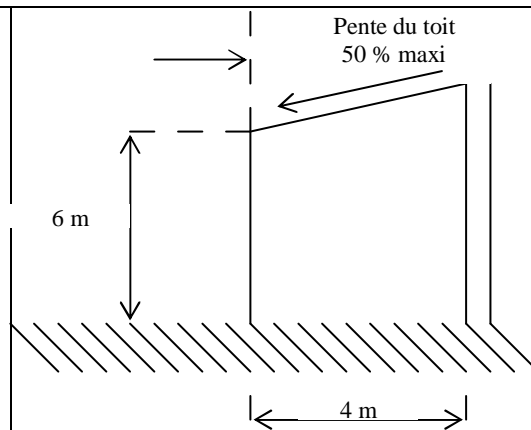
**ARTICLE A2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ainsi que leurs annexes (piscine, garage, abri de jardin...) ne sont admises qu'à une distance inférieure à 100 mètres des bâtiments de l'exploitant.

- Les constructions d'annexes et de stationnements liés à l'exploitation dans la limite totale de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- Tous les nouveaux bâtiments agricoles devront s'implanter à une distance minimum de 100 m des limites des zones d'habitat.

- 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.



**b) Constructions ne jouxtant pas la limite :**

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 4 mètres des dites limites.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les constructions à usage d'équipement collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

**ZONE AGRICOLE**

**ARTICLE A2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ainsi que leurs annexes (piscine, garage, abri de jardin...) ne sont admises qu'à une distance inférieure à 100 mètres des bâtiments de l'exploitant.

- Les constructions d'annexes et de stationnements liés à l'exploitation dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- Tous les nouveaux bâtiments agricoles devront s'implanter à une distance minimum de 100 m des limites des zones d'habitat.

- 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.

63

<p>- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.</p> <p>- Les constructions nécessaires à la valorisation des déchets agricoles (exemple : biogaz...).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.</li> <li>- Les activités commerciales accessoires préexistantes et complémentaires à l'activité agricole sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation</li> <li>- Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) accessoires<sup>2</sup> préexistantes et complémentaires à l'activité agricole sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site d'exploitation.</li> <li>- Les adaptations, extensions et réfections sont autorisées si le bâtiment concerné est lié à l'activité agricole.</li> <li>- Les aménagements et rénovations des bâtiments autorisés à changer de destination pour de l'habitation, et repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme. Toute extension est néanmoins interdite.</li> </ul> <p><i>Dans les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, les prescriptions d'urbanisme liées à l'occupation et l'utilisation du sol se rapportent à l'article 8 des dispositions générales du règlement.</i></p> <p><b><u>Secteur As :</u></b>  Dans le secteur identifié par une <u>trame de risque naturel lié aux inondations</u> et correspondant à la crue centennale de l'Ardières, sont interdits : toute construction (bâtiment principal ou annexe), toute extension, tout aménagement créateur de SHON et tout changement de destination.</p> <p><b><u>ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</u></b></p>	<p>-Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.</p> <p>-Les constructions nécessaires à la valorisation des déchets agricoles (exemple : biogaz...).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.</li> <li>-Les activités commerciales accessoires préexistantes et complémentaires à l'activité agricole sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation</li> <li>-Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) accessoires<sup>2</sup> préexistantes et complémentaires à l'activité agricole sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site d'exploitation.</li> <li>-Les adaptations, extensions et réfections sont autorisées si le bâtiment concerné est lié à l'activité agricole</li> <li>-Les aménagements et rénovations des bâtiments autorisés à changer de destination pour de l'habitation, et repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme. Toute extension est néanmoins interdite.</li> </ul> <p><i>Dans les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, les prescriptions d'urbanisme liées à l'occupation et l'utilisation du sol se rapportent à l'article 8 des dispositions générales du règlement.</i></p> <p><b><u>Secteur As :</u></b>  Dans le secteur identifié par une <u>trame de risque naturel lié aux inondations</u> et correspondant à la crue centennale de l'Ardières, sont interdits : toute construction (bâtiment principal ou annexe), toute extension, tout aménagement créateur de SHON et tout changement de destination. si le bâti a une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de SHON. En dessous de ce seuil de surface, les changements de destination sont autorisés.</p> <p><b><u>ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</u></b></p>
---	--

<p>1) <u>Alimentation en eau :</u></p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>En cas d'absence de réseau d'eau potable, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine. Ce paragraphe ne s'applique pas aux zones concernées par le périmètre de protection rapproché relatif au champ captant d'eau potable de la commune de Belleville pour lequel l'arrêté préfectoral interdit tout nouveau forage dans les zones concernées par le périmètre de protection rapproché.</p> <p>2) <u>Assainissement des eaux usées :</u></p> <p>Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, lorsque celui-ci existe, par un dispositif d'évacuation séparatif.</p> <p>Toutefois, dans le cas d'un bâtiment isolé, et lorsque le raccordement est impossible ou exige une mise en œuvre hors de proportion avec la construction envisagée, le raccordement à un dispositif d'assainissement individuel peut être admis.</p> <p><i>Dans les secteurs repérés par la trame « périmètre de protection des puits de captage d'eau potable », toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</i></p> <p><i>Dans les secteurs repérés par la trame « périmètre de protection des puits de captage d'eau potable », les autorisations sont soumises aux dispositions du projet déclarant d'utilité publique les captages d'eau potable relatif au champ captant de Belleville, dont les prescriptions d'urbanisme figurent à l'article 7 des dispositions générales du règlement.</i></p> <p>3) <u>Eaux pluviales et de ruissellement :</u></p> <p>Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit absorbées sur le tènement par des puits d'infiltration ou bassin d'orage qui permettront de rendre</li> </ul>	<p>1) <u>Alimentation en eau :</u></p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>En cas d'absence de réseau d'eau potable, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine. Ce paragraphe ne s'applique pas aux zones concernées par le périmètre de protection rapproché relatif au champ captant d'eau potable de la commune de Belleville pour lequel l'arrêté préfectoral interdit tout nouveau forage dans les zones concernées par le périmètre de protection rapproché.</p> <p>2) <u>Assainissement des eaux usées :</u></p> <p>Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, lorsque celui-ci existe, par un dispositif d'évacuation séparatif.</p> <p>Toutefois, dans le cas d'un bâtiment isolé, et lorsque le raccordement est impossible ou exige une mise en œuvre hors de proportion avec la construction envisagée, le raccordement à un dispositif d'assainissement individuel peut être admis.</p> <p><i>Dans les secteurs repérés par la trame « périmètre de protection des puits de captage d'eau potable », toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</i></p> <p><i>Dans les secteurs repérés par la trame « périmètre de protection des puits de captage d'eau potable », les autorisations sont soumises aux dispositions du projet déclarant d'utilité publique les captages d'eau potable relatif au champ captant de Belleville, dont les prescriptions d'urbanisme figurent à l'article 7 des dispositions générales du règlement.</i></p> <p>3) <u>Eaux pluviales et de ruissellement :</u></p> <p>Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit absorbées sur le tènement par des puits d'infiltration ou bassin d'orage qui permettront de rendre au milieu</li> </ul>
--	--

<p>au milieu naturel, tout ou partie, des eaux qui lui revenaient naturellement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit dirigées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.</li> </ul> <p><i>Les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage. Dans ces secteurs, il est recommandé de bien gérer les eaux par captage de toutes les venues d'eaux souterraines et évacuation des eaux de ruissellement (fossés, forme de pente...).</i></p> <p>4) <u>Électricité et téléphone</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.</li> </ul>	<p>naturel, tout ou partie, des eaux qui lui revenaient naturellement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit dirigées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.</li> </ul> <p><i>Les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage. Dans ces secteurs, il est recommandé de bien gérer les eaux par captage de toutes les venues d'eaux souterraines et évacuation des eaux de ruissellement (fossés, forme de pente...).</i></p> <p>4) <u>Électricité et téléphone</u> :</p> <p>Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.</p> <p>Tous les réseaux et raccordements, notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.</p>
<b>ZONE NATURELLE</b>	<b>ZONE NATURELLE</b>
<p><b>ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b></p> <p>1) Alimentation en eau :</p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>En cas d'absence de réseau d'eau potable, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine. Ce paragraphe ne s'applique pas aux zones concernées par le périmètre de protection rapproché relatif au champ captant d'eau potable de la commune de Belleville pour lequel l'arrêté préfectoral interdit tout nouveau forage dans les zones concernées par le périmètre de protection rapproché.</p> <p>2) Assainissement des eaux usées :</p> <p>Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au</p>	<p><b>ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b></p> <p>1) Alimentation en eau :</p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>En cas d'absence de réseau d'eau potable, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine. Ce paragraphe ne s'applique pas aux zones concernées par le périmètre de protection rapproché relatif au champ captant d'eau potable de la commune de Belleville pour lequel l'arrêté préfectoral interdit tout nouveau forage dans les zones concernées par le périmètre de protection rapproché.</p> <p>2) Assainissement des eaux usées :</p> <p>Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au</p>

<p>réseau public d'assainissement d'eaux usées, lorsque celui-ci existe, par un dispositif d'évacuation séparatif.</p> <p>Toutefois, dans le cas d'un bâtiment isolé, et lorsque le raccordement est impossible ou exige une mise en œuvre hors de proportion avec la construction envisagée, le raccordement à un dispositif d'assainissement individuel peut être admis.</p> <p>Dans les secteurs repérés par la trame « périmètre de protection des puits de captage d'eau potable », toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</p> <p>Dans cette zone, les secteurs concernés par les nouveaux périmètres de protection des captages, issus du projet de Déclaration d'Utilité Publique portant révision de celui du 21 juin 1978, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage. Les prescriptions d'urbanisme relatives à cet arrêté se rapportent au chapitre 7 des dispositions générales du règlement.</p> <p>3) Eaux pluviales et de ruissellement :</p> <p>Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être :</p> <p>Soit absorbées sur le tènement par des puits d'infiltration ou bassin d'orage qui permettront de rendre au milieu naturel, tout ou partie, des eaux qui lui revenaient naturellement.</p> <p>Soit dirigées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.</p> <p>Les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage. Dans ces secteurs, il est recommandé de bien gérer les eaux par captage de toutes les venues d'eaux souterraines et évacuation des eaux de ruissellement (fossés, forme de pente...).</p> <p>4) Électricité et téléphone :</p> <p>Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.</p>	<p>réseau public d'assainissement d'eaux usées, lorsque celui-ci existe, par un dispositif d'évacuation séparatif.</p> <p>Toutefois, dans le cas d'un bâtiment isolé, et lorsque le raccordement est impossible ou exige une mise en œuvre hors de proportion avec la construction envisagée, le raccordement à un dispositif d'assainissement individuel peut être admis.</p> <p>Dans les secteurs repérés par la trame « périmètre de protection des puits de captage d'eau potable », toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</p> <p>Dans cette zone, les secteurs concernés par les nouveaux périmètres de protection des captages, issus du projet de Déclaration d'Utilité Publique portant révision de celui du 21 juin 1978, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage. Les prescriptions d'urbanisme relatives à cet arrêté se rapportent au chapitre 7 des dispositions générales du règlement.</p> <p>3) Eaux pluviales et de ruissellement :</p> <p>Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être :</p> <p>Soit absorbées sur le tènement par des puits d'infiltration ou bassin d'orage qui permettront de rendre au milieu naturel, tout ou partie, des eaux qui lui revenaient naturellement.</p> <p>Soit dirigées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.</p> <p>Les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage. Dans ces secteurs, il est recommandé de bien gérer les eaux par captage de toutes les venues d'eaux souterraines et évacuation des eaux de ruissellement (fossés, forme de pente...).</p> <p>4) Électricité et téléphone :</p> <p>Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.</p>
---	---

	Tous les réseaux et raccordements, notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.
<b>ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR</b>	<b>ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR</b>
<p><b><u>A / DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS</u></b></p> <p><b><u>Implantation :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les volumes des constructions doivent être parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux.</li> <li>- Les volumes des constructions doivent être parallèles ou perpendiculaires entre eux.</li> <li>- Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Les mouvements de terre seront limités à 50 cm et la terre sera régalée en pente douce</li> <li>- Les constructions d'architecture traditionnelle ou les extensions devront présenter des volumes simples partant de préférence des toitures à deux pans en évitant une trop grande complexité de volumes.</li> </ul> <p><b><u>Mouvements de sol et talus :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions où des aménagements susceptibles de s'insérer dans le paysage naturel ou bâti sont interdits.</li> <li>b) Les exhaussements du sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage, naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.</li> <li>c) La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 mètre mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas au rampes d'accès des garages)</li> <li>d) La pente du talus ne doit pas excéder 40%</li> <li>e) Les talus doivent être plantés</li> <li>f) Les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10 %</li> <li>g) Les enrochements sont proscrits</li> </ul> <p><i>Dans les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, les prescriptions d'urbanisme liées aux dispositions concernant les abords se rapportent à l'article 8 des dispositions générales du règlement.</i></p>	<p><b><u>A / DISPOSITIONS CONCERNANT LES ABORDS</u></b></p> <p><b><u>Implantation :</u></b></p> <p>Les volumes des constructions doivent être parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux.</p> <p>Les volumes des constructions doivent être parallèles ou perpendiculaires entre eux.</p> <p>Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Les mouvements de terre seront limités à 50 cm et la terre sera régalée en pente douce</p> <p>Les constructions d'architecture traditionnelle ou les extensions devront présenter des volumes simples partant de préférence des toitures à deux pans en évitant une trop grande complexité de volumes.</p> <p><b><u>Mouvements de sol et talus :</u></b></p> <p>Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions où des aménagements susceptibles de s'insérer dans le paysage naturel ou bâti sont interdits.</p> <p>Les exhaussements du sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage, naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.</p> <p>La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 mètre mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas au rampes d'accès des garages)</p> <p>La pente du talus ne doit pas excéder 40%</p> <p>Les talus doivent être plantés</p> <p>Les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10 %</p> <p>Les enrochements sont proscrits</p> <p>Dans les secteurs concernés par un risque naturel lié aux glissements de terrain, les prescriptions d'urbanisme liées aux dispositions concernant les abords se rapportent à l'article 8 des dispositions générales du règlement.</p>

<p><b><u>Clôtures :</u></b></p> <p>Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.</p> <p>La hauteur maximum est fixée à 1,60 m. Elles doivent être constituées soit par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette – hauteur maximum 0,50 m – surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.</p> <p><b>Les haies doivent être composées de haies panachées avec 1/3 de persistants.</b></p> <p>Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé. Elles doivent être, dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.</p> <p>La hauteur peut-être portée à 2 mètres pour les clôtures lorsqu'elles sont réalisées en maçonnerie pleine enduite dans les tonalités ocre foncé, pisé dans les bourgs, hameaux anciens avec couverture en tuiles.</p> <p><u>Piscines</u> : Pour une intégration paysagère de ces ouvrages, les liners et les bâches de protection devront être de teinte foncée dans des nuances de gris ou de vert.</p> <p><u>Abris de jardins</u> : les abris de jardins doivent être enduits et recouvert d'un toit en tuiles.</p> <p><b>B / DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b><u>Éléments de surface :</u></b></p> <p>L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.</p> <p>Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont de type régional affirmé étranger à la région sont interdites.</p> <p>Doivent être recouvert d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les pierres, les parpaings agglomérés...</p> <p>L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite pour les enduits, les menuiseries et</p>	<p><b><u>Clôtures :</u></b></p> <p>Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.</p> <p>La hauteur maximum est fixée à 1,60 m. Elles doivent être constituées soit par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette – hauteur maximum 0,50 m – surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Le grillage ne doit pas être visible extérieurement quand le relief le permet. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.</p> <p><b>Les haies doivent être composées de haies panachées avec 1/3 de persistants.</b></p> <p>Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé. Elles doivent être, dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.</p> <p>La hauteur peut-être portée à 2 mètres pour les clôtures lorsqu'elles sont réalisées en maçonnerie pleine enduite dans les tonalités ocre foncé, pisé dans les bourgs, hameaux anciens avec couverture en tuiles.</p> <p><u>Piscines</u> : Pour une intégration paysagère de ces ouvrages, les liners et les bâches de protection devront être de teinte foncée dans des nuances de gris ou de vert.</p> <p><u>Abris de jardins</u> : les abris de jardins doivent être enduits et recouvert d'un toit en tuiles.</p> <p><b>B / DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b><u>Éléments de surface :</u></b></p> <p>L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.</p> <p>Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont de type régional affirmé étranger à la région sont interdites.</p> <p>Doivent être recouvert d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les pierres, les parpaings agglomérés...</p> <p>L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite pour les enduits, les menuiseries et</p>
--	---

<p>peintures de façade. Toutefois, une plus large liberté est accordée pour les constructions d'architecture contemporaine; leurs couleurs doivent, cependant, être en harmonie avec le cadre bâti environnant.</p> <p><b><u>Dispositions relatives aux façades commerciales :</u></b> Les façades commerciales doivent présenter des lignes simples, ne pas utiliser de nombreux matériaux différents, et mettre en valeur les éléments de construction anciens mis au jour à l'occasion des aménagements. Les façades commerciales doivent respecter les niveaux de l'immeuble.</p> <p><b><u>Couvertures</u></b> (voir en annexe illustrations fiche conseil SDAP « Les couvertures dans le Rhône »). Les lignes principales de faîtage doivent être parallèles aux voies <b>de circulation</b>. Les couvertures de couleur « panachée » sont interdites. En cas de réhabilitation ou aménagement de bâtiment, la transformation du sens de faîtage est interdite.</p> <p><b>1) <u>CONSTRUCTIONS DE CONCEPTION CONTEMPORAINE :</u></b></p> <p><b><u>a) Constructions neuves</u></b></p> <p>Les constructions de conception contemporaine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.</p> <p>Pour permettre de juger de la manière dont auront été résolues l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, il est demandé au pétitionnaire de fournir des photographies du terrain et de son environnement, notamment des constructions voisines ainsi que des vues éloignées prises au sol à 100 m de tout point du terrain, lorsque cela est physiquement possible.</p> <p><b><u>Éléments de surface :</u></b> Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.</p> <p><b><u>Garages :</u></b> Les garages devront avoir un aspect cohérent avec le contexte bâti, qu'ils soient intégrés à une construction principale ou non, notamment en ce qui concerne les façades et ouvertures.</p>	<p>peintures de façade. Toutefois, une plus large liberté est accordée pour les constructions d'architecture contemporaine; leurs couleurs doivent, cependant, être en harmonie avec le cadre bâti environnant.</p> <p><b><u>Dispositions relatives aux façades commerciales :</u></b> Les façades commerciales doivent présenter des lignes simples, ne pas utiliser de nombreux matériaux différents, et mettre en valeur les éléments de construction anciens mis au jour à l'occasion des aménagements. Les façades commerciales doivent respecter les niveaux de l'immeuble.</p> <p><b><u>Couvertures</u></b> (voir en annexe illustrations fiche conseil SDAP « Les couvertures dans le Rhône »). Les lignes principales de faîtage doivent être parallèles aux voies de circulation. Les couvertures de couleur « panachée » sont interdites. En cas de réhabilitation ou aménagement de bâtiment, la transformation du sens de faîtage est interdite.</p> <p><b>1) <u>CONSTRUCTIONS DE CONCEPTION CONTEMPORAINE :</u></b></p> <p><b><u>a) Constructions neuves</u></b></p> <p>Les constructions de conception contemporaine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.</p> <p>Pour permettre de juger de la manière dont auront été résolues l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, il est demandé au pétitionnaire de fournir des photographies du terrain et de son environnement, notamment des constructions voisines ainsi que des vues éloignées prises au sol à 100 m de tout point du terrain, lorsque cela est physiquement possible.</p> <p><b><u>Éléments de surface :</u></b> Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.</p> <p><b><u>Garages :</u></b> Les garages devront avoir un aspect cohérent avec le contexte bâti, qu'ils soient intégrés à une construction principale ou non, notamment en ce qui concerne les façades et ouvertures.</p>
---	--

<p><u>Eléments techniques :</u>  Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction dans le cadre d'un projet architectural.  Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires ou vérandas....) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour le bâti ancien ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.</p> <p><b><u>b) Constructions contemporaines dans le cas de restauration de bâtiments</u></b></p> <p>Les règles présentées au paragraphe 2 sont applicables, sauf en ce qui concerne :</p> <p><u>Les ouvertures :</u></p> <p>Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, sauf pour les ouvertures concernant les garages, remises ou caves, et les baies vitrées.</p> <p><u>Les façades :</u></p> <p>Les matériaux employés en façade doivent être, soit rigoureusement identiques à l'ancienne construction, soit de conception contemporaine.</p> <p>Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.</p> <p><u>Eléments techniques :</u>  Les antennes paraboliques, <b>les capteurs solaires</b> et autres éléments techniques ne doivent pas être visibles à partir des espaces publics, sauf les climatiseurs ou éléments de ventilation lorsqu'ils sont intégrés à une baie. Dans ce cas, le dispositif de climatisation devra se situer à l'intérieur des locaux, en façade, avec une grille à lames implantée en feuillure occupant tout ou partie de la baie.  Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires ou vérandas....) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour le bâti ancien ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments</p>	<p><u>Eléments techniques :</u>  Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction dans le cadre d'un projet architectural.  Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires ou vérandas....) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour le bâti ancien ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.</p> <p><b><u>b) Constructions contemporaines dans le cas de restauration de bâtiments</u></b></p> <p>Les règles présentées au paragraphe 2 sont applicables, sauf en ce qui concerne :</p> <p><u>Les ouvertures :</u></p> <p>Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, sauf pour les ouvertures concernant les garages, remises ou caves, et les baies vitrées.</p> <p><u>Les façades :</u></p> <p>Les matériaux employés en façade doivent être, soit rigoureusement identiques à l'ancienne construction, soit de conception contemporaine.</p> <p>Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.</p> <p><u>Eléments techniques :</u>  Les antennes paraboliques, les <b>capteurs solaires</b> et autres éléments techniques ne doivent pas être visibles à partir des espaces publics, sauf les climatiseurs ou éléments de ventilation lorsqu'ils sont intégrés à une baie. Dans ce cas, le dispositif de climatisation devra se situer à l'intérieur des locaux, en façade, avec une grille à lames implantée en feuillure occupant tout ou partie de la baie.  Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires ou vérandas....) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour le bâti ancien ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments</p>
--	--

<p>rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.</p> <p>Dans le cas où les règles concernant les toitures, les matériaux de couverture ou de façade, les proportions des baies peuvent ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé. De plus, les équipements liés aux énergies renouvelables feront partie du projet architectural global du bâtiment.</p> <p><b><u>2) CONSTRUCTIONS D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE :</u></b></p> <p><u>Éléments de surface :</u> Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents. L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite pour les enduits, les menuiseries et peintures de façade.</p> <p><u>Toitures (voir en annexe : illustrations fiche conseil SDAP « Les couvertures dans le Rhône ) :</u></p> <p>Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe, leur pente comprise entre 30 % et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan. Les toitures à un pan peuvent être autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés au bâtiment principal ou situés en limite séparative. Les toitures ayant fonction de terrasse sont autorisées à condition que leur surface totale ne dépasse pas 20 % de la SHON de la construction. Les ouvertures non intégrées à la pente sont interdites (chien assis, jacobines, etc.) Le débord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments. Seules sont autorisées les loggias, les galeries couvertes et les balcons bordés de murs. Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les gaines de cheminées 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. Les châssis de toiture seront limités en nombre et en taille. Ils sont soumis à déclaration d'urbanisme.</p>	<p>rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.</p> <p>Dans le cas où les règles concernant les toitures, les matériaux de couverture ou de façade, les proportions des baies peuvent ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé. De plus, les équipements liés aux énergies renouvelables feront partie du projet architectural global du bâtiment.</p> <p><b><u>2) CONSTRUCTIONS D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE :</u></b></p> <p><u>Éléments de surface :</u> Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents. L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite pour les enduits, les menuiseries et peintures de façade.</p> <p><u>Toitures (voir en annexe : illustrations fiche conseil SDAP « Les couvertures dans le Rhône ) :</u></p> <p>Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe, leur pente comprise entre 30 % et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan. Les toitures à un pan peuvent être autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés au bâtiment principal ou situés en limite séparative. Les toitures ayant fonction de terrasse sont autorisées à condition que leur surface totale ne dépasse pas 20 % de la SHON de la construction. Les ouvertures non intégrées à la pente sont interdites (chien assis, jacobines, etc.) Le débord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments. Seules sont autorisées les loggias, les galeries couvertes et les balcons bordés de murs. Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les gaines de cheminées 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. Les châssis de toiture seront limités en nombre et en taille. Ils sont soumis à déclaration d'urbanisme.</p>
---	---

<p><u>Débords :</u></p> <p>Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 cm en façade. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.</p> <p>Les débords de toitures doivent être d'au moins 50 cm en façade et en pignon.</p> <p><u>Type de couverture:</u></p> <p>Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes. Les matériaux doivent présenter un aspect analogue à celui de la terre cuite. Les tuiles peuvent être posées sur des plaques ondulées prévues à cet effet. Dans ce cas, la sous-face apparente en débord sera composée d'un voligeage cloué sur les chevrons.</p> <p><u>Ouvertures :</u></p> <p>Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.</p> <p><u>Volets :</u></p> <p>Les volets devront être identiques à tout point de vue sur l'ensemble du bâtiment.</p> <p><u>Garages :</u></p> <p>Les garages devront avoir un aspect cohérent avec le contexte bâti, qu'ils soient intégrés à une construction principale ou non, notamment en ce qui concerne les façades et ouvertures.</p> <p><u>Éléments techniques :</u></p> <p>Les antennes paraboliques, <b>les capteurs solaires</b> et autres éléments techniques ne doivent pas être visibles à partir des espaces publics, sauf les climatiseurs ou éléments de ventilation lorsqu'ils sont intégrés à une baie. Dans ce cas, le dispositif de climatisation devra se situer à l'intérieur des locaux, en façade, avec une grille à lames implantée en feuillure occupant tout ou partie de la baie.</p> <p>Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires ou vérandas....) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour le bâti ancien ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.</p> <p><b>3) REHABILITATION DE BATIMENTS EXISTANTS :</b></p>	<p><u>Débords :</u></p> <p>Les toitures doivent avoir un débord de 50 cm en façade. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 50 cm.</p> <p>Les débords de toitures doivent être d'au moins 50 cm en façade et en pignon.</p> <p><u>Type de couverture:</u> Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes. Les matériaux doivent présenter un aspect analogue à celui de la terre cuite. Les tuiles peuvent être posées sur des plaques ondulées prévues à cet effet. Dans ce cas, la sous-face apparente en débord sera composée d'un voligeage cloué sur les chevrons.</p> <p><u>Ouvertures :</u></p> <p>Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.</p> <p><u>Volets :</u></p> <p>Les volets devront être identiques à tout point de vue sur l'ensemble du bâtiment.</p> <p><u>Garages :</u></p> <p>Les garages devront avoir un aspect cohérent avec le contexte bâti, qu'ils soient intégrés à une construction principale ou non, notamment en ce qui concerne les façades et ouvertures.</p> <p><u>Éléments techniques :</u></p> <p>Les antennes paraboliques, les capteurs solaires et autres éléments techniques ne doivent pas être visibles à partir des espaces publics, sauf les climatiseurs ou éléments de ventilation lorsqu'ils sont intégrés à une baie. Dans ce cas, le dispositif de climatisation devra se situer à l'intérieur des locaux, en façade, avec une grille à lames implantée en feuillure occupant tout ou partie de la baie.</p> <p>Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires ou vérandas....) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour le bâti ancien ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.</p> <p><b>3) REHABILITATION DE BATIMENTS EXISTANTS :</b></p>
--	--

<p><b>Les bâtiments situés en zone agricole et autorisés à changer de destination pour de l'habitat, ne pourront être réhabilités qu'en respectant les conditions suivantes :</b></p> <p><u>Eléments de surface :</u> Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents. Les murs en pierre sèche ne devront pas être enduits. Les encadrements de fenêtres devront être laissés apparents et être constitués du même matériau que les encadrements existants. Les menuiseries devront présenter les mêmes caractéristiques que celles du bâti initial (dessin, profilé, matériau, couleur). Les éléments manquants, tels que meneaux, appuis de fenêtres, jambages, ne pourront être restitués qu'en respectant les détails de mouluration, la qualité du matériau et son traitement. Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites. <i>Pour les zones Um, Umh et Uh, les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assise régulière) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé. Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits et la couche de finition devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble.</i></p> <p><u>Toitures :</u> En cas de restauration, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.</p> <p>Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses <b>ou romanes</b> de couleur rouge ou rouge nuancé. Elles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles. Les toitures terrasses sont interdites. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction principale. Les châssis de toiture seront limités en nombre et en taille. Ils sont soumis à déclaration d'urbanisme. <i>Pour les zones Um, Umh et Uh : pour les changements de toiture des bâtiments existants, les tuiles seront creuses ou « canal » uniquement (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant quand l'existant est déjà en tuiles creuses). La teinte de la tuile sera rouge naturel. Un châssis de 55cmx78cm (comme dimension</i></p>	<p>Les bâtiments situés en zone agricole et autorisés à changer de destination pour de l'habitat, ne pourront être réhabilités qu'en respectant les conditions suivantes :</p> <p><u>Eléments de surface :</u> Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents. Les murs en pierre sèche ne devront pas être enduits. Les encadrements de fenêtres devront être laissés apparents et être constitués du même matériau que les encadrements existants. Les menuiseries devront présenter les mêmes caractéristiques que celles du bâti initial (dessin, profilé, matériau, couleur). Les éléments manquants, tels que meneaux, appuis de fenêtres, jambages, ne pourront être restitués qu'en respectant les détails de mouluration, la qualité du matériau et son traitement. Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites. Pour les zones Um, Umh et Uh, les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assise régulière) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé. Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits et la couche de finition devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble.</p> <p><u>Toitures :</u> En cas de restauration, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.</p> <p>Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de couleur rouge ou rouge nuancé. Elles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles. Les toitures terrasses sont interdites. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction principale. Les châssis de toiture seront limités en nombre et en taille. Ils sont soumis à déclaration d'urbanisme. Pour les zones Um, Umh et Uh : pour les changements de toiture des bâtiments existants, les tuiles seront creuses ou « canal » uniquement (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant quand l'existant est déjà en tuiles creuses). La teinte de la tuile sera rouge naturel. Un châssis de 55cmx78cm (comme dimension</p>
---	---

<p><i>maximale) sera toléré pour accéder au toit. Il sera traité comme les tabatières anciennes (recoupé verticalement et avec les mêmes profils).</i></p> <p><u>Débords</u> : les débords existants doivent être respectés.</p> <p><u>Type de couverture</u> : les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de couleur rouge ou rouge nuancé. Elles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.</p> <p>En cas de restauration, extension, ou rénovation totale, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne. Les tuiles préexistantes ne pourront être remplacées que par des tuiles de même nature.</p> <p><u>Ouvertures</u> Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur sauf pour les ouvertures donnant accès à un garage ou à une remise. Leurs encadrements seront réalisés en bois ou en pierres de taille naturelles. Pour les zones Um, Umh et Uh : les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que les menuiseries du bâti ancien (dessin, profilé, matériaux, couleur). Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur (les proportions 1/3 pour la largeur et 2/3 pour la hauteur seront respectées). Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes matériaux que les encadrements des baies existantes du bâtiment. Volets : les volets devront être de même nature et de même construction que les volets existants. Ils devront être identiques à tout point de vue sur l'ensemble du bâtiment. Garages : Les garages devront avoir un aspect cohérent avec le contexte bâti, qu'ils soient intégrés à une construction principale ou non, notamment en ce qui concerne les façades et ouvertures.</p> <p><u>Eléments techniques</u> : Les antennes paraboliques, <b>les capteurs solaires</b> et autres éléments techniques ne doivent pas être visibles à partir des espaces publics, sauf les climatiseurs ou éléments de ventilation lorsqu'ils sont intégrés à une baie. Dans ce cas, le</p>	<p>maximale) sera toléré pour accéder au toit. Il sera traité comme les tabatières anciennes (recoupé verticalement et avec les mêmes profils).</p> <p>Débords : les débords existants doivent être respectés.</p> <p><u>Type de couverture</u> : les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de couleur rouge ou rouge nuancé. Elles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.</p> <p>En cas de restauration, extension, ou rénovation totale, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne. Les tuiles préexistantes ne pourront être remplacées que par des tuiles de même nature.</p> <p><u>Ouvertures</u> : Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur sauf pour les ouvertures donnant accès à un garage ou à une remise. Leurs encadrements seront réalisés en bois ou en pierres de taille naturelles. Pour les zones Um, Umh et Uh : les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que les menuiseries du bâti ancien (dessin, profilé, matériaux, couleur). Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur (les proportions 1/3 pour la largeur et 2/3 pour la hauteur seront respectées). Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes matériaux que les encadrements des baies existantes du bâtiment.</p> <p><u>Volets</u> : les volets devront être de même nature et de même construction que les volets existants. Ils devront être identiques à tout point de vue sur l'ensemble du bâtiment.</p> <p><u>Garages</u> : Les garages devront avoir un aspect cohérent avec le contexte bâti, qu'ils soient intégrés à une construction principale ou non, notamment en ce qui concerne les façades et ouvertures.</p> <p><u>Eléments techniques</u> : Les antennes paraboliques, les capteurs solaires et autres éléments techniques ne doivent pas être visibles à partir des espaces publics, sauf les climatiseurs ou éléments de ventilation lorsqu'ils</p>
--	---

<p>dispositif de climatisation devra se situer à l'intérieur des locaux, en façade, avec une grille à lames implantée en feuillure occupant tout ou partie de la baie.</p> <p>Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires ou vérandas....) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour le bâti ancien ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.</p> <p><b>4) <u>CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET ARTISANALES :</u></b></p> <p><u>Prescriptions générales :</u> Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinées à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...</p> <p><u>Toitures :</u> Pour les bâtiments agricoles, la pente doit être comprise entre 25 et 40 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Pour les bâtiments industriels et artisanaux, la pente doit être comprise entre 10 et 40 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. La longueur du faîtage ne doit pas dépasser 30 m par volume, sauf pour l'extension d'un bâtiment existant. Les panneaux solaires sont autorisés Les châssis de toiture seront limités en nombre et en taille. Ils sont soumis à déclaration d'urbanisme.</p> <p><b>En zone Uxa :</b> Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses, plates ou romanes. L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite pour les enduits, les menuiseries et peintures de façade. Les enseignes sont sur les façades du bâtiment uniquement Les enseignes en drapeau sont interdites Par bâtiment 2 couleurs hors enseigne uniquement</p> <p><u>Eléments techniques :</u> Les antennes paraboliques, <b>les capteurs solaires</b> et autres éléments techniques ne doivent pas</p>	<p>sont intégrés à une baie. Dans ce cas, le dispositif de climatisation devra se situer à l'intérieur des locaux, en façade, avec une grille à lames implantée en feuillure occupant tout ou partie de la baie.</p> <p>Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires ou vérandas....) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour le bâti ancien ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.</p> <p><b>4) <u>CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET ARTISANALES :</u></b></p> <p><u>Prescriptions générales :</u> Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinées à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...</p> <p><u>Toitures :</u> Pour les bâtiments agricoles, la pente doit être comprise entre 25 et 40 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Pour les bâtiments industriels et artisanaux, la pente doit être comprise entre 10 et 40 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. La longueur du faîtage ne doit pas dépasser 30 m par volume, sauf pour l'extension d'un bâtiment existant. Les panneaux solaires sont autorisés Les châssis de toiture seront limités en nombre et en taille. Ils sont soumis à déclaration d'urbanisme.</p> <p><b>En zone Uxa :</b> Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses, plates ou romanes. L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite pour les enduits, les menuiseries et peintures de façade. Les enseignes sont sur les façades du bâtiment uniquement Les enseignes en drapeau sont interdites Par bâtiment 2 couleurs hors enseigne uniquement</p> <p><u>Eléments techniques :</u> Les antennes paraboliques, les capteurs solaires et autres éléments techniques ne doivent pas être visibles à partir des espaces publics, sauf les</p>
--	--

<p>être visibles à partir des espaces publics, sauf les climatiseurs ou éléments de ventilation lorsqu'ils sont intégrés à une baie. Dans ce cas, le dispositif de climatisation devra se situer à l'intérieur des locaux, en façade, avec une grille à lames implantée en feuillure occupant tout ou partie de la baie.</p> <p>Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires ou vérandas....) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour le bâti ancien ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.</p>	<p>climatiseurs ou éléments de ventilation lorsqu'ils sont intégrés à une baie. Dans ce cas, le dispositif de climatisation devra se situer à l'intérieur des locaux, en façade, avec une grille à lames implantée en feuillure occupant tout ou partie de la baie.</p> <p>Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires ou vérandas....) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour le bâti ancien ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.</p>
--	---

## II.11. Modifications des emplacements réservés

PLU opposable :

### VOIRIE

N°	Désignation	Largeur de la plate-forme	Bénéficiaire
V1	VC 404 : élargissement depuis le CD 68 jusqu'au VC3.	8 m	Commune
V2	VC 3 : élargissement depuis le CD 68 <sup>E</sup> jusqu'à la VC 404	10 m	Commune
V3	VC 201 : Elargissement depuis le CD 68 jusqu'au CD 68E	10 m	Commune
V4	Elargissement du CR depuis la VC 401 jusqu'au CD 68	7 m	Commune
V5	VC 110 : Elargissement depuis le CD 68 jusqu'à Charentay	10 m	Commune
V6	VC 401 : Elargissement depuis le cimetière jusqu'à la limite communale	7 m	Commune
V7	VC 201 : Elargissement depuis le CD 37 jusqu'à Bel Air	6 m	Commune
V8	Mise en sécurité du carrefour entre le CD 68 <sup>E</sup> et le CD 603		Commune
V9	Elargissement de voirie		Commune

### EQUIPEMENTS PUBLICS

N°	Désignation	Largeur de la plate-forme	Bénéficiaire
R1	Aménagement d'une nouvelle station d'épuration	11 744 m <sup>2</sup>	Commune
R2	Caserne de pompiers	1 800 m <sup>2</sup>	
R3	Equipement public	833 m <sup>2</sup>	Commune
R4	parking, aménagement espace public	6 075 m <sup>2</sup>	Commune
R5	Valorisation des jardins ouvriers et construction d'annexes aux équipements publics (vestiaires stade...)	10 556 m <sup>2</sup>	Commune
R6	Cheminement piéton	1 722 m <sup>2</sup>	Commune
R7	Extension du groupe scolaire	7 891 m <sup>2</sup>	Commune
R8	Extension du cimetière	3 078 m <sup>2</sup>	Commune
R9	Parking	653 m <sup>2</sup>	Commune
R10	Aménagement espace public	1 157 m <sup>2</sup>	Commune
R11	Terre aux « Gillets »	175 m <sup>2</sup>	commune

**PLU modifié :****VOIRIE**

<b>N°</b>	<b>Désignation</b>	<b>Largeur de la plate-forme</b>	<b>Bénéficiaire</b>
<b>V1</b>	VC 404 : élargissement depuis le CR n°12 jusqu'au CD 68 <sup>E</sup> .	8 m	Commune
<b>V2</b>	CR n°12 : élargissement depuis le CD 68 <sup>E</sup> jusqu'à la VC 404	8 m	Commune
<b>V3</b>	VC 201: Elargissement depuis le CD68 jusqu'au CD 68E	8m	Commune
<b>V4</b>	Elargissement du CR depuis la VC 401 jusqu'au CD 68	7 m	Commune
<b>V5</b>	VC 110 : Elargissement depuis le CD 68 jusqu'à Charentay	8 m	Commune
<b>V8</b>	Mise en sécurité du carrefour entre le CD 68 <sup>E</sup> et le CD 603		Commune

**EQUIPEMENTS PUBLICS**

<b>N°</b>	<b>Désignation</b>	<b>Largeur de la plate-forme</b>	<b>Bénéficiaire</b>
<b>R1</b>	Aménagement d'une nouvelle station d'épuration	11 744 m <sup>2</sup>	Commune
<b>R2</b>	Caserne de pompiers	1 800 m <sup>2</sup>	
<b>R4</b>	parking, aménagement espace public	6 075 m <sup>2</sup>	Commune
<b>R5</b>	Valorisation des jardins familiaux et construction d'annexes aux équipements publics (vestiaires stade...)	10 556 m <sup>2</sup>	Commune
<b>R6</b>	Cheminement piéton	1 722 m <sup>2</sup>	Commune
<b>R7</b>	Extension du groupe scolaire	7 891 m <sup>2</sup>	Commune
<b>R8</b>	Extension du cimetière	1467 m <sup>2</sup>	Commune
<b>R9</b>	Parking	720 m <sup>2</sup>	Commune
<b>R10</b>	Aménagement espace public	1 157 m <sup>2</sup>	Commune
<b>R11</b>	Terre aux « Gillets »	175 m <sup>2</sup>	Commune
<b>R12</b>	Aménagement voirie	660 m <sup>2</sup>	Commune

## II.12. Tableau des surfaces

Tableau des surfaces avant la modification :

Tableau surfaces avant modification

ZONES	SUPERFICIES (en hectares)
ZONE Um et Umh	9
ZONE Ua	5,2
ZONE Ub, Ubh et Uba	13,6
ZONE Ufl	3,3
ZONE Uh	13,3
ZONE Ux	3,5
ZONE Uxa	2,1
<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>50</b>
ZONE 1AU	1,5
ZONE 1AUh	1
ZONE 1AUhc	3,1
ZONE 1AUx	2
ZONE 2AU	1,7
<b>TOTAL ZONES AU</b>	<b>9,3</b>
ZONE A	291,7
ZONE As	338
<b>TOTAL ZONES A</b>	<b>629,7</b>
ZONE N	73,9
ZONE Nt	11,1
<b>TOTAL ZONE N</b>	<b>85</b>
<b>EBC</b>	<b>47,2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>774</b>

## Tableau des surfaces après la modification :

tableau après la modification n°1

ZONES	SUPERFICIES (en hectares)
ZONE Um et Umh	9
ZONE Ua	5,2
ZONE Ub, Ubh et Uba	13,6
ZONE Ufl	3,3
ZONE Uh	13,3
ZONE Ux	3,5
ZONE Uxa	2,1
<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>50</b>
ZONE 1AU	0,7
ZONE 1AUh	1,7
ZONE 1AUhc	3,1
ZONE 1AUx	2
ZONE 2AU	1,5
<b>TOTAL ZONES AU</b>	<b>9</b>
ZONE A	292
ZONE As	338
<b>TOTAL ZONES A</b>	<b>630</b>
ZONE N	73,9
ZONE Nt	11,1
<b>TOTAL ZONE N</b>	<b>85</b>
<b>EBC</b>	<b>47,2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>774</b>

Au regard du tableau, la zone agricole n'est que très peu affectée par son augmentation de surface.

### III. EVALUATION DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

---

Notons dans un premier temps que la commune n'est pas impactée par une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), ni par une zone humide, et encore moins par une ZICO (Zone Importantes pour la Conservation des Oiseaux), ou par un site classé dans le réseau Natura 2000.

Le repérage des bâtis patrimoniaux n'engendre pas d'impact sur le paysage, l'environnement ou les risques majeurs. L'intérêt est bien au contraire de permettre à des entités remarquables de perdurer dans le paysage en étant transformées (dans le volume existant) en logements. Les secteurs paysagers les plus sensibles ont été classés en zone agricole stricte. Afin de préserver les bâtiments présentant un intérêt, le PLU a repéré ceux pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 123-3-1. Le PLU en dénombre dix.

La zone initiale 1AU, modifiée en 1AUh a pour objet de garantir la bonne intégration d'une opération future dans le paysage environnant, compte tenu du relief naturel du site (talus de deux mètres environ le long de la route).

En ce qui concerne les modifications apportées au règlement des zones U, Ux, 1AU, 2AU A et N, elles n'engendrent pas d'incidences directes sur l'environnement ou le paysage, mais plutôt des améliorations, notamment la diminution des surfaces des annexes et la hauteur des constructions en fonction du relief et de l'intégration dans le paysage en 1AUh.

Pour finir, la suppression des emplacements réservés n'a pas d'impacts sur l'environnement ou le paysage et le prolongement du V1, ainsi que la création du R12 et la modification du R9 n'auront qu'une légère incidence puisque les voies communales existent déjà.

#### **En conclusion :**

**La modification des pièces du PLU ne change pas la destination du sol, elle introduit des évolutions sur le plan de l'intégration dans le paysage, des réseaux et des secteurs d'habitats dispersés pour permettre une meilleure lecture du projet communal et une application plus cohérente du PLU.**

**La logique du document d'urbanisme actuel n'est pas modifiée et son économie générale n'est pas remise en cause.**

# PREAMBULE

En date du 1ier avril 2003, la commune de SAINT LAGER a prescrit la révision de son PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme est élaboré à L'INITIATIVE ET SOUS LA RESPONSABILITE DE LA COMMUNE.

Il doit cependant être compatible avec les prescriptions nationales ou particulières, les schémas globaux d'aménagement, respecter les servitudes d'utilité publique ainsi que les dispositions nécessaires à la mise en œuvre des projets d'intérêt général.

La commission de conciliation peut être éventuellement saisie en cas de désaccords, par les personnes associées ou consultées et par les associations agréées ayant éventuellement demandé à avoir connaissance du dossier.

## LE CONTENU DU P.L.U.

Le P.L.U. comprend :

- Le présent rapport de présentation
- Le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.)
- Les orientations d'aménagement
- Des documents graphiques
- Un règlement d'urbanisme
- Des annexes

### **a) Le rapport de présentation comporte quatre parties importantes :**

La première est une analyse de la situation actuelle dont le but est d'appréhender la situation de la commune tant au point de vue démographique qu'économique et social, la deuxième porte sur l'analyse paysagère de l'état initial du site et de l'environnement.

Dans la troisième partie, sont énoncés les hypothèses et les objectifs d'aménagement en fonction desquels sont prises les dispositions du P.L.U.

La quatrième partie présente l'appréciation des incidences du P.L.U sur leur évolution conformément aux articles L. 123-1 et R. 123-2 du code de l'urbanisme

**b) Le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) :**

Il définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver et mettre en valeur la qualité architecturale et l'environnement.

**c) Les orientations d'aménagement :**

Les orientations d'aménagement sont relatives à certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

**d) Les documents graphiques font apparaître :**

- Les différentes zones retenues (zones d'urbanisation, zones naturelles, espaces boisés, zones d'activités ...)
- Le tracé et les caractéristiques des principales voies de circulation à modifier ou à créer,
- Les emplacements réservés aux ouvrages et installations d'intérêt général (services publics ...),
- Les zones de risque naturel (risques géologique et d'inondation)

**e) Le règlement :**

Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones et en particulier pour chaque zone :

**La nature et l'occupation du sol :**

Constructions et établissements autorisés

**Les conditions d'occupation du sol :**

Accès voirie,

Desserte par les réseaux

Caractéristique des terrains

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

Emprise au sol

Hauteur des constructions

Aspect extérieur

Obligation de réaliser des aires de stationnement

Obligation de réaliser des espaces libres, plantations et espaces boisés

**Les possibilités maximales d'occupation du sol :**

Coefficient d'occupation du sol

**f) Les annexes comprennent :**

La liste des emplacements réservés

La liste des servitudes d'utilité publique

Des plans et annexes sanitaires

## SOMMAIRE DU RAPPORT DE PRESENTATION

**1<sup>ère</sup> Partie** : Analyse de la situation actuelle et compréhension de la commune dans son environnement administratif.

**2<sup>ème</sup> Partie** : Analyse paysagère de la commune et état initial du site et de l'environnement.

**3<sup>ème</sup> partie** : Les enjeux et dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

**4<sup>ème</sup> partie** : Les incidences des orientations sur l'environnement.

## SOMMAIRE DETAILLE

### **PARTIE 1 : ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE ET COMPREHENSION DE LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF ..... 6**

I.	LA SITUATION ADMINISTRATIVE .....	7
II.	PRESENTATION DE LA COMMUNE .....	9
II.1.	Localisation de la commune .....	9
II.2.	Composition du site.....	11
II.3.	Édifices et éléments remarquables.....	13
III.	SITUATION DEMOGRAPHIQUE .....	14
III.1.	Démographie et évolution de la population totale.....	14
III.2.	Analyse de l'évolution de la population par tranches d'âge. ....	16
III.3.	Structure des ménages.....	16
III.4.	Les actifs .....	17
IV.	HABITAT .....	19
IV.1.	L'évolution du nombre de logement.....	19
IV.2.	Epoque de construction des logements.....	22
V.	ACTIVITES ECONOMIQUES .....	23
V.1.	Les activités non agricoles.....	23
V.2.	Les activités agricoles.....	25
VI.	LES RESEAUX .....	29
VI.1.	Eau potable : .....	29
VI.2.	Assainissement .....	31
VI.3.	Les ordures ménagères.....	34
VI.4.	Réseau d'électricité .....	36
VI.5.	La sécurité incendie.....	36
VII.	LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET DE COMMUNICATION 38	
VII.1.	Réseau routier.....	38
VII.2.	Desserte de transport en commun .....	40
VIII.	PRINCIPAUX SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS.....	41
VIII.1.	Bâtiments et services publics .....	41
VIII.2.	Equipements sportifs et culturels existants.....	41
VIII.3.	Equipements scolaires.....	41
IX.	LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	42

### **PARTIE 2 : ANALYSE PAYSAGERE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 44**

I.	ANALYSE DU GRAND PAYSAGE .....	45
----	--------------------------------	----

II.	ENVIRONNEMENT NATUREL.....	67
II.1.	Climat .....	67
II.2.	Géologie .....	67
II.3.	Topographie .....	67
II.4.	Hydrologie .....	70
II.5.	Faune et flore .....	70
II.6.	Inventaires et classements .....	71
III.	PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....	74
III.1.	Les risques naturels.....	74

### **PARTIE 3 : LES ENJEUX ET DISPOSITIONS DU P.L.U..... 76**

I.	LES ENJEUX DE LA COMMUNE.....	77
I.1.	Le POS et ses capacités de remplissage .....	77
I.2.	Les enjeux et orientations du Plan Local d'Urbanisme .....	80
II.	LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	82
II.1.	La compatibilité.....	82
II.2.	Les zones du PLU .....	82
II.3.	Les emplacements réservés.....	89
II.4.	Les espaces boisés classés .....	91
II.5.	La trame de risque géologique .....	91
II.6.	La trame de risque inondation .....	92
II.7.	Les bâtiments repérés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme, pouvant faire l'objet d'un changement de destination.....	92
II.8.	Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1°7 du Code de l'urbanisme.....	95
II.9.	Les capacités d'accueil du PLU .....	96
II.10.	Le tableau des superficies des zones du POS .....	97
II.11.	Les superficies des zones après la révision du PLU.....	98

### **PARTIE 4 : INCIDENCE DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ..... 99**

I.	INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT .....	100
II.	INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR LE PAYSAGE.....	101
III.	INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN 102	
IV.	INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR LES RISQUES.....	103

**PARTIE 1 : ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE ET  
COMPREHENSION DE LA COMMUNE DANS SON  
ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF**

## **I. LA SITUATION ADMINISTRATIVE**

### ⇒ **Du Canton de Belleville-sur-Saône**

SAINT LAGER appartient au canton de Belleville sur Saône.

### ⇒ **De la Communauté de communes Beaujolais Val de Saône**

La Communauté de communes a été créée par arrêté préfectoral le 21 avril 1995 et comprend les communes de BELLEVILLE-SUR-SAONE, CERCIE, CHARENTAY, CORCELLES-EN-BEAUJOLAIS, CHARENTAY, DRACE, LANCIE, ODENAS, SAINT-ETIENNE-LA-VARENNE, SAINT-JEAN-D'ARDIERES, SAINT-LAGER ET TAPONAS.

Les compétences obligatoires de la Communauté de communes sont celles de l'aménagement du territoire et du développement économique. La Communauté de communes a choisi les compétences optionnelles suivantes :

- La protection et mise en valeur de l'environnement.
- La politique du logement et du cadre de vie.
- Les équipements sportifs, culturels et d'enseignement.

### ⇒ **Du Schéma de Cohérence Territoriale du Beaujolais**

Le Schéma de cohérence Territoriale (SCOT) est issu de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) qui ambitionne d'articuler la planification urbaine avec les autres outils urbains intéressant les transports, les implantations commerciales, les soucis environnementaux ou la lutte contre l'exclusion. Il s'agit d'un document de planification qui s'impose au PLU. Le SCOT est conseillé et est censé se substituer aux anciens Schémas Directeurs.

Le territoire de SAINT LAGER est compris dans le périmètre du SCOT du Beaujolais qui a été validé le 7 mars 2003 par arrêté. Le syndicat mixte qui a la charge d'élaborer le SCOT a été créé début 2004. Le PADD est actuellement en cours de validation.

Le périmètre comprend les communes des 13 communautés de communes cités ci-après :

- Communauté de communes de la région de Beaujeu
- Communauté de communes du Haut Beaujolais
- Communauté de communes Beaujolais Val de Saône
- Communauté de communes Beaujolais Vauxonne
- Communauté de communes de la Haute-Vallée d'Azergues
- Communauté de communes du Pays d'Amplepuis - Thizy
- Communauté de communes de l'agglomération de Villefranche-sur-saône
- Communauté de communes Beaujolais – Nizerand - Morgon
- Communauté de communes des Pays du Bois d'Oingt
- Communauté de communes du Pays de Tarare

- Communauté de communes Beaujolais – Saône- Pierres Dorées
- Communauté de communes Mont d'Or – Azergues
- Communauté de communes du Beaujolais Val d'Azergues

En présence du SCOT, le PLU doit être compatible avec les orientations définies par celui-ci.

⇒ **Pays Beaujolais**

La LOADDT (Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire) du 25 juin 1999 définit les pays comme étant des territoires qui ont une forte cohésion. Il s'agit donc d'un territoire de projets, librement défini par les acteurs locaux. Il s'organise autour d'une Charte (qui définit la stratégie du Pays), d'un Conseil de développement, d'une structure d'animation et, d'un contrat ("le contrat de Pays") qui favorise les liens avec la Région et l'État.

SAINT LAGER est inscrit dans le périmètre du Pays Beaujolais. En 1998, le périmètre du Pays a été reconnu et un pré-projet de charte a été élaboré. Le périmètre du Pays est identique à celui du SCOT du Beaujolais et concerne donc les communes des 13 communautés de communes.

**Territoire :**

137 Communes  
 13 Communautés de communes  
 185 000 Habitants  
 1 550 KM2

**Le territoire du Pays Beaujolais s'est doté d'une charte de pays qui a été validée en novembre 2003 et servira de contrat d'objectifs au futur Contrat de Développement de Pays de Rhône-Alpes (CDPRA). La Charte du Pays Beaujolais a été soumise à l'approbation des 13 Communautés de communes du territoire en décembre 2002. La Charte a été approuvée en 2003 par les 13 communautés de communes qui composent le territoire, par la région Rhône-Alpes et arrêté par le préfet le 7 novembre 2003.**

Les grands objectifs de développement proposés dans la Charte, sont :

- L'espace : Assurer une cohérence et des solidarités territoriales
- L'image : Fédérer autour d'un nom
- Les hommes : Renforcer le potentiel économique et faire émerger de nouveaux talents
- Les ressources durables : Préserver et valoriser les richesses patrimoniales

## **II. PRESENTATION DE LA COMMUNE**

### **II.1. Localisation de la commune**

D'une superficie de 774 hectares dont 575 hectares agricoles, la commune de SAINT-LAGER se situe au pied des premiers contreforts des Monts du Beaujolais.

Les communes limitrophes sont SAINT-JEAN-D'ARDIERES et CERCIE au Nord, CHARENTAY et ODNAS au Sud, QUINCIE-EN-BEAUJOLAIS à l'Ouest et BELLEVILLE à l'Est.

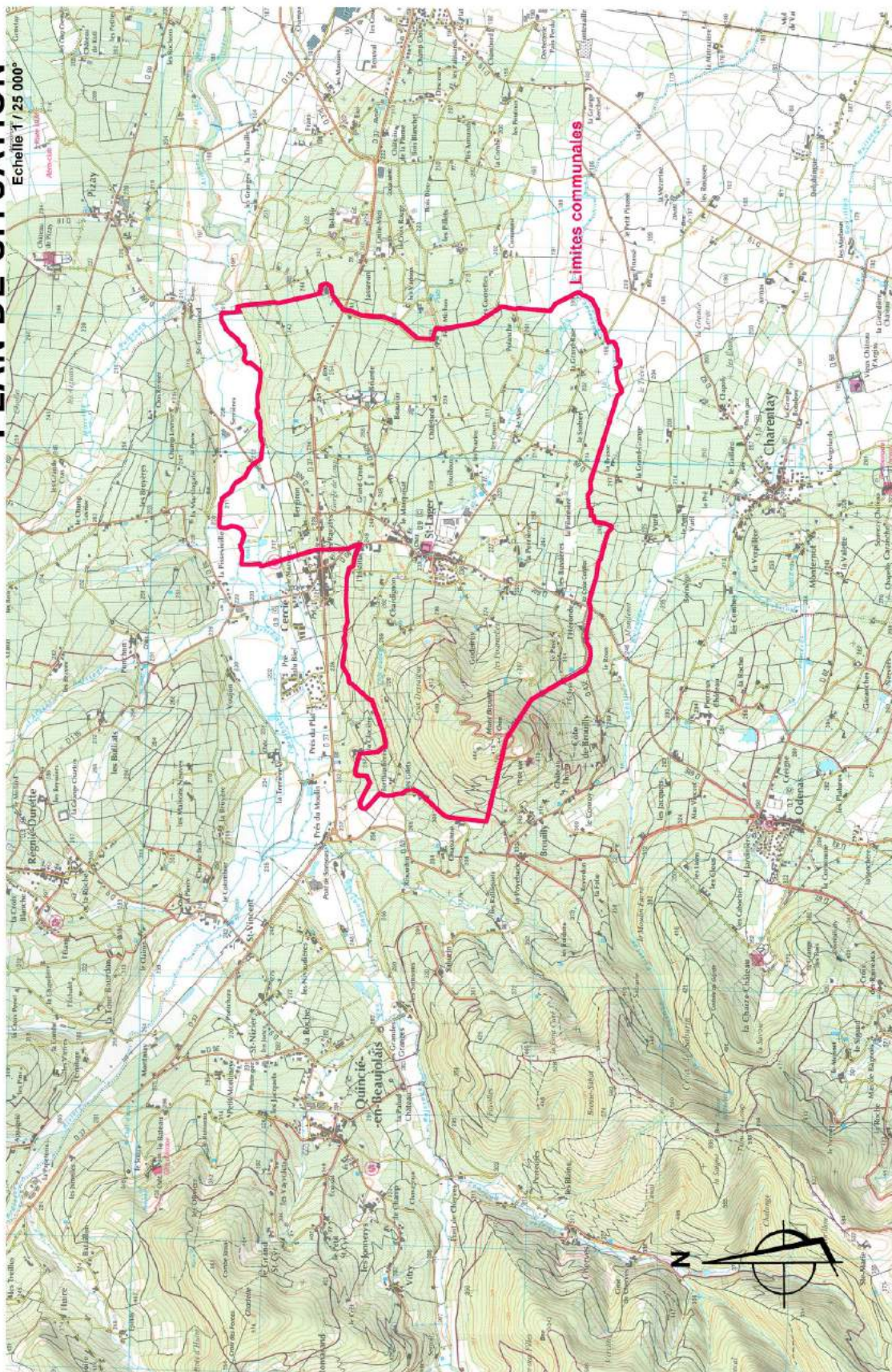
La commune de SAINT-LAGER se situe à 7 kilomètres de BELLEVILLE-SUR-SAONE et de l'échangeur autoroutier de l'A6 et à 19 kilomètres de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE.

La commune est desservie :

- Du Nord au Sud par la RD 68 E qui a structuré son développement,
- La RD 68 qui la relie à CHARENTAY et à CERCIE
- La RD 37 au nord-est qui la relie à BELLEVILLE-SUR-SAONE.

# PLAN DE SITUATION

Echelle 1 / 25 000<sup>e</sup>



Limites communales

(Fond carte IGN Top25 2929ET)

## **II.2. Composition du site.**

La commune de SANT-LAGER est constituée d'un bourg autour duquel gravitent des hameaux et des fermes isolées. L'habitat est de type semi-dispersé avec un bourg et de nombreux hameaux.

Le bourg se trouve à flanc de coteaux et s'est développé de manière linéaire le long de la RD 68 E. Au nord du bourg, la RD 68 et la RD 68 E forment une dent de fourche qui a servi de support à l'urbanisation. Le bourg s'est agrandi en englobant les hameaux alentours. Le centre s'organise autour d'une rue principale. Les maisons de deux étages sont alignées en parallèle le long de la rue.

Autour de ce noyau ancien se sont installées des maisons récentes. Cette urbanisation s'est faite par épaissement du tissu urbain traditionnel sous forme de lotissements. Au total, on dénombre 5 lotissements : La colline, La treille, Les Maisonnée, Le Coteau et un nouveau réalisé en 2002.

On remarquera à l'entrée du bourg, la présence du domaine des Ravatys avec son château et son parc, le château de BRIANTE à l'Est et le château de SAINT LAGER dont certains éléments sont inscrits.

De nombreux hameaux ponctuent le territoire communal. Les maisons isolées sont assez proches les unes des autres et groupent par deux ou trois ou en hameaux. La plupart de ces hameaux se retrouvent au croisement de deux voies.

Au sud-ouest du bourg, le mont Brouilly est un site remarquable qui offre une vue sur toute la plaine et les monts du Beaujolais.



### **II.3. Edifices et éléments remarquables**

#### **§ Les monuments historiques**

Les parties suivantes du château de SAINT LAGER sont inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (12/12/1975) : la façade sur le parc et la toiture correspondante de l'aile Est, les façades et les toitures du donjon et de la tour ronde, la cuisine et la salle de réception avec leur cheminée, le portail d'entrée Sud.

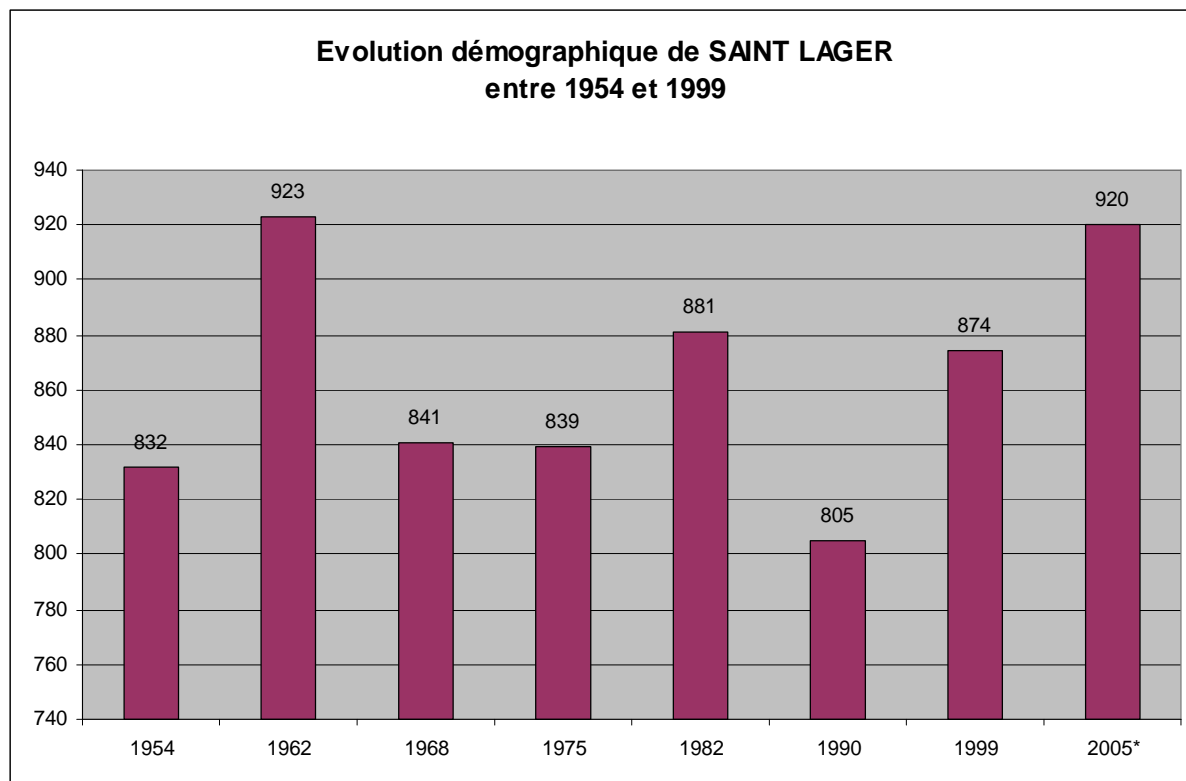
#### **§ Les sites archéologiques**

Le territoire communal de SAINT LAGER est concerné par plusieurs sites archéologiques :

- **le sanctuaire païen** au Sommet du Mont Brouilly (époque indéterminée),
- **la chapelle** au Sommet du Mont Brouilly (époque moderne),
- **la maison forte** au lieudit « La Pilonnière » (bas moyen âge – époque moderne)
- **le château fort** au centre du bourg (haut moyen âge – époque moderne)

### III. SITUATION DEMOGRAPHIQUE

#### III.1. Démographie et évolution de la population totale



\*2005 : estimation de la commune

Rythme d'évolution de la population depuis 1975 :

- De 1954 à 1962 de +11 % (+91 personnes)
- De 1962 à 1968 de - 8,9 % (-82 personnes)
- De 1968 à 1975 de 0,2 % (- 2 personnes)
- De 1975 à 1982 de + 5 % (+ 42 personnes)
- De 1982 à 1990 de - 8,6 % (-76 personnes)
- De 1990 à 1999 de + 8,6 % (+ 69 personnes)
- De 1999 à 2005 de +5,3% (+46 personnes)

Entre 1954 et 1962, la croissance est liée à un taux de natalité élevé pour atteindre 923 habitants. La période suivante, laisse apparaître une baisse de la population liée à l'exode rural.

Après une période de stagnation entre 1975-82, SAINT-LAGER connaît de nouveau une croissance pour attendre 881 habitants en 1982. Ceci correspond au développement de la construction individuelle.

Après une baisse observée entre 1982 et 1990, l'évolution de la population est repartie à la hausse dans les années 90, pour atteindre environ 920 habitants en 2005 (estimation de la part de la mairie).

### Tableau d'analyse des mouvements démographiques

	1975-82	1982-90	1990-99
<b>Solde naturel</b>	+21	+55	+64
<b>Solde migratoire</b>	+21	-131	+5
<b>Variation</b>	+42	- 76	+69

Source : INSEE, RGP 1999

Population totale	Population résidant dans le même logement au RP 90-99	Population résidant dans la même commune au RP 90-99	Population résidant dans le même département au RP 90-99	Population résidant dans la même région au RP 90-99	Population résidant en France mét. au RP 90-99	Population résidant à l'étranger au RP 90-99
890	468	553	76	795	880	6

Source : INSEE – RGP 99

Le tableau des mouvements démographique fait apparaître un solde naturel positif sur toute la période 1975-1999 avec un renforcement du phénomène au cours des dernières années. Dans le même temps le solde migratoire a connu une évolution en dents de scie.

Entre 1975 et 1982, la croissance de la population s'explique par la combinaison d'un solde naturel et un solde migratoire positif.

La forte baisse de la population observée entre 1982 et 1990 est le fait d'un solde migratoire largement déficitaire (-136 personnes).

Depuis 1990, l'évolution positive de la population est liée essentiellement à un solde naturel positif (+ 64 personnes).

Du tableau des migrations résidentielles établi suite au RGP de 1999 ressort que 337 personnes sont venues s'installer dans la commune et donc que 332 personnes en sont parties. Les nouveaux habitants proviennent essentiellement de la région Rhône-Alpes et du département du Rhône.

Ce constat pose la question de l'évolution de SAINT LAGER. La même évolution que celle observée lors du dernier recensement (+8,6 %) donnerait la programmation suivante :

- Court terme pour 2010 seuil de population : 983 habitants
- Long terme pour 2020 seuil population : 1068 habitants

La commune doit définir avec précision l'évolution projetée pour 2010.

### **III.2. Analyse de l'évolution de la population par tranches d'âge.**

<b>Age</b>	<b>%</b>	<b>% Rhône</b>
<b>0-19 ans</b>	30,7	25,3
<b>20-39 ans</b>	27,9	30,6
<b>40-59 ans</b>	22,6	25,2
<b>60 ans et +</b>	18,9	18,9

Source : données INSSE - RGP 99

Cette analyse des données permet de constater que la population de la commune se compose :

- à 30,7 % d'individus appartenant à la tranche d'âge 0-19 ans
- à 27,9 % d'individus appartenant à la tranche d'âge 20-39 ans.

Soit 58,6 % de la population ont entre 0-39 ans.

Cette résultante démontre que le renouvellement de la population est assuré d'où un rajeunissement de la population. Cette tendance est confirmée par le pourcentage de jeunes de moins de 20 ans (30,7 %) largement supérieur à celui des plus de 60 ans (18,9 %).

### **III.3. Structure des ménages**

<b>Taille des ménages</b>	<b>Taux régional</b>	<b>Taux national</b>
<b>1 personne</b>	<b>17,9 %</b>	<b>30,8 %</b>
<b>2 personnes</b>	32,6 %	30,5 %
<b>3 personnes</b>	16,9 %	15,9 %
<b>4 personnes</b>	21 %	14,5 %
<b>5 personnes</b>	9,1 %	5,8 %
<b>6 personnes et +</b>	2,5 %	2,4 %

Source : données INSSE - RGP 99

Les ménages de 1 personne, avec un taux de 17,9 %, sont peu représentés à SAINT LAGER puisque les moyennes régionales et nationales s'établissent à 31 %. En revanche les ménages de 3, 4, 5 personnes sont plus nombreux. Les pourcentages communaux de ces catégories sont plus élevés que les taux régionaux et nationaux. Les familles sont donc particulièrement nombreuses à SAINT LAGER. Cette forte représentativité des familles et de la jeunesse de la population sont deux composantes cohérentes. En effet, les ménages d'une seule personne sont plus nombreux dans les communes à la population "vieillissante".

Le nombre moyen de personne dans un ménage tend à diminuer, comme dans la plupart des communes du département, pour être à 2,8 en 1999 contre 3,2 en 1982.

### III.4. Les actifs

#### Population active

Type de population	1999	% 1999
<b>Actifs</b>	394	9
<b>Actifs ayant un emploi</b>	369	41,6
<b>Chômage</b>	25	6,3
<b>Dont salariés</b>	248	67,1
<b>Non salariés</b>	121	32,8

Source : INSEE, RGP 1999

Une première conclusion peut-être tirée : 41,6 % de la population de SAINT LAGER est composée d'actifs ayant un emploi. Les personnes à la recherche d'un emploi représentaient en 1999 6,3 % des actifs soit 2,8 % de la population communale. Ce taux de chômage était nettement inférieur aux taux nationaux (10,9 %) et régionaux (11,4 %) de chômage.

En 1999, SAINT LAGER offrait 357 emplois pour 369 actifs, soit 0,97 emplois pour un actif. 47,3 % des emplois sont occupés par des actifs résidents de la commune.

#### Déplacements domicile-travail

Actifs ayant un emploi	Commune de résidence	Aure commune ensemble	Dont même zone d'emplois	Dont même département	Dont même région	Autres
369	169	200	161	176	190	10

Source : INSEE, RGP 1999

En 1999, 45,8 % des actifs de SAINT LAGER, travaillaient sur leur commune de résidence. Les migrations alternantes concernaient 200 actifs ayant un emploi soit 54,2 % des actifs.

### Tranches d'âges

	Actifs ayant un emploi	%	Taux d'activité
<b>15-19 ans</b>	6	1,6	12,1
<b>20-39 ans</b>	193	52,3	81,65
<b>40-59 ans</b>	165	41,9	85,5
<b>60 ans et +</b>	5	1,3	6,8
<b>Total</b>	369	100	58,4

Source : INSEE, RGP 1999

En 1999, sur les 58,4 % d'actifs de la commune :

- 1,6 % étaient dans la tranche d'âge 15-19 ans
- 94,2 % étaient dans la tranche d'âge 20-59 ans
- 1,3 % étaient dans la tranche d'âge des plus de 60 ans

**La commune de SAINT-LAGER bien que rurale offre un certain nombre d'emplois.**

## IV. HABITAT

### IV.1. L'évolution du nombre de logement

	1982	% 1982	1999	% 1999
<b>Parc de logement</b>	353	100	365	100
<b>Résidences principales</b>	297	84	319	87,4
<b>Résidences secondaires et occasionnelles</b>	23	6,5	22	6
<b>Logement vacant</b>	33	9,5	24	6,6

Source : INSEE, RGP 1999

L'ensemble du parc de logements de SAINT-LAGER se décompose selon le type de logements suivants :

- 87,4 % de résidences principales
- 6 % de logements secondaires et occasionnels
- 6,6 % de logements vacants

Le parc de résidences principales composé de 297 logements en 1982, connaît entre les deux recensements, un accroissement de +7,4 %, pour atteindre 319 logements en 1999. Sa représentativité au sein du parc de logement est en légère progression par rapport à 1982 : elle passe de 84 % à 87,4 %. Néanmoins ce pourcentage reste légèrement inférieur à celui du département (88,8 %).

Le nombre de résidences secondaires est resté constant entre les RGP de 1982 et 1999. Il se compose de 22 logements, soit 6 % du parc de logements contre 3,1 % à l'échelon départemental.

Le nombre de logements vacants a diminué entre 1982 et 1999. Il se compose de 24 logements. Sa représentativité au sein du parc de logement a diminué par rapport à 1982 (9,5 %) et reste en dessous de la moyenne départementale (8 %) puisqu'il s'établit à 6,6 % en 1999.

L'augmentation du nombre de logements est modérée + 22 entre 1982 et 1999. Cette progression est le fait des résidences principales qui ont progressé de + 7,4 %.  
Le nom

### Résidences principales par type de statut et statut d'occupation (données RGP 1990-1999)

#### Types des résidences principales

Nombre de résidences principales	% Individuel ou fermes	% collectif	% foyers personnes âgées	% Autres résidences principales
319	284	27		8

Source : INSEE, RGP 1999

#### Statut d'occupation des résidences principales

Nombre de résidences principales	% de propriétaires	% de locataires	Dont % de HLM	Dont % de non locataires	% logés gratuits
319	55,2	31,1	4,4		13,5

Source : INSEE, RGP 1999

L'analyse de ces tableaux rappelle les remarques suivantes :

Parmi les résidences principales, le type individuel ou "fermes" est le plus répandu (89 % des habitations). Sont plus faiblement représentés les logements collectifs, avec 8,4 % des résidences principales. La part des logements collectifs et des logements sociaux doit être maintenue et développée.

#### **La maison individuelle est prééminente et le collectif quasiment inexistant à SAINT LAGER.**

Au RGP 1999, les ménages propriétaires occupaient 55,2 % des résidences principales et les locataires 31,3 % dont 4,4 % en HLM. Le pourcentage de propriétaires est moyen puisque la moyenne nationale s'établit à 58,3 %. Corrélativement le pourcentage des locataires est un peu en dessous de la moyenne nationale (37,6 %). Néanmoins, la part des locataires a progressé de 3,3 points entre 1990 et 1999. Le pourcentage de logés gratuitement est quant à lui de 13,5 % soit trois fois plus élevé que le taux national (4,1 %). Ce dernier constat est à mettre en parallèle avec une bonne représentation des familles.

Le parc locatif social s'établit à 21 logements en 2002, soit 6,6 % des résidences principales. De l'analyse des tableaux de bord du parc locatif social ressort tous les logements sociaux ont été construits avant 1948. Ce sont principalement de grands logements puisque 71,4 % ont 4 pièces et plus. **Les 3/4 des logements sont de type individuel, ce qui renforce la typologie caractéristique de la commune à savoir les constructions individuelles.**

Le locatif social est bien présent à SAINT LAGER. Une insuffisance de ce type de logement étant nuisible à :

- L'installation des jeunes
- L'accueil des personnes plus âgées, après le départ des enfants,
- L'accueil des ménages à revenus moyens et modestes.

### **Taille des logements**

Nombre de pièces	1999	%
1	0	0
2	14	4,4
3	46	14,4
4	101	31,7
5 et +	158	49,6
Total logements	319	100

Source : INSEE, RGP 1999

### **Confort des logements**

Nombre de résidences principales	RP sans douche, baignoire, WC	Confort moyen	RP avec douche, baignoire, WC	% RP sans confort	% confort moyen	% tout confort
319	2	6	311	0,6 %	2 %	97,5 %

Source : INSEE, RGP 1999

### **Age des logements**

Nombre de résidences principales	Avant 1949	1949-74	1975-81	1982-89	Après 1990
319	224	37	25	14	19

Source : INSEE, RGP 1999

### **Quelques caractéristiques du parc des résidences principales :**

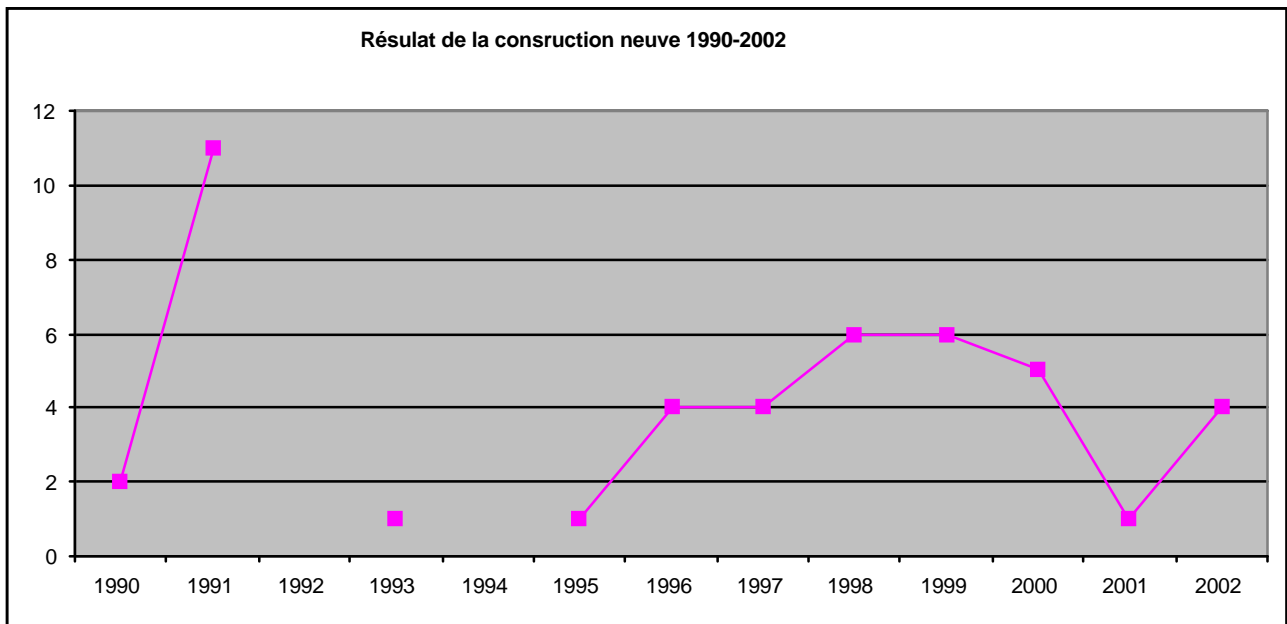
Des logements de grande taille : 81,3 % du parc des résidences principales est composé de 4 pièces et plus.

Un parc ancien : le parc de résidences principales est composé d'un fort pourcentage de logement antérieur à 1949 : 70,2 %.

97,5 % des logements ont tout le confort.

## IV.2. Epoque de construction des logements<sup>1</sup>

Source : DRE Rhône-Alpes - Sitadel



SAINT LAGER n'a pas connu de période de forte pression pour la construction de logements. Entre 1999 et 2002, 16 logements ont été commencés soit une moyenne de 5.3 logements par an. La majorité des logements correspondent à de l'individuel pur, puisqu'on dénombre 16 logements construits en collectif.

L'année 1991 reste l'année la plus importante en termes de constructions avec 11 logements commencés. Notons qu'en 1992 et 1994 il n'y a pas eu de construction de logements.

<sup>1</sup> Les données sont en date réelle de construction entre 1990 et 1999 et en date de prise en compte entre 2000 et 2002

## V. ACTIVITES ECONOMIQUES

### V.1. Les activités non agricoles

#### § Artisanat

- 1 marchand de fuel
- 1 contrôleur technique
- 1 plâtrier peintre
- 1 électricien
- 1 charpentier
- 1 maçon
- 1 serrurier
- 1 menuisier

#### § Commerces et services

- 1 boulangerie
- 3 restaurants
- 2 marchands de vin
- 1 tabac-presse
  
- 1 coiffeur
- 1 photographe
- 1 paysagiste

SAINT-LAGER possède une structure de services, commerces et d'artisanat assez développée, et une fonction industrielle marquée pour la taille de la commune.

Les grands services du type hypermarchés, magasins de vêtements, chaussures, électroménagers sont situés sur BELLEVILLE-SUR-SAONE à 7 km environ, soit à 15 minutes, offrant un intérêt non des moindre pour la commune.

SAINT-LAGER offre un éventail de services et artisanat diversifié répondant à des besoins de proximité.

#### § Industrie

L'activité industrielle est regroupée dans la zone artisanale de Grand Pré. Les principales industries sont :

- ACB (Atelier de Construction du Beaujolais) Matériel pour travaux publics
- SEGEPO Décolletage, tournage

-Guinier S.  
-Lacand D.  
-LECANU J.L.

Electricité  
Contrôle technique  
Artisan

Une entreprise se situe en dehors de la zone industrielle à Briante, il s'agit de l'entreprise POMMERET.

La zone artisanale Ui est entièrement remplie. De plus tous les terrains de la zone Nai sont tous vendus. Il ne reste plus de terrains permettant l'accueil de nouvelles entreprises sur la commune.



Extrait de la photo aérienne Géoportail sur le remplissage de la zone artisanale.

## § Le tourisme

Le tourisme est organisé principalement autour des produits du vin avec plusieurs lieux de dégustation. Les activités sportives et culturelles commencent à se développer. Le syndicat d'initiative Beaujolais-Val de Saône assure la mission d'accueil et d'information touristique. Il assure la coordination des manifestations des partenaires touristiques.

### Plusieurs lieux de dégustation et de ventes sur la commune :

- Château des Ravatys
- Cuvage de Brouilly
- Domaine de MONTMAY
- Plaisir Passion Prestige
- Domaine du Saint Pressoir
- Paul Cinquin

De nombreuses foires aux vins sont organisées sur la commune.

### Site naturel :

Chemins de randonnées pédestres et de VTT

### Voie verte : un projet structurant

Dans le cadre du schéma départemental « vélo », le Conseil Général a inscrit cette voie verte dans son programme 2002-2003. Une convention a été signée entre les Communautés de communes (Beaujolais Val de Saône, Communauté de communes de la région de Beaujeu) et le Conseil Général. Le Conseil Général a la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage du projet et les Communautés de communes ont en charge l'animation et l'entretien de la voie verte.

La voie verte devrait être ouverte au public au printemps 2004.

La voie verte est longue de 11 kilomètres, elle relie Beaujeu à Saint-Jean-d'Ardières, en empruntant l'ancienne voie ferrée. Plusieurs points vélos et haltes vélos permettent aux cyclistes de se reposer et pique-niquer. La voie verte est complétée par des boucles cyclo-tourisme (7) et des boucles de la voie verte (3).

SAINT-LAGER s'inscrit sur le parcours de la voie verte, dans l'une des boucles de la voie verte, celle "au pied du Mont Brouilly" et dans une des boucles cyclo-tourisme.

### **Capacité d'accueil de la commune :**

- 2 restaurants.
- 1 snack bar
- 8 gîtes et chambres d'hôtes

## **V.2. Les activités agricoles**

L'agriculture s'est restructurée au cours des décennies, mais elle est prégnante sur le territoire de SAINT LAGER avec 575 hectares consacrés à cette activité, soit 75,3 % de la superficie du territoire. La commune se situe en zone d'appellation grand cru.

Cette évolution s'est accompagnée d'une légère diminution du nombre de chef d'exploitation à temps complet, puisque celui-ci est passé de 72 à 55 chefs exploitants entre 1988 et 2000.

Le nombre d'exploitation professionnelle a légèrement diminué depuis le dernier recensement agricole. En 2000, SAINT LAGER comptait 66 exploitations professionnelles contre 77 en 1988.

D'une manière générale, il s'agit d'exploitations de petite taille modeste si l'on s'en réfère à la SAU moyenne par exploitation (10 hectares). Toutefois ces exploitations ont vu leurs surfaces s'agrandir puisque leur superficie agricole moyenne est passée de 8 à 10 hectares. Cette taille s'explique par l'activité des exploitations qui sont exclusivement viticoles (cf tableau et carte de la pièce n°19 du dossier, issue de l'étude des UTA de Saint-Lager/Belleville en 2004).

Le territoire communal se situe en zone AOC Brouilly et côte de Brouilly. La culture de la vigne occupe la quasi-totalité des surfaces en vignes.

La partie de la commune dans la vallée de l'Ardières est principalement occupée par les prairies et la culture fourragères. L'élevage est quasiment absent du territoire. A noter la présence de chevaux dans plusieurs exploitations.

69 % des chefs d'exploitations ont moins de 55 ans dont 29,6 % ont moins de 40 ans. Une stabilité des effectifs semble prévisible. Ces exploitations viticoles, sont importantes en termes d'emplois. En équivalent à temps complet sur l'année, elles occupent chacune en moyenne 2 personnes dont un peu plus d'une personne en main d'œuvre familiale. L'emploi salarié représente 40 % du travail fourni.

Seulement avec la monoculture de la vigne, les exploitations sont fortement dépendantes de la conjoncture. Or depuis quelques années, la crise touche les vins du Beaujolais n'ont pas en raison de leur savoir faire mais davantage en lien avec la concurrence mondiale. Le vin primeur qui faisait la renommée du Beaujolais n'est plus une innovation et les vins étrangers ont eux aussi lancé leurs vins primeurs.

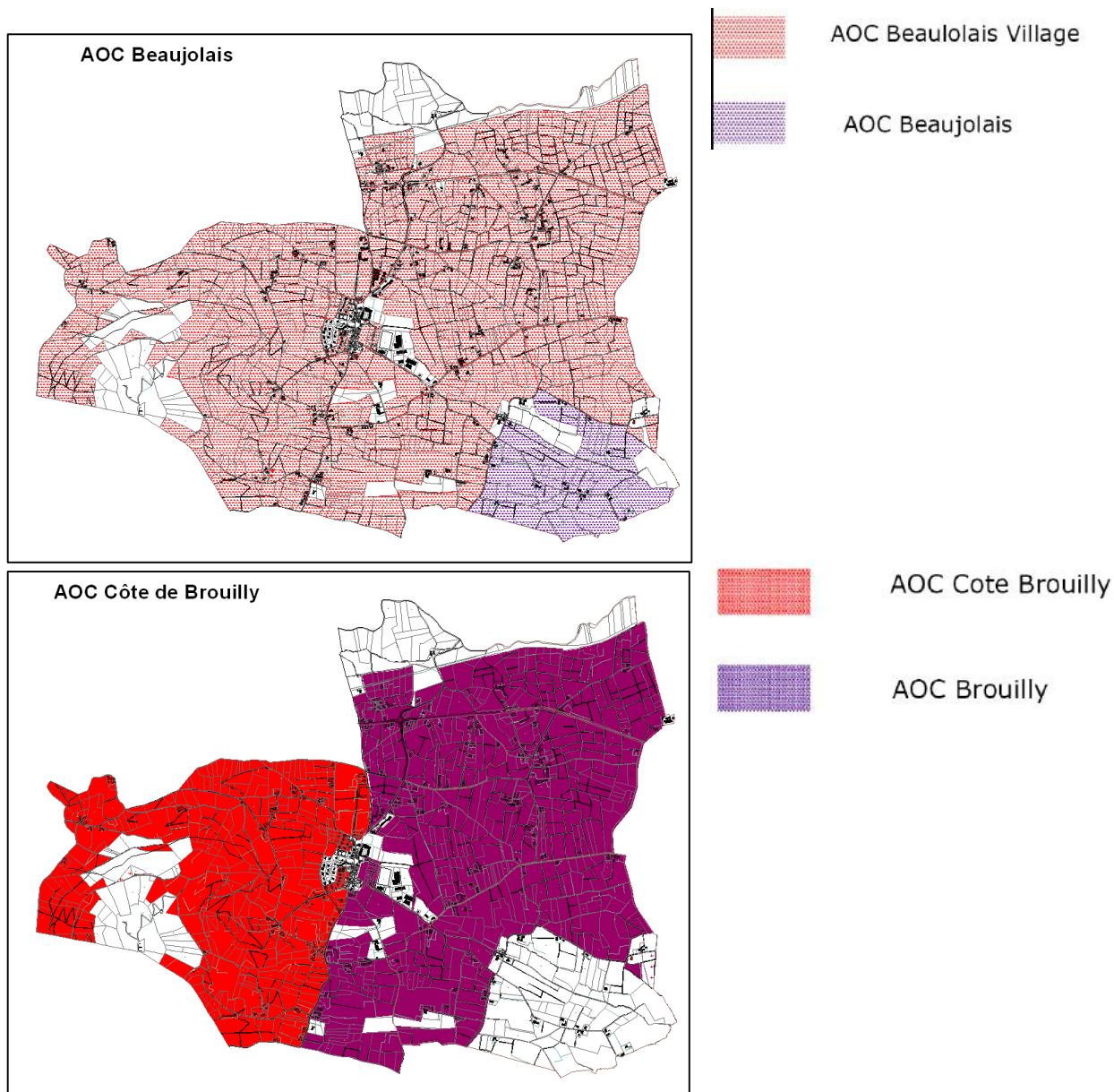
Avec la crise et la pression foncière aux franges urbaines, les viticulteurs sont tentés de vendre leurs terrains.

## Produits d'appellation d'origine

La commune de SAINT LAGER est concernée par plusieurs zones AOC :

- « Grands crus » : « Brouilly » et « Côtes de Brouilly »,
- « Beaujolais »
- « Beaujolais village ».

L'Institut national des Appellations d'origine Contrôlée devra être informé du projet de PLU et consultée dans le cas où les espaces agricoles seraient réduits.



# Recensement agricole 2000 - Fiche comparative 1979 - 1988 - 2000

Région : 82 - RHONE-ALPES  
 Département : 69 - RHONE  
 Canton : 05 - BELLEVILLE  
 Communes : 216 - SAINT-LAGER

Région agricole : 414 - BEAULIENS VITICOLES  
 Zone défavorisée : 0 - Hors zone  
 Massif : 0 - Hors zone

1. Généralités	Population totale en 1999 <sup>(1)</sup>		Superficie totale <sup>(2)</sup>		Superficie agricole utilisée commune <sup>(3)</sup>		Superficie agricole utilisée des exploitations <sup>(1)</sup>	
	1979	1999	1979	1999	1979	1999	1979	1999
Population totale en 1999 <sup>(1)</sup>	810	774	774 ha	774 ha	774 ha	774 ha	774 ha	774 ha
en 1979 <sup>(1)</sup>	684	734 ha	734 ha	734 ha	734 ha	734 ha	734 ha	734 ha
- Source : INSEE, DSI								

2. Taille moyenne des exploitations	Exploitations		Superficie agricole utilisée moyenne (ha) <sup>(1)</sup>	
	1979	1999	1979	1999
Exploitations professionnelles <sup>(2)</sup>	54	77	9	10
Autres exploitations	26	20	12	2
Toutes exploitations	110	97	21	12
Exploitations > 20 ha d'US	6	8	27	36

3. Superficies agricoles	Exploitations		Superficie (ha) <sup>(1)</sup>	
	1979	1999	1979	1999
Superficie agricole utilisée	110	97	771	764
Terres labourables	25	20	35	52
dont céréales	3	4	25	37
Superficie fourragère permanente <sup>(3)</sup>	50	45	177	177
dont superficie toujours en herbe	50	45	177	177
Soit terres	2	3	6	15
Herbe sèche et maïs semencier	0	3	0	22
Legumes (frais et pommes de terre)	0	0	0	0
Vignes	109	97	564	672
Parcs et espaces	0	0	0	0
Prés	0	0	0	0

4. Cheptel	Exploitations		Effectif	
	1979	1999	1979	1999
Total bovins	14	6	153	109
dont total vaches	8	5	44	41
Total volailles	34	22	524	574
Vaches allaitantes	3	2	7	7
Têtes Agricoles	8	6	9	9
Têtes caprines	0	0	0	0
dont chèvres	0	0	0	0
Total ovins	4	0	30	0
dont moutons	0	0	30	0
dont moutons de race	0	0	0	0
dont moutons	0	0	0	0

5. Moyens de production	Exploitations		Superficie (ha) ou porc (en porcités et caprinités)	
	1979	1999	1979	1999
Superficie en herbage	16	26	127	132
Tracteurs	78	76	107	112
dont tracteurs de 30 ch CV et plus	0	0	0	0
Superficie irriguée	0	0	0	0
Superficie en porcités	23	0	63	0
Superficie en caprinité	72	72	279	306

6. Age des chefs d'exploitations et des exploitants	Effectif	
	1979	1999
Moins de 40 ans	35	40
40 à moins de 55 ans	42	27
55 ans et plus	36	40
Total	113	107

7. Population - Main d'œuvre	Effectif ou UTA <sup>(4)</sup>	
	1979	1999
Chefs et exploitants à temps complet	72	72
Pop. familiale active sur les expl. (5)	186	148
UTA familiales (6)	127	124
autres (7)	57	85
UTA totales (ETACUM) (4)	176	180
UTA main d'œuvre occupée	28	41

8. Statut	Exploitations	
	1979	1999
Exploitations individuelles	103	57

9. Divers	N ou S	
	1979	1999
N : exploitations	0	0
S : superficies (ha)	0	0
Cheptel (9)	0	0
Porcs (9)	0	0
Caprins (9)	0	0
Production sous signes de qualité (N)	0	78

Précisions méthodologiques (1) Les superficies relatives (à son côté, des exploitations) sont leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.  
 (2) Exploitations dont le nombre d'UTA (4) est supérieur ou égal à 0,76 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent bétail.  
 (3) Somme des bœufs et des superficies occupées en herbe.  
 (4) Une unité de travail annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.  
 (5) La population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille ou chef d'exploitation ou des coopérateurs (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation.  
 (6) Il s'agit des salariés permanents et occasionnels travaillant pour la famille ou chef d'exploitation ou des coopérateurs.  
 (7) Les superficies irriguées se sont celles qui sont localisées sur la commune.

Signes conventionnels  
 - : Résultat non disponible  
 c : Résultat conventionnel non publié, par application de la loi sur le secret statistique

## **VI. LES RESEAUX**

### **VI.1. Eau potable :**

L'alimentation en eau de la commune se fait à partir d'un réservoir. Il n'y a pas de captage d'eau sur la commune de SAINT-LAGER mais il y a deux périmètres de protection liés à la révision de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 21 juin 1978 relative au champ captant d'eau potable de Belleville et implanté sur la commune de Saint-Jean-d'Ardières. Les périmètres de protection proposés par les hydrogéologues ont été largement étendus par rapport aux délimitations de la DUP initiale pour tenir compte de la vulnérabilité de la nappe pliocène dans la zone d'alimentation. Cette extension des périmètres englobe désormais la partie Nord de Saint-Lager.

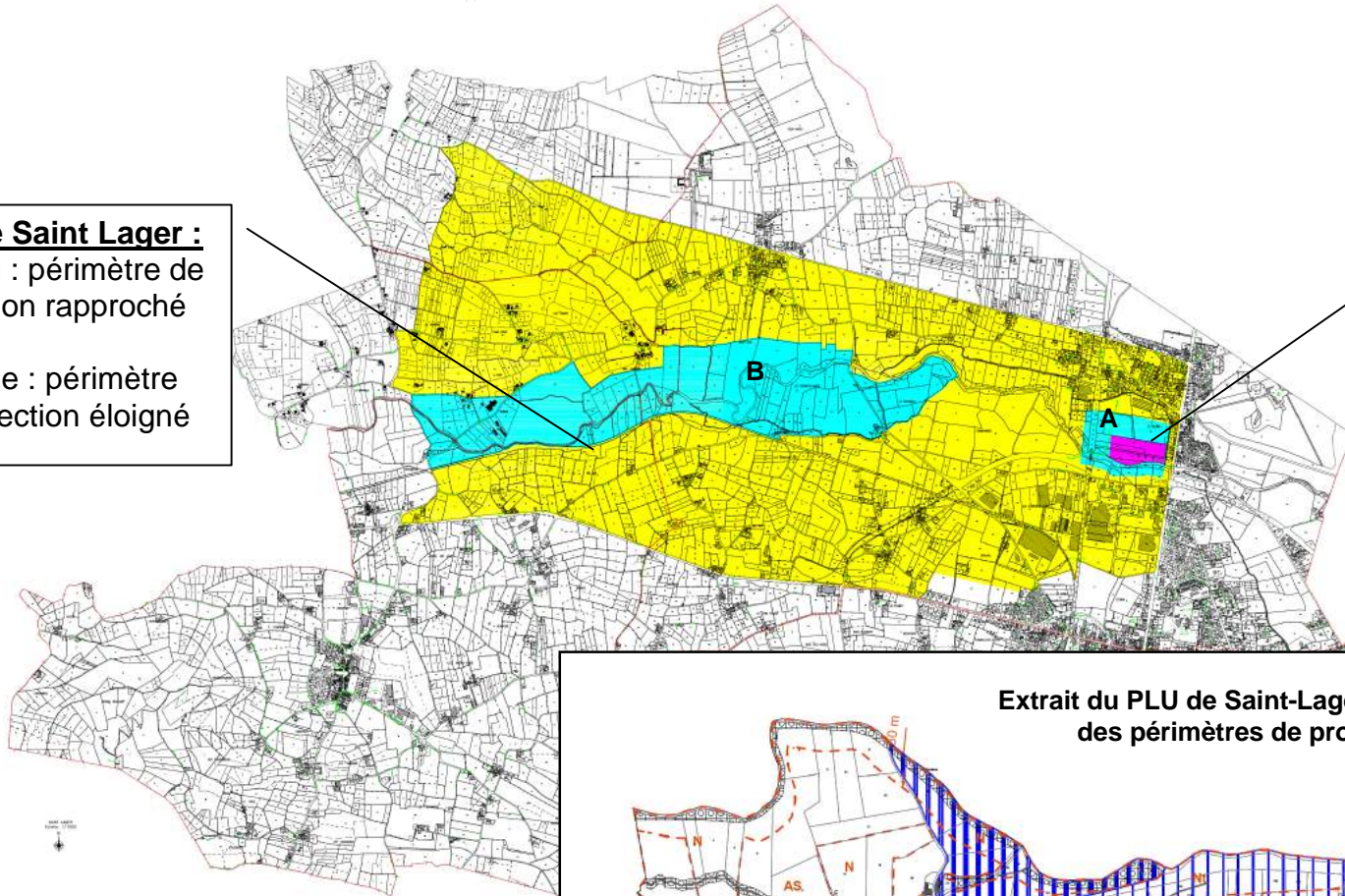
**Les différents périmètres concernés par la commune de Saint-Lager et issus de la DUP en projet sont les suivants :**

- Le périmètre de protection rapprochée (zone B) est définie en raison de la vulnérabilité importante de la nappe aquifère, notamment dans la partie située entre le Moulin de la Thuaille et St Ennemond où la nappe du Pliocène est en relation hydraulique avec les nappes sus-jacentes.
  
- Le périmètre de protection éloignée :  
Il est établi du fait des risques de pollution dans la zone d'appel du captage par des ouvrages profonds et de limitation des capacités volumétriques d'exploitation du champ captant de Belleville. Il prolonge les périmètres de protection immédiate et rapproché et s'étend sur une distance de 4500 m en amont des puits.

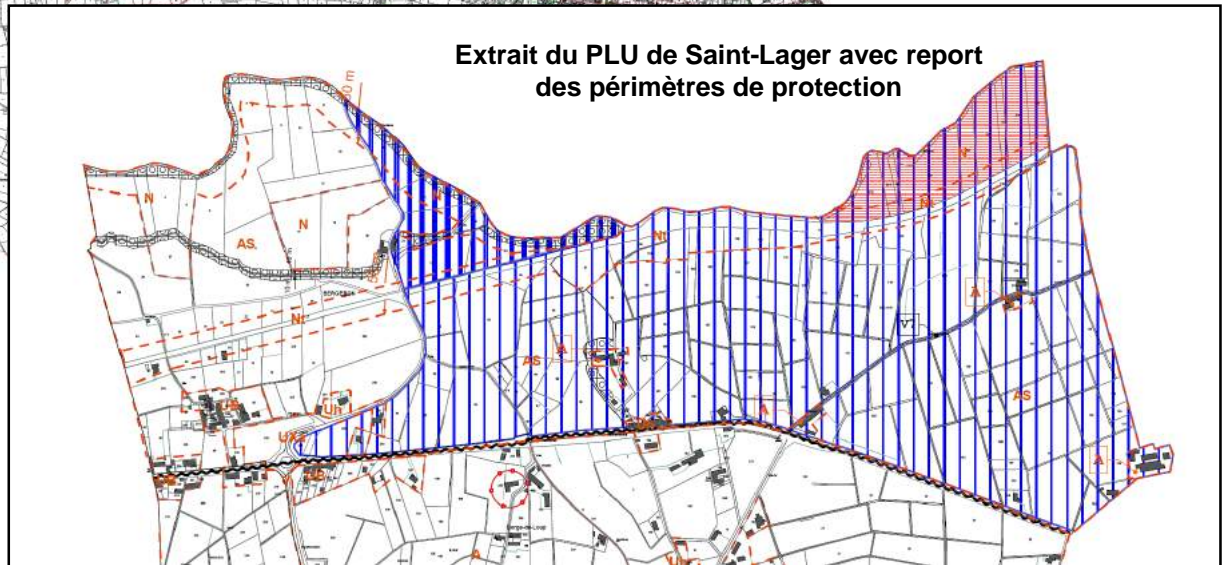
**Commune de Saint Lager :**

- en bleu : périmètre de protection rapproché zone B
- en jaune : périmètre de protection éloigné

Champ captant d'eau potable de Belleville et implanté sur la commune de Saint-Jean-d'Ardières  
(en rose : périmètre de protection immédiat)



Extrait du PLU de Saint-Lager avec report des périmètres de protection



Trame de risque naturel lié à des inondations



Trame du périmètre de protection rapproché (zone B) des puits de captage d'eau potable relatif au champ captant de Belleville (les autorisations du droit des sols sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral)



Trame du périmètre de protection éloigné des puits de captage d'eau potable relatif au champ captant de Belleville (les autorisations du droit des sols sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral)

La commune fait partie du Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vallée de l'Ardières qui comprend 14 autres communes. Ce syndicat a confié la gestion des installations d'eaux potables à la SDEI qui donne les informations suivantes pour l'année 2006 :

- le nombre de client total (nombre de branchements) est de 411
- la consommation moyenne par abonné domestique sur l'ensemble du syndicat est de 90 m<sup>3</sup>/abonné/an, soit environ 90l/j/habitant pour Saint-Lager en prenant le ratio de 2,8 habitants par habitation
- le rendement de distribution sur l'ensemble du syndicat est de 60% soit environ 3,3 m<sup>3</sup>/j de perte par km de réseau.

## **VI.2. Assainissement<sup>2</sup>**

### **Les réseaux**

Deux réseaux distincts de collecte des eaux usées desservent la commune :

- le réseau séparatif du lieu-dit de « Bergeron » raccordé au réseau communal d'eaux usées de Cercié,

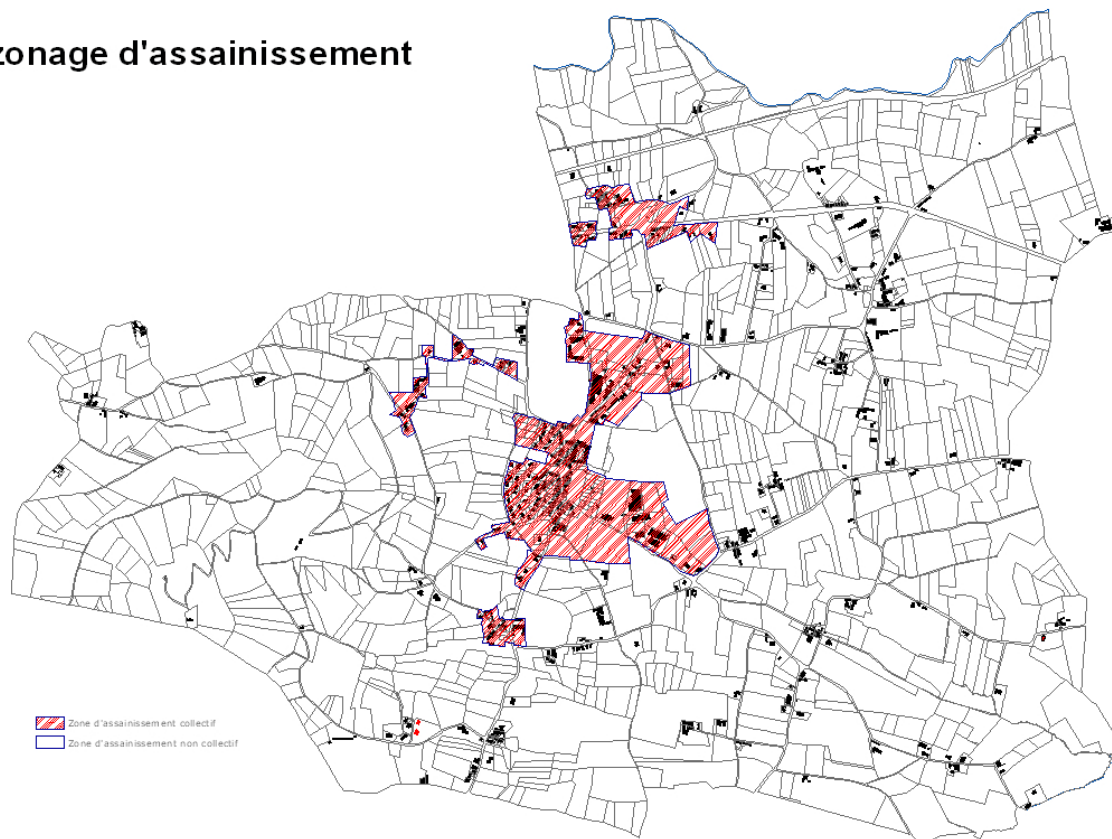
- le réseau principal du Bourg qui collecte également les lieux-dits de « Marquisat », « l'Institut », « Chardignon », « Godefroy » et « Le Pavé ».

Les caractéristiques du second réseau d'assainissement sont données par la SDEI qui assure la collecte et le traitement des eaux usées de la commune de SAINT LAGER. Il était composé en 2001 de 4,6 km de collecteurs/ Suite à un programme de restructuration du réseau, celui-ci est aujourd'hui de type séparatif. Certains secteurs restent cependant en collecte unitaire, il s'agit des habitations individuelles situées à l'Ouest du bourg, et des habitations en façade de la RD 68 de part et d'autre de la place du bourg.

---

<sup>2</sup> Données issus du Schéma Directeur d'Assainissement, Ingéδιο

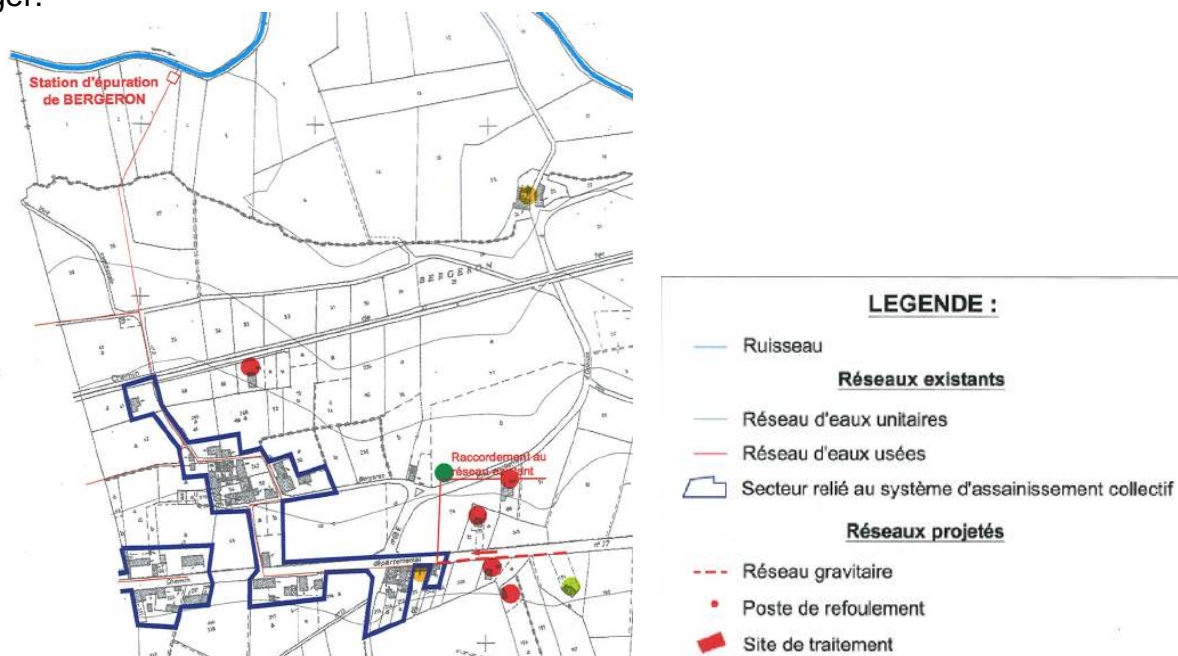
## Le zonage d'assainissement



## La station d'épuration de BERGERON

Le réseau de Bergeron raccordé à celui de Cercié est collecté par la station d'épuration de Bergeron, sur la commune de Saint-Lager.

Le Schéma Directeur d'Assainissement n'analyse que la station d'épuration de Saint-Lager.



Le projet de PLU prend bien en compte les limites de cette station puisque les zones urbaines sont définies au plus près des zones bâties existantes et qu'aucune zone à urbaniser n'est prévue dans ce secteur.

### **La station d'épuration de SAINT-LAGER**

L'exutoire du réseau d'eaux usées du bourg de SAINT LAGER est la station d'épuration dite de SAINT LAGER située à l'intersection de la RD 68 et de la VC 404 au lieu dit « Grand Pré ». Celle-ci a été mise en service en 1976.

Les eaux épurées se rejettent dans le bief des « Nazins Sud ». Elle est dimensionnée pour 750 Equivalents-Habitants.

Actuellement, l'état actuel du nombre d'Equivalent Habitant raccordé est voisin de 350. La station étant dimensionnée pour 750 EH, on peut considérer qu'elle pourrait largement supporter les apports occasionnés par les périodes de suractivité (vendanges) et le développement de l'urbanisation.

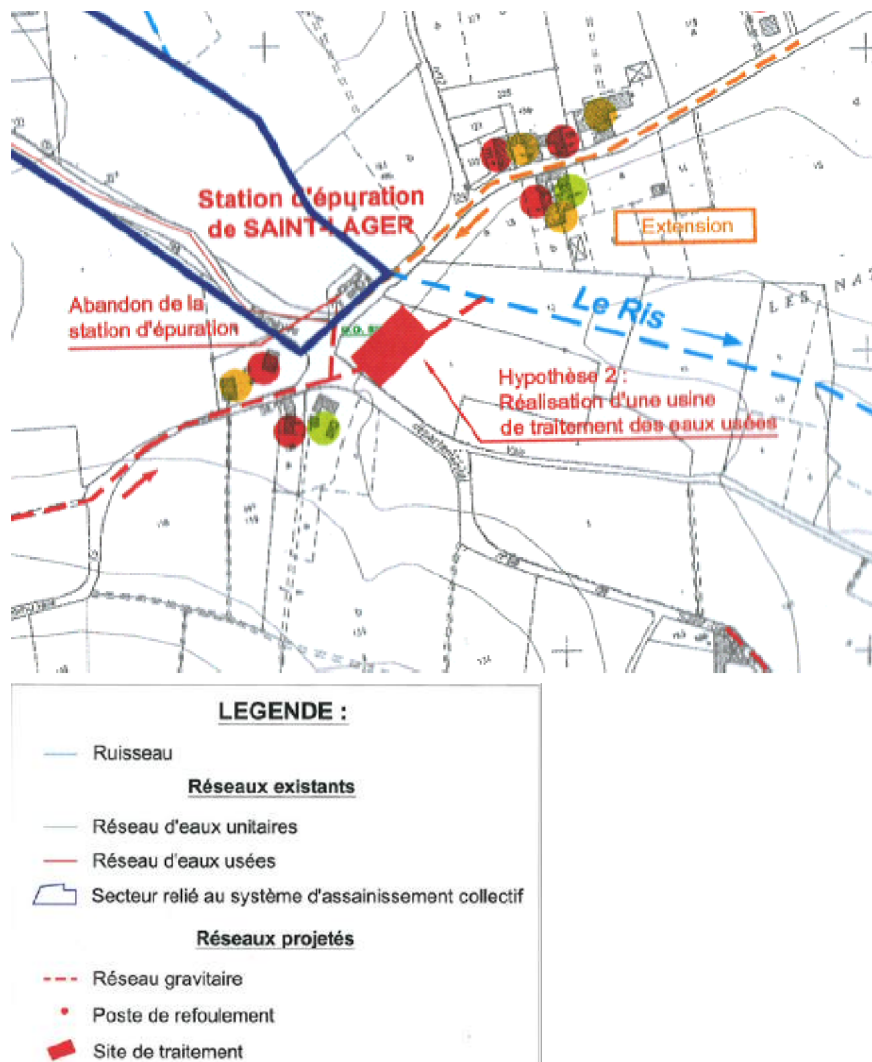
L'étude diagnostic du système d'assainissement de Saint-Lager réalisée en 1997 par AIF a montré que les effluents de la commune sont essentiellement de type domestique avec une part importante de pollution azotée et phosphorée. L'impact de la période des vendanges se fait sentir sur les charges polluantes reçues par la station et, en outre, les apports d'eaux claires parasites sont relativement élevés avec une répartition de ces apports dans le réseau assez générale et diffuse entraînant une réhabilitation difficile au coût élevé. Il semble que l'aspect eaux pluviales soit plus important que l'aspect « eaux parasites » du fait que la station soit complètement by-passée lors des pluies importantes.

Malgré un dimensionnement de la station cohérent avec les possibilités d'accueil de la commune et une bonne qualité des eaux, les rendements de la station restent toutefois faibles (état médiocre qui altère son efficacité et sa pérennité). Il est donc envisagé de remplacer l'actuelle station pour une mise en conformité, et pour satisfaire les conditions d'épuration convenable et pérenne. Ce remplacement devra être envisagé à long terme.

Les principales préconisations pour cette nouvelle station sont les suivantes :

- suppression des eaux claires parasites de temps sec
- la remise à niveau du dispositif épuratoire en fonction des charges à traiter
- la fin de la mise en séparatif totale des réseaux au fur et à mesure des possibilités
- l'optimisation des raccordements pour satisfaire au dimensionnement de la future station

Le futur point de traitement exclut l'hypothèse de réhabilitation/agrandissement de la station actuelle : une nouvelle station dimensionnée pour 1200 EH est envisagée en aval de la route départementale, en contrebas de l'actuelle station, au lieudit « Les Nazins Sud ». Un emplacement réservé sera mis en place dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme pour prendre en compte ce projet.



### Capacité des terrains à recevoir un assainissement individuel

L'assainissement individuel est un système fréquent sur la commune.

Suite à l'étude réalisée dans le cadre du schéma général d'assainissement, 11 sondages et 11 tests de perméabilité ont été réalisés sur la commune sur les lieux dits :

- Chavannes – Les Gilets
- L'Ecluse – L'Héronde
- Les Buisnières
- La Perrière
- La Pilonnière
- La Grand Raie
- Le Mas
- Les Nazins
- Godefroy
- La Marquisat

- Briante

A l'exception du lieudit « Godefroy », les coefficients de perméabilité sont inférieurs à 15mm/h.

De manière générale, les filières préconisées pour ce type de sol sont des massifs sableux drainés tels que filtres à sable, filtres à sables surélevés ou tertres complètement hors sol s'appuyant sur la pente lorsque la roche est à faible profondeur. Dans ce dernier cas, une alimentation par poste de relevage est souvent nécessaire sauf si le tertre est réalisé en contrebas de la maison.

Dans la plupart des cas, ces filières sont difficiles à mettre en œuvre et très onéreuses pour un particulier, c'est pourquoi l'hypothèse de raccordement de certains hameaux sur le réseau collectif pourra être envisagée même lorsque ce choix ne paraît pas être le plus intéressant au regard du coût global de l'assainissement autonome.

L'impossibilité d'épuration par le sol en place et les réelles difficultés de dispersion en son sein peuvent orienter l'assainissement vers des solutions collectives, soit sous forme d'un petit collectif regroupé avec des filières issues de l'assainissement autonome ou non, soit, lorsque cela est possible, avec raccordement sur un réseau d'assainissement existant.

Malgré tout, certaines zones, très isolées, n'ont guère d'autres choix que de s'équiper en filières individuelles (regroupées ou non) et relevant de l'assainissement autonome, à savoir :

- Berthaudières, Les Gilets
- Godefroy, Croix Dessaigne
- L'Héronde
- Les Buissières
- L'Institut
- La Perrière
- La Pilonnière, Le Sorbier
- La Grand Raie
- Les Cours, Polanche, Le Mas
- Fort Michon, Châteland
- Grand Croix, Le Marquisat
- Briante, Beauvoir
- Jasseron, Bel Air
- Gorge de Loup, Bergeron

Il s'avère que les terrains de Saint-Lager ne sont pas favorables à des filières simples d'assainissement autonome. De plus, la mise en place de filière de traitement à l'aide de sol reconstitué sera parfois délicate du fait de la présence de roche rendant les fouilles nécessaires au filtre à sable difficile à réaliser.

### **VI.3. Les ordures ménagères**

La gestion des déchets est assurée par la Communauté de communes Beaujolais-Val-de-Saône. La collecte est assurée par MOS.

La collecte des ordures ménagères a lieu le jeudi matin à partir de 5h30 de chaque semaine, en campagne et dans les hameaux. Au bourg, la collecte a lieu le lundi et le jeudi matin de chaque semaine à partir de 5h30.

La déchetterie "au Pain perdu" a été créée en 1995 par la Communauté de communes. L'accès est réservé aux habitants du territoire communautaire. L'exploitation de la déchetterie a été confiée à la société ONYX. L'agrandissement de la déchetterie permettrait de gérer les déchets autres que ménagers. Une étude est en cours et un emplacement recherché.

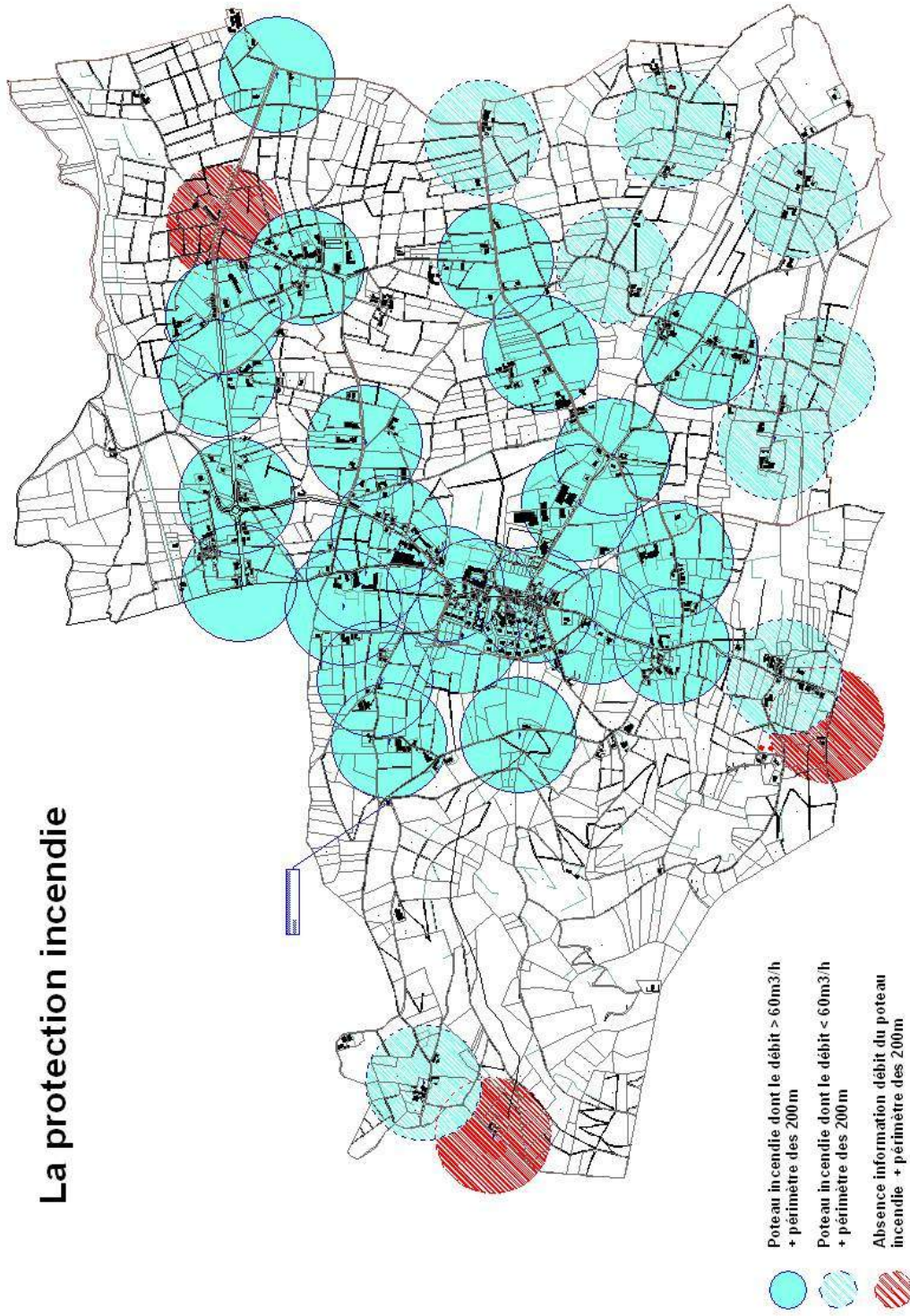
### **VI.4. Réseau d'électricité**

L'alimentation en électricité est de bonne qualité. La commune a un réseau câblé.

### **VI.5. La sécurité incendie**

La protection incendies est assurée dans la majeure partie habitée du territoire de la commune de SAINT LAGER.

# La protection incendie



## **VII. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET DE COMMUNICATION**

### **VII.1. Réseau routier**

#### **• Le réseau principal**

L'axe structurant de la commune est la RD 37, qui traverse le nord du territoire de SAINT LAGER. Cette voie, importante, supporte un trafic conséquent<sup>3</sup> : 8 264 véh/jour (moyenne journalière annuelle 2003).

Cette voie est concernée par les transports exceptionnels.

Elle est également classée comme axe bruyant :

- une partie est classée comme catégorie 3, donc les largeurs affectées par le bruit sont de 100 m,
- une partie est classée comme catégorie 2, donc les largeurs affectées par le bruit sont de 250 m.

Ces secteurs nécessitent des mesures particulières en matière d'isolement acoustique.

Cette voie relie SAINT LAGER à Belleville sur Saône vers l'Est et à Beaujeu vers l'Ouest.

Cette voie est la base de la desserte du centre bourg.

#### **• Les axes de desserte locale**

Ensuite, un ensemble de voies (essentiellement départementales) viennent desservir l'ensemble de la commune :

- la RD 68 E, d'orientation Nord-Sud, importante voie de liaison desservant la commune et reliant ODENAS.

Cette voie a servi de support au développement de la commune.

- La RD 68 dessert la commune et est une importante voie de liaison. Elle permet l'accès à la zone d'activités.

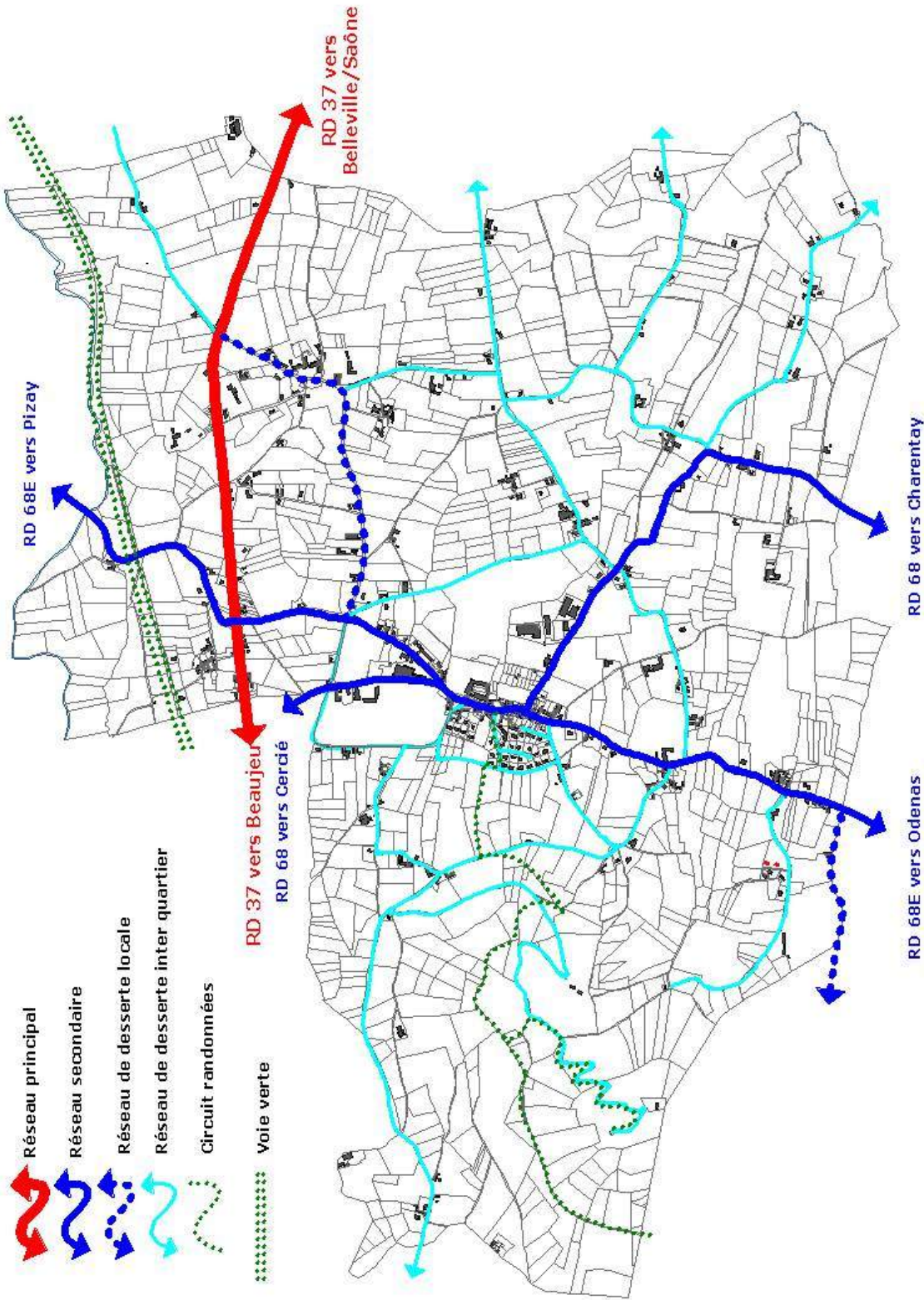
D'orientation Nord Sud elle dessert les coteaux du Beaujolais en reliant CHENAY à CHARENTON.

- La RD 603 dessert le hameau de Briante.

---

<sup>3</sup> Données issues du « Trafics routiers 2003 dans le Rhône », DDE et Département Rhône

# Hierarchisation de la voirie



- Les axes de desserte inter quartier

Un ensemble de voies vient ensuite desservir l'ensemble des hameaux de la commune.

## **VII.2. Desserte de transport en commun**

Il existe un service de transport à la demande organisé par le Conseil Général sur simple appel téléphonique. Un transport hebdomadaire est organisé tous les mardis pour le marché de BELLEVILLE-SUR-SAONE.

Un ramassage scolaire quotidien permet de transporter les élèves de SAINT-LAGER au collège et lycée de BELLEVILLE-SUR-SAONE, au collège de SAINT DIDIER SUR CHALARONNE et au collège de SAINT GEORGES DE RENEIMS.

## **VIII. PRINCIPAUX SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS**

La commune de SAIBT LAGER dispose de différents services et équipements publics.

### **VIII.1. Bâtiments et services publics**

- Mairie
- Ecoles maternelle et primaire
- Foyer rural
- Local Pompiers
- Maison Saint-Pierre
- Caveau
- Cimetière
- Eglise
- Station d'épuration

### **VIII.2. Equipements sportifs et culturels existants**

#### **Equipements sportifs et culturels**

- Terrain de sport
- Bibliothèque

#### **Associations socio-culturelles et sportives**

##### Associations sportives et de loisirs

##### Associations socio-culturels

##### Action sociale.

### **VIII.3. Equipements scolaires**

La commune comprend actuellement :

- Une école maternelle avec 2 classes, soit environ 50 élèves.
- Une école primaire avec 3 classes, soit environ 70 élèves.

## ***IX. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE***

La commune de SAINT LAGER est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique, s'imposant à son territoire.

### **Servitude de conservation des eaux (A4)**

Cette servitude concerne les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau.

Le cours d'eau concerné est l'Ardières de la D 68 à la Saône (sur environ 8 000 m).

Le service responsable est le SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET, Lyon.

### **Servitude de protection des monuments historiques (AC1), inscrit**

Les parties suivantes du château de SAINT LAGER sont inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (12/12/1975) : la façade sur le parc et la toiture correspondante de l'aile Est, les façades et les toitures du donjon et de la tour ronde, la cuisine et la salle de réception avec leur cheminée, le portail d'entrée Sud.

Le service responsable est le SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE, Lyon.

### **Servitude de protection des sites et des monuments naturels (AC2), inscrit**

Le sommet du Mont Brouilly avec la Chapelle, sont concernées par cette servitude.

Le service responsable est le SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE, Lyon.

### **Servitude de d'alignement (EL 7)**

Cette servitude est attachée à l'alignement des voies nationales, départementales ou communales.

Les voies communales concernées sont les suivantes :

- VC 5 : 6m de largeur, de la RD37 à Briante,
- VC 6 : 7m de largeur, de la RD68 à la RD 68<sup>E</sup>,
- VC 7 : 6m de largeur, de la RD68 à la VC 404,
- VC 11 : 6 m de largeur, de la RD 68<sup>E</sup> à la VC 401,
- VC 12 : 6m de largeur, de la VC 11 au lotissement,
- VC 15 : 6m de largeur, de Briante à la 404,
- VC 403 : 7m de largeur, 150m à partir de la VC 404,
- VC 404 : 7m de largeur, de la RD68 à la VC 403.

Elles font l'objet de plans d'ensemble à grande échelle à consulter à la subdivision de l'Equipement.

Le service responsable est la DDE Subdi. Nord Beaujolais  
(Belleville/beaujeu/Monsols)

Les servitudes d'alignement sur les voies départementales ont été supprimée:

**Servitude de transmission radioélectrique : protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1)**

Cette servitude est relative aux transmissions radioélectriques, concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.

Le service responsable est la DIRECTION REGIONALE DE TELEDIFFUSION de France, Lyon

**Servitude de transmission radioélectrique : protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat (PT2)**

Cette servitude est relative aux transmissions radioélectriques, concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception.

Le service responsable est la DIRECTION REGIONALE DE TELEDIFFUSION de France, Lyon

**Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques (PT3)**

Cette servitude est relative aux communications téléphoniques et télégraphiques, et notamment les câbles souterrains de télécommunications.

Le service responsable est FRANCE TELECOM, Lyon

**On notera ici que plusieurs Zones d'Aménagement Différée (ZAD) ont été créées :**

- 3 ZAD par arrêté du 27 mai 1982
- 1 ZAD par arrêté du 25 février 1982

Ces ZAD ne sont pas des servitudes.

## **PARTIE 2 : ANALYSE PAYSAGERE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

## ***I. ANALYSE DU GRAND PAYSAGE***



## **II. ENVIRONNEMENT NATUREL**

La commune de SAINT-LAGER s'inscrit dans les coteaux du Beaujolais, qui contrairement à la plaine de la Saône ouverte, agricole, urbanisée, se caractérisent par la culture de la vigne, la présence de petits bourgs et de nombreux hameaux.

Ce Beaujolais viticole s'adosse aux monts du Beaujolais dont les lignes de crêtes, globalement orientées nord-est / sud-ouest, atteignent 700 à 1000 mètres. La vigne située sur les versants est et sud, est remplacée, au-dessus de 600 mètres par des pâturages et des forêts. De nombreux cours d'eau nés dans les monts du Beaujolais drainent le vignoble creusant de petites collines d'ouest en est et de nord-ouest au sud-est, ils donnent de nombreuses ouvertures sur la vallée avant de se jeter dans la Saône.

### **II.1. Climat**

Le climat est de type continental tempéré (11,3°C en moyenne annuelle) bien que l'on puisse noter des écarts importants de températures entre l'été et l'hiver. Il est généralement dominé par l'influence océanique, marqué en période estivale par l'influence méditerranéenne, et subit parfois pendant l'hiver des assauts très continentaux, par vent de nord-est froid et sec. Les gelées printanières ne sont pas rares et provoquent parfois des désastres pour la vigne.

La présence de la chaîne montagneuse du Haut Beaujolais, joue un rôle protecteur. La présence, à l'Ouest, de cette chaîne continue de monts, est à l'origine de « l'effet foehn » qui consiste en l'assèchement des vents d'ouest dominants lorsqu'ils montent les versants occidentaux et en leur réchauffement lorsqu'ils redescendent vers l'est ; ce qui donne souvent des étés chauds et secs.

### **II.2. Géologie**

Mis à part le Mont Brouilly, à l'ouest du territoire, en roches éruptives et le sud de la commune en roches sédimentaires, le reste du territoire est constitué par des formations alluviales anciennes. Ces formations se rapprochent de celles de la plaine de la Saône mais sont plus grossières et plus argileuses.

### **II.3. Topographie**

Le territoire de SAINT-LAGER se situe sur les coteaux qui dominent plus à l'est la vaste plaine alluviale de la Saône. Les coteaux du Beaujolais sont l'extrémité orientale du Massif Central qui domine la vallée de la Saône. Ils s'adossent aux monts du Beaujolais dont les lignes de crêtes atteignent 700 à 1000 mètres. Il a été soulevé puis basculé par le contrecoup du plissement alpin et subit depuis l'ère tertiaire un enfoncement de ses rivières qui creuse de petites vallées. Les coteaux et collines beaujolais descendent par paliers successifs en direction de la vallée de la

Saône. La descente vers la plaine se fait progressivement suivant des pentes régulières et douces.

Au plan local, il est possible de distinguer trois entités distinctes :

Le Mont Brouilly qui offre une vue panoramique de qualité sur : la plaine de la Saône, sur le vignoble, le monts du Beaujolais et la Dombes. Sur ses pentes se récolte le cru de la côte de Brouilly.

La plaine de l'Ardières au Nord

Le plateau des vignobles qui descend en pentes douces jusqu'à la plaine de la Saône.

Le Mont brouilly à l'Ouest est le point culminant (484 mètres). Sur le reste de la commune, les altitudes oscillent entre 250 et 211 mètres.



## **II.4. Hydrologie**

L'Ardières longe la limite communale au nord et un bras de la rivière traverse le territoire. Notons la présence également du Ris Rau au sud-est de la commune et du ruisseau la Mézerine qui longe la limite communale à l'est.

### **L'Ardières.**

#### **Le régime**

La seule station limnométrique de l'Ardières se situe à Beaujeu.

Le régime est de type pluvial. Il se caractérise par des hautes eaux hivernales et printanières et un étiage estival marqué. Le module inter-annuel correspond à un débit spécifique de 16l/s/km<sup>2</sup> à Beaujeu. A l'aval, la rivière est influencé par les pratiques agricoles qui accentuent le ruissellement en période de pluie et l'infiltration d'une partie du débit, à l'étiage.

#### **Vers un contrat de rivière du Beaujolais**

Une étude d'opportunité a été lancée sur les différents bassins versants d'une zone allant de la Mauvaise au Nord au Marverand au Sud. Le territoire couvert représente environ 450 km<sup>2</sup> et l'Ardières est la rivière la plus importante de la zone d'étude.

La zone d'étude compte trois bassins versants :

Le bassin versant du Nord de l'Ardières dont Dracé fait partie

Le bassin versant de l'Ardières où l'on trouve Belleville-sur-Saône, Saint-Jean-d'Ardières et Taponas

Le bassin versant du Sud de l'Ardières

De problèmes majeurs ont été identifiés :

La qualité des eaux et des milieux aquatiques : impact de la viticulture et de l'urbanisation et des cultures dans la plain de la Saône

Vulnérabilité de la ressource en eau potable, du fait des pollutions affectant eaux de surface et nappes d'eau souterraine

Problème d'ordre hydraulique : inondabilité de zones construites et forte sensibilité au ruissellement et à l'érosion des terres agricoles.

Ces trois axes constitueront à priori les enjeux majeurs pour ces bassins versants.

## **II.5. Faune et flore**

La vigne occupe la majeure partie du territoire de SAINT-LAGER. Les pentes les mieux exposées, à l'est et au sud, sont vouées à la culture de la vigne. Néanmoins, cette culture a appauvri la flore et la faune.

Toutefois des milieux naturels intéressants persistent notamment au Mont Brouilly, au-dessus de 400-450 mètres, où la vigne est remplacée par des prairies et des boisements. La végétation est composée d'une forêt de chênaie qui reste à l'état de fourrés. Au Nord-est, on retrouve un boisement de cèdres et en sous-bois de chênaie acidophile.

Les fonds de vallée sont recouverts surtout de prairies et bordés d'une ripisylve intéressante.

## **II.6. Inventaires et classements**

### **- ZNIEFF**

Les ZNIEFF sont des outils de connaissance du milieu naturel permettant une meilleure prévision des incidences des aménagements et des nécessités de protection de certains espaces fragiles. Elles correspondent aux espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence de plantes ou d'animaux rares et menacés.

#### **On distingue deux types de ZNIEFF :**

*Les zones de type I*, d'une superficie limitée, sont caractérisées par la présence d'espèces ou de milieux rares ou menacés du patrimoine naturel (mare, prairie humide...). Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations du milieu.

*Les zones de type II* sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I, qui offrent des potentialités biologiques importantes (massif forestier, vallée, plateau, confluent...).

Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

#### **Sur le territoire de SAINT-LAGER, on retrouve une ZNIEFF de type I.**

Le *sommet du Mont Brouilly* (n°69310000) d'une superficie de 87 hectares est inscrit depuis 1935.

#### **La Région procède actuellement à la rénovation de l'inventaire de ces ZNIEFF.**

SAINT LAGER ne serait plus concernée par cette ZNIEFF.

### **- Espace Naturel Sensible**

La commune de SAINT LAGER est concernée par un site classé Espace Naturel Sensible. Il s'agit du site n°12 « : « Sommet du Mont Brouilly ».

*« Petit sommet boisé, le Mont Brouilly est entouré de vignes à ses pieds et surmonté d'une chapelle. Le sommet, accessible, offre des points de vue dominants sur la*

vallée de la Saône et le Beaujolais. Les pentes du mont Brouilly, occupées par des boisements, contrastent avec le vignoble avoisinant, uniformément planté. Il faut signaler un boisement de cèdres de l'Atlas, de taille remarquable. Ce belvédère naturel bénéficie d'un attrait touristique indéniable ; il est par ailleurs un lieu de pèlerinage privilégié. C'est un des principaux repères paysagers du Beaujolais, d'autant plus qu'il est visible du principal axe autoroutier Nord/Sud de la France »<sup>4</sup>.



Vue sur le Mont Brouilly depuis la plaine.

#### - **Site inscrit**

Un site inscrit est une partie du territoire dont le caractère de monument naturel nécessite, au nom de l'intérêt général, la conservation. Le classement est une protection forte qui correspond à la volonté de maintien en l'état du site désigné. L'inscription à l'inventaire départemental des sites constitue une garantie minimale de protection, en soumettant tout changement d'aspect du site à déclaration préalable.

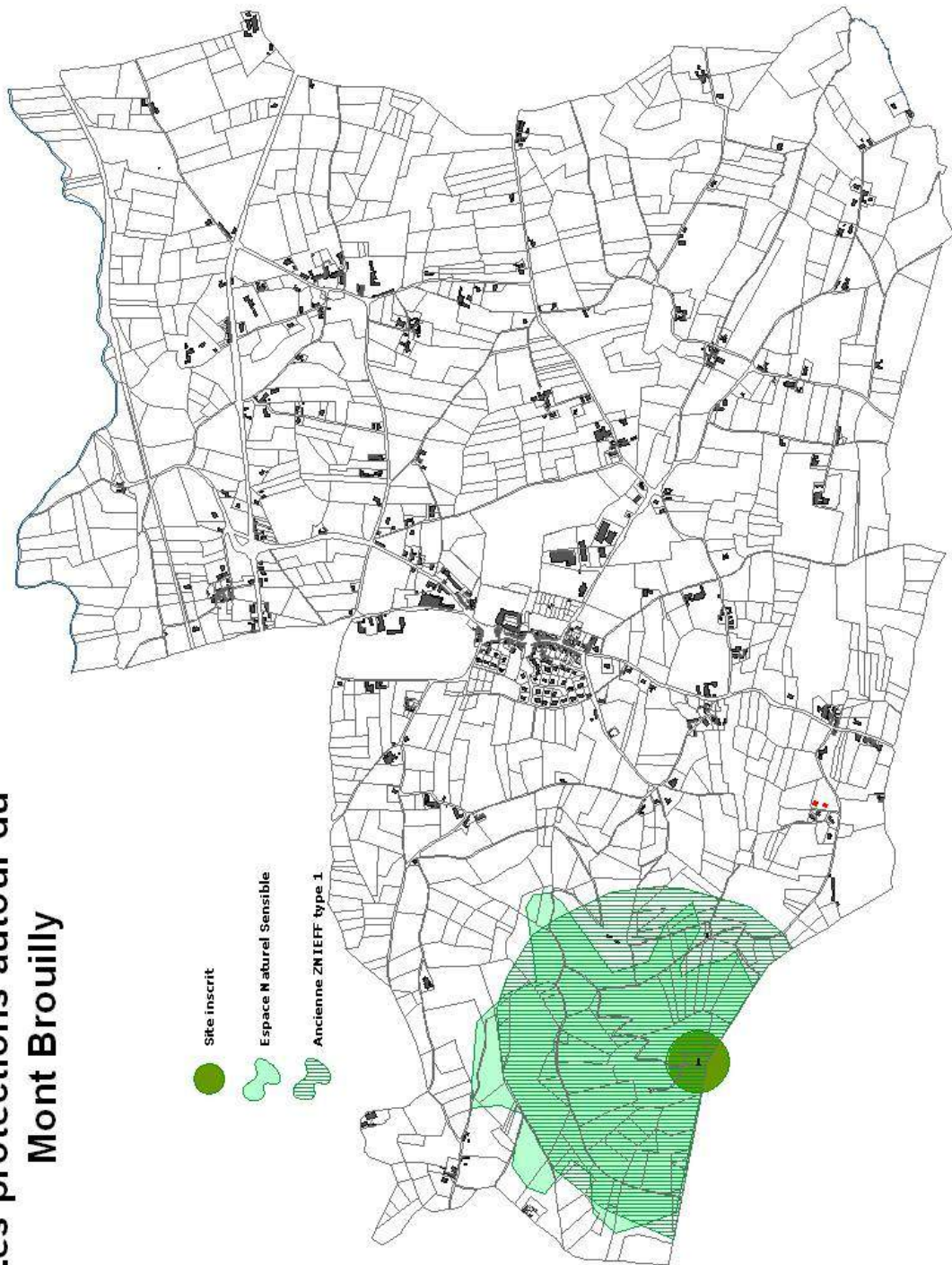
Le sommet du Mont Brouilly est un site inscrit à l'inventaire départemental des sites (n°SI412). Le site s'étend sur un rayon de 100 mètres autour de la chapelle de brouilly (1854).

**Sur le territoire de SAINT LAGER, le nombre de procédures de classements et d'inventaires est représentatif de la qualité écologique du site.**

---

<sup>4</sup> Extrait de « Espaces Naturels Sensibles du Rhône, 1994 », Conseil Général du Rhône.

# Les protections autour du Mont Brouilly



### **III. PRISE EN COMPTE DES RISQUES**

#### **III.1. Les risques naturels**

Plusieurs types de risques ont été repérés sur le territoire communal : d'inondation et géologique

##### **- Le risque d'inondation**

La commune de SAINT LAGER est traversée par la rivière « l'Ardière » qui longe la limite communale Nord, et la « Mézerine » au Sud Est.

Des risques d'inondations aux abords de la rivière « l'Ardière » ont été identifiés.

Une étude menée par le Département du Rhône, le Syndicat Intercommunal d'aménagement hydraulique de la région de Belleville et par le DDAF, rendus par le BCEOM en octobre 1996, a établi un atlas des zones inondables.

Elle repère les limites de crues centennales et décennales de l'Ardières, notamment sur la commune de SAINT LAGER. Une petite partie de ce territoire est donc concerné par un tel risque.

##### **- Le risque géologique**

La commune est soumise à des risques géologiques. En effet, l'étude « Cartographie des instabilités et aptitudes à l'aménagement sur le département du Rhône », réalisé en 1989 par le Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement et la DDE, en collaboration avec le Conseil Général, a montré que certains secteurs de la commune étaient situés dans des zones d'aléas faible de glissement de terrain en circonférence autour du Mont Brouilly.

Ainsi, la ville de SAINT LAGER a menée une étude géotechnique, par HYDROGÉOTECHNIQUE en septembre 2005, pour étudier 12 secteurs.

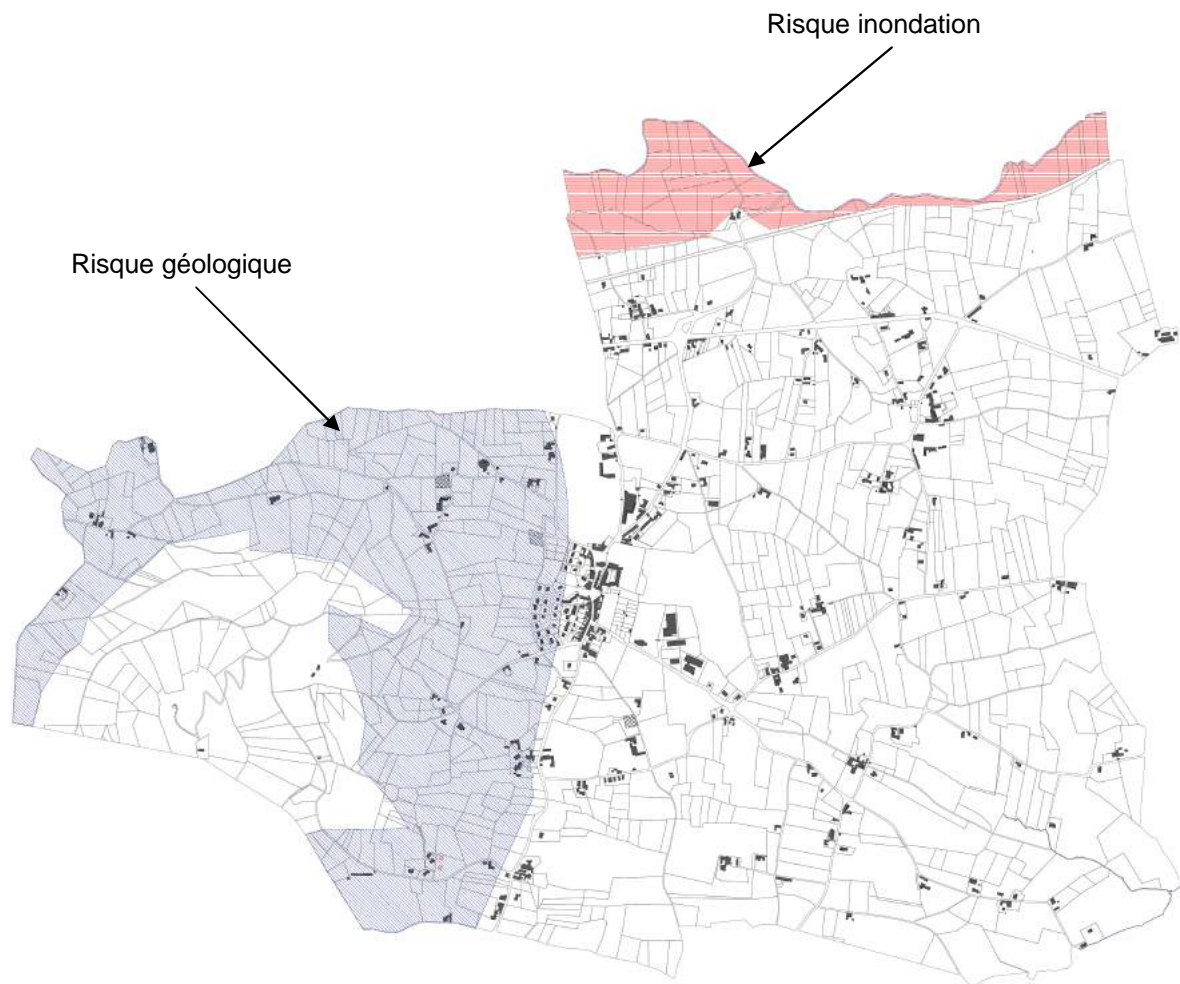
Cette étude a distinguée deux types de secteurs :

- **6 secteurs en pied de pente où la pente est faible.** Ces secteurs ne présentent aucun risque d'instabilité.

Il s'agit des secteurs de l'Héronde, le Pavé, Godefroy, le Bourg-Bas de Godefroy, bas du secteur Chardignon et l'Institut.

- **6 secteurs sur les coteaux viticoles du Mont Brouilly, en zone de pente moyenne.** Ils sont a priori sans risque d'instabilité.

Il s'agit des secteurs de l'Ecluse-le Pavé, Montée de la Madone, Haut de Chardignon, Les Berthaudières, Haut du secteur des Gillets, Chavannes.



*Carte des aléas des risques naturels*

## **PARTIE 3 : LES ENJEUX ET DISPOSITIONS DU P.L.U.**

# I. LES ENJEUX DE LA COMMUNE

## I.1. Le POS et ses capacités de remplissage

### § Les objectifs du Plan d'Occupation des Sols

Le POS de SAINT LAGER a été approuvé le 03-06-1986. Il a ensuite été modifié les 11-04-1989, puis, le 27-05-1994.

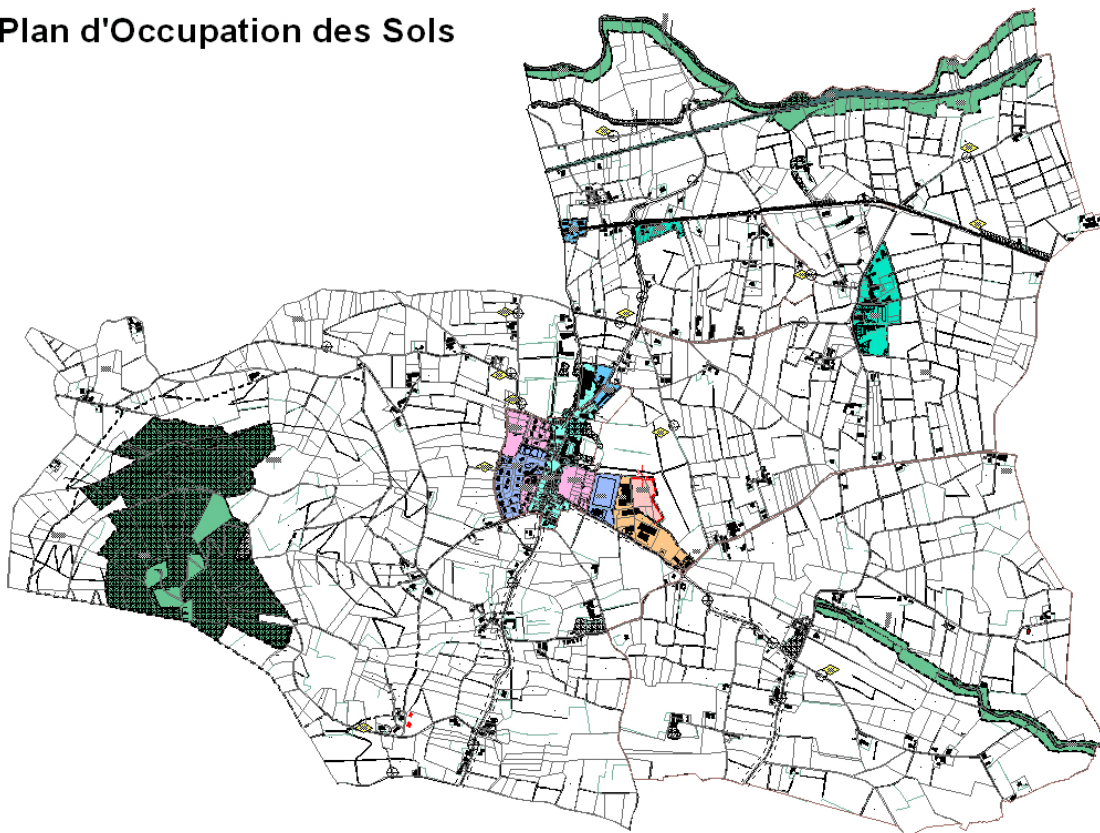
Puis, une modification n°3 concernant la zone Ui a été faite et approuvée le 30-01-2007, ainsi que deux révisions simplifiées :

- révision simplifiée n°1, hameau de Briante, approuvée le 30-01-2007,
- révision simplifiée n°2, zone d'activité sur le hameau de Bergeron, approuvée le 13-03-2007

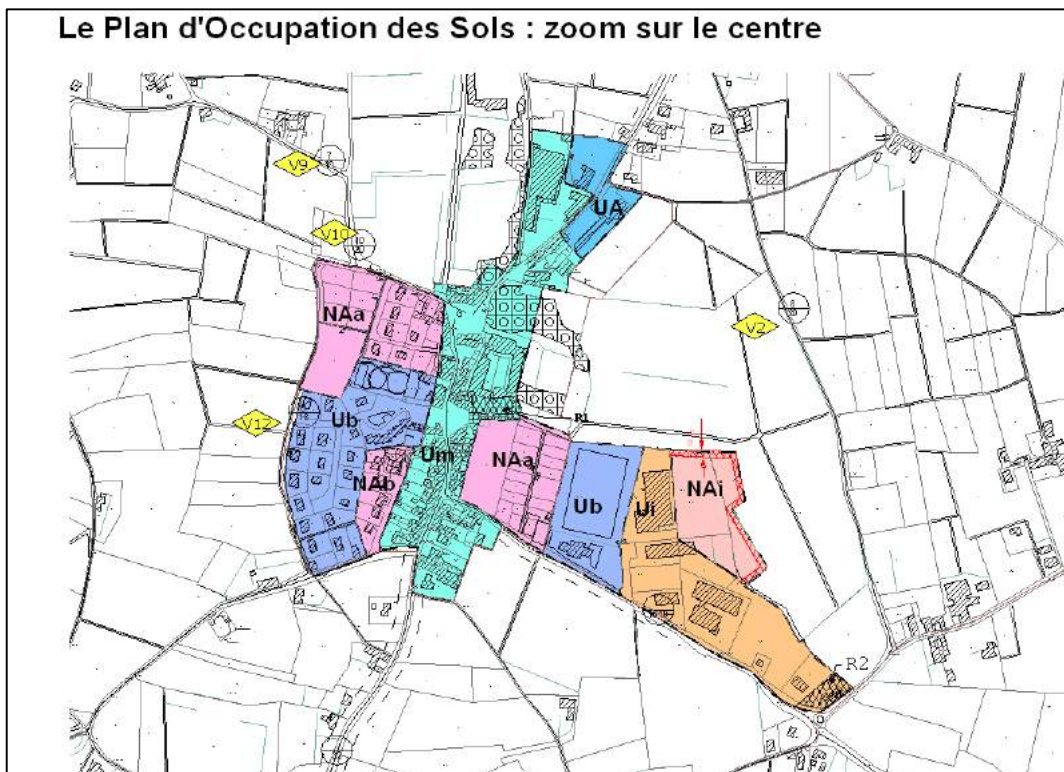
Le POS initial de SAINT LAGER affichait les objectifs suivants :

- Refuser un schéma linéaire, donc la jonction des agglomérations de Belleville et Villefranche. Il faut éviter que la RD37 ne devienne une rue de Belleville à Beaujeu et que centre bourg de SAINT LAGER rejoigne Cercié dans la vallée de l'Ardières.
- Maintenir les zones d'activités à vocation secondaire.
- Aménager les structures d'accueil nécessaires à la fixation de 6 000 habitants supplémentaires dans le Côtier beaujolais.
- Valoriser l'activité agricole par la définition de zone strictement réservées à cette activité et par la mise en valeur économique de ces espaces par des équipements spécifiques.
- Protéger les sites sensibles, bâtis et naturels
- Développer une hiérarchie des services entre les différentes agglomérations
- Améliorer les infrastructures de voirie existante
- Equilibrer de développement des secteurs de croissance démographique homogènes les uns par rapport aux autres
- Favoriser les activités tertiaires
- Créer des équipements de loisirs.

## Le Plan d'Occupation des Sols



## Le Plan d'Occupation des Sols : zoom sur le centre



## § Analyse des capacités de remplissage du POS

ZONES		Superficie totale de la zone  (hectares)	Superficie non construite (hectares) sans rétention foncière  (hectares)	Superficie non construite (hectares) tenant compte de la rétention foncière (22%+40%)  (hectares)	Nombre potentiel de logements (avec rétention foncière)
ZONES URBAINES	Um	5,75	/	/	/
	Ua	1,83	/	/	/
	Ub	4,45	/	/	/
	<b>Total zones U</b>	<b>12,03</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
ZONES NATURELLES	Nb	5,97	0,4	0,15	1
	NAa	3,3	3,78	1,43	14
	Nab	0,6	/	/	/
	<b>Total zone N</b>	<b>9,87</b>	<b>4,18</b>	<b>1,58</b>	<b>15</b>
<b>TOTAL</b>		<b>21,9</b>	<b>4,18</b>	<b>1,58</b>	<b>15</b>

L'analyse des capacités de remplissage du POS de SAINT LAGER conclue que 4 ha sont disponibles dans les zones U, et NA (court et long terme).

On estime que l'emprise des VRD représente 22%, et la rétention foncière 40%. En soustrayant les VRD et la rétention foncière, on estime à environ 1,6 ha la surface réellement urbanisable.

Avec une moyenne de 1 200 m<sup>2</sup> par opération dans les zones NB (application du règlement), et 800 m<sup>2</sup> dans les autres zones (U et NA), on estime à environ 15 le nombre de lots possibles.

En 1999, on comptait 2,8 personnes / logements.

En 2008, on peut estimer ce ratio à 2,6 personnes / logements (mouvement national de diminution du nombre de personnes par logement).

Ainsi, ce POS permet donc l'accueil de 39 nouveaux habitants (=15X2,6)

La population légale de 2006 est de 931 habitants.

**La population estimée en 2020 est donc, avec le POS actuel, de 970 habitants (=931+39).**

**Soit une évolution annuelle estimée entre 2006 - 2020 de 0,3 %.**

***Forte de ce constat, la commune a souhaité augmenter ses surfaces urbanisables, pour répondre aux pressions foncières et organiser au mieux le développement communal autour du centre bourg.***

## **I.2. Les enjeux et orientations du Plan Local d'Urbanisme**

Suite au diagnostic territorial, et notamment au constat du manque de surface urbanisable rapprochées du centre bourg, pour permettre un développement modéré et harmonieux de la commune, le PLU de SAINT LAGER fixe six objectifs suivants :

- **Principe 1 : Limiter l'accroissement démographique et renforcer le centre village.**

Plusieurs orientations sont mises en avant pour affirmer cet enjeu de maîtrise :

- Concentrer autour du centre bourg les secteurs urbanisables afin que la commune ne consomme pas inconsidérément son territoire, l'objectif est d'accueillir entre 1100 et 1200 habitants en 2020,
- Maintenir la possibilité d'urbaniser les dents creuses des secteurs urbains périphériques,
- Ne pas développer les petites structures de hameaux, ne pas accentuer le mitage du territoire,
- Assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé.

- **Principe 2 : Développer des équipements collectifs généraux à la population.**

Plusieurs grandes orientations déclinent ce principe :

- Définir une trame viaire adaptée à la desserte des secteurs existants et futurs,
- Aménagement de la place de l'église avec projet de création de logements sociaux,
- Aménagements de la place devant le château,
- Extension du cimetière, de la caserne de pompiers,
- Classement spécifique pour zone sportive et de loisirs,
- Maintient des jardins ouvriers avec classement spécifique.

- **Principe 3 : Permettre l'implantation de bâtiments d'activités artisanales.**

Les grandes orientations déclinent ce principe :

- Maintenir la zone d'activité déjà existante,
- Permettre l'implantation de nouvelles activités, par l'extension de la zone existante
- Permettre l'intégration paysagère de ces bâtiments d'activité

- **Principe 4 : Protéger l'espace naturel.**

Trois orientations affirment ce principe :

- Préserver des bois des Par ces propriétés par un classement adapté,
- Préserver du Mont Brouilly par un classement approprié,

- Protéger les abords de l'Ardières.

- **Principe 5 : Préserver la qualité du paysage.**

Ce principe se décline en orientations générales :

- Protéger l'image du bourg ancien et des parcs des propriétés,
- Préserver l'identité paysagère du bourg en évitant que l'urbanisation des hameaux du Nord ne vienne la rejoindre,
- Préserver l'identité paysagère du Mont Brouilly
- Préserver l'Ardière et sa ripisylve
- Valoriser le patrimoine architectural.

- **Principe 6 : Maintenir le dynamisme de l'agriculture.**

Ce principe se décline en orientations générales :

- Préservation et confirmation de la vocation agricole
- Permettre le développement de l'activité agricole.

## **II. LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **II.1. La compatibilité**

Le groupe de travail chargé de l'élaboration du PLU a établi un zonage et un règlement permettant d'atteindre les objectifs de développement définis dans la partie vue précédemment dans ce présent rapport et dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

#### § Les dispositions globales d'aménagement

Le Plan Local d'Urbanisme de SAINT LAGER est conforme aux prescriptions nationales et lois d'aménagement et d'urbanisme concernant son territoire, à savoir :

- d'une part, limiter l'urbanisation de l'espace, préserver les activités agricoles, protéger les espaces forestiers, les sites et paysages.
- d'autre part, prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général et de terrains constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logements.

Le P.L.U. prend également en compte les dispositions prévues par la loi d'Orientation pour la ville du 13 juillet 1991. Cette loi assigne aux collectivités l'objectif d'assurer, sans discrimination, aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport, répondant à la diversité de leurs besoins et de leurs ressources.

#### § La cohérence avec le SCOT du Beaujolais

Lorsque le SCOT Beaujolais sera formalisé et approuvé, le P.L.U. de SAINT LAGER devra être compatible avec ses orientations.

#### § Projet d'Intérêt Général

Il n'y a aucun Projet d'Intérêt Général sur la commune.

#### § Les servitudes d'utilité publique

La commune est concernée par plusieurs Servitudes d'Utilité Publique (Monuments historiques, sites et monuments naturels, canalisation de gaz, transmissions radioélectriques).

Le PLU respecte et a pris en compte l'ensemble de ces servitudes.

### **II.2. Les zones du PLU**

Le projet communal d'aménagement se lit à travers la troisième partie du présent rapport, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et se traduit dans les documents graphiques qui font apparaître les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.

## § Les zones urbaines

Les zones urbaines, dites « U » sont définies à l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme : « *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* ».

Elles comprennent les zones U (et sous secteurs Um, Ua, Ub, Ubh, Ufl et UBa), Ux (et sous zone Uxa) et Uh.

Au total, leur superficie est d'environ 51hectares.

Il s'agit de zones à vocation d'habitation, d'équipements et d'activités diverses.

### • La zone U

La zone U correspond aux secteurs urbanisés du territoire de SAINT LAGER. On distingue plusieurs sous-zones ayant des spécificités différentes.

#### La sous-zone Um

La sous zone Um, d'une superficie de 8,2 ha, correspond au secteur ancien du bourg de SAINT LAGER.

Au nord du bourg, cette zone incluse dorénavant les constructions édifiées le long de la RD n°68.

Cela correspond à la zone UA du POS.

Les constructions sont généralement implantées à l'alignement des voies.

#### La sous-zone Umh

La sous zone Umh, de taille très restreinte (1 965 m<sup>2</sup>), située au carrefour de la RD 603 et de la RD 68<sup>E</sup>, représente l'espace bâti le long de la RD 68<sup>E</sup>, en entrée de village. La construction existante est située à l'alignement de la voie. Ainsi, le PLU a choisi de classer ce petit secteur en Umh, pour privilégier un alignement (pour créer une vraie entrée de village), à une hauteur limitée (7 m au faîtage). En effet, ce secteur est légèrement surélevé.

Ce petit secteur était classé en NC au POS.

#### La sous-zone Ua

La sous zone Ua, d'une superficie de 5,2 ha, correspond au secteur d'extension récente du centre bourg, en direction de l'Ouest, à vocation principale d'habitat, bâties sans alignement. Ces zones sont déjà entièrement construites.

Cette sous zone correspond aux zones UB du précédent POS et aux zones NA (future d'urbanisation) déjà urbanisées.

#### La sous-zone Ub

La sous zone Ub, d'une superficie de 8,8 ha, correspond aux zones urbaines anciennes situées en périphérie du bourg. Au POS, il s'agit des zones NB, et les secteurs urbanisés qui étaient en zone NC (agricole au POS).

### **La sous-zone Ubh**

La sous zone Ubh, de taille très réduite (1 hectare), est située dans le secteur de La Perrière, correspond à un secteur en surplomb, de sensibilité paysagère très forte. Pour cette raison, le PLU décide de limiter la hauteur des bâtiments à 3,5 m à l'égout du toit (équivalent à un RDC).

### **La sous-zone Uba**

Cette zone Uba, de 3,8 hectares, est réservée aux constructions à usage hôtelier, restauration et de services, dans le hameau de Briante. Cette zone a fait l'objet de la révision simplifiée n°1, et concerne un projet de résidence hôtelière articulé autour de séjours sur le thème du vin.

### **La sous-zone Ufl**

Cette zone, de 3,3 hectares au total, est située le long de la RD68, et est une zone à vocation festive et de loisirs, ainsi que les jardins familiaux. On note la présence de la salle des fêtes.

Dans le POS, la partie Ouest de la zone (aujourd'hui les jardins familiaux) était une zone NAa (urbanisation future) et la partie Est (équipements publics) était une zone UB.

Aujourd'hui, il s'agit d'un seul et même secteur.

Le règlement des zones Um, Umh, Ua, Ub et Ubh, interdit les constructions à usage industrielle et d'entrepôt, mais permet les commerces et l'artisanat dans une limite de 250 m<sup>2</sup>. L'objectif est de pouvoir permettre l'accueil de petit commerce ou artisan non nuisible (type boulanger...).

Le règlement impose une implantation dans une bande de 0 à 1 m par rapport à l'alignement en zone Um, des retrait de 3 m par rapport à l'alignement en zone Ufl, et un retrait de 5 m pour les zones Ua, Ub et Uba.

Concernant l'implantation en limite parcellaire, pour la zone Um, les constructions doivent s'implanter en limite séparative. Dans les autres zones, le retrait doit être de 4 m minimum.

Concernant les hauteurs de bâtiment, en zone Um, les constructions doivent s'harmoniser avec celles existantes, et dans les autres zones, elle est limitée à 9 m au faîtage.

Le COS es fixé à 0,25 en zone Ua, et 0,5 en zone Ub.

#### **• La zone Ux et sous zone Uxa**

La zone Ux du PLU comprends la zone Ux (qui correspond à la zone Ui et NAi du POS), ainsi que la zone Uxa au hameau de Bergeron.

Au total, elles représentent 6,9 ha.

La zone Ux correspond à la zone d'activité existante ainsi que son extension prévue à l'époque. Elle fait une superficie de 4,8 ha. La zone Ux est entièrement construite.

La zone Uxa, de 2,1 hectares, a fait l'objet de la révision simplifié n°2, pour créer une petite zone d'activité dans ce secteur stratégique, car en entrée de ville (long de la

RD37, avec un effet vitrine). Dans cette zone, les constructions à usage industrielles sont interdites, et les surfaces commerciales sont limitées à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente. Aucun accès de cette zone ne devra être prévu sur la RD37, ni sur le rond-point.

Le règlement de cette zone prévoit un CES de 0,7, et une hauteur limitée à 10,50 m au faîtage

- La zone Uh

La zone Uh du PLU correspond aux secteurs ruraux habités et plus éloignés du centre bourg que les zones Ub.

A vocation de hameaux, ces secteurs n'autorisent que l'extension et l'aménagement des constructions existantes. Ces secteurs étaient classés en zone NC (agricole) au POS.

Au total, cette zone représente 13,3 ha.

Le règlement ne prévoit que quasiment aucune nouvelle construction ne pourra se faire (excepté des annexes ou extensions de bâtiments existants). En effet, en outre, le PLU autorise les constructions à usage d'entrepôt et d'artisanat si elles sont liées à des activités déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

La construction à l'alignement est possible, sinon, le retrait sera de 5 m minimum. De même, la construction en limite séparative est autorisée sous condition, sinon, le retrait sera de 4 m. La hauteur maximum est fixée à 9 m au faîtage. Le COS est fixé à 0,5.

## § La zone à urbaniser

Il s'agit de zones futures d'urbanisation à court, moyen et long terme, aussi bien pour le développement démographique que pour les activités économiques.

Elles sont définies par l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme: « *peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverte à l'urbanisation* ».

Ces zones d'urbanisation future, destinées, font l'objet d'une orientation d'aménagement.

On distingue :

- les zones d'urbanisation à court et moyen terme, destinées au développement démographique : 1AU, 1AUh et 1AUhc, pour une surface de 5,6 ha,
- la zone d'urbanisation à court et moyen terme, pour le développement économique : 1 AUx, de 2 ha,
- la zone d'urbanisation à long terme, destinée au développement modéré des hameaux du Nazins Sud et de Marquisat : 2AU de 1,7ha.

Au total, ces zones représentent 9,6 ha, dont 7,7 ha pour de l'habitat (et dont 5,6 ha pour l'urbanisation à court et moyen terme).

Toutes ces zones sont situées à proximité immédiate du centre bourg.

- La zone 1AUhc

Cette vaste zone 1AUhc, de 3,1 ha environ, est située en entrée Sud-Est du bourg, le long de la RD 68, dans la continuité immédiate du bourg.

Dans cette zone, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage (soit un R+2), conformément à l'orientation d'aménagement. En effet, cette zone étant légèrement encaissée, des constructions en R+2 pourront facilement s'intégrer.

L'objectif est de marquer cette entrée Sud du village.

Ce secteur était classé en NC au POS.

- La zone 1AUh

Cette zone 1AUh d'environ 1 hectare, est située en entrée nord du bourg, le long de la RD 68, dans la continuité immédiate du bourg.

Dans cette zone, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres au faîtage pour préserver le cône de vue à l'entrée du bourg.

Cette zone AUh est accompagnée d'une orientation d'aménagement.

- Les zones 1AU

Le PLU crée trois autres zones d'urbanisation future à court et moyen terme :

- Zone 1AU au Sud-Ouest du bourg de 0,7 ha, est située en dent creuse, le long de la VC 12.
- Zone 1AU au Sud du bourg, de 0,8 ha dans la continuité de la zone 1AUhc (entre le chemin rural n°22 et la route des Brouilly - RD68E).

Cette zone était classée en NC au POS.

Ces zones auront une vocation mixte et pourront accueillir des formes variées d'habitat.

Sur toutes ces zones, le règlement impose la construction d'au moins 20% de logements locatifs sociaux.

Le règlement de ces zones limite l'implantation de commerce (taille de 250 m<sup>2</sup> de SHON maximum) et des activités artisanales (limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol). L'objectif est de permettre l'éventuel accueil de petit commerce ou artisan non nuisible (type boulanger). Le retrait des constructions par rapport aux voies devra être de 5 m minimum, et en limite séparative, le retrait devra être de 4 m (excepté pour les opérations d'ensemble, où les constructions en limite séparatives sont autorisées).

Les hauteurs sont fixées à 9 m au faîtage en 1AU et à 12 m en 1AUhc, pour permettre l'implantation de bâtiments en R+2.

Le COS est limité à 0,5 dans ces zones.

- La zone 1AUx

Cette zone, de deux hectares, est située dans le prolongement de zone d'activités existante. Elle vient en épaissement de celle-ci. Elle doit permettre l'accueil de nouvelles activités, la zone Ux étant entièrement construite. Cette zone était classée en NC au POS.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

Cette zone devra être urbanisée par le biais d'une opération d'ensemble. Le règlement prévoit que les voies nouvelles devront avoir une emprise de 6 m minimum. Les constructions pourront se faire à l'alignement ou en retrait des voies publiques. De même, le retrait par rapport aux limites séparatives devra être de 5 m minimum. Comme en Ux, le CES est fixé à 0,7 et la hauteur à 10,50 m au faîtage.

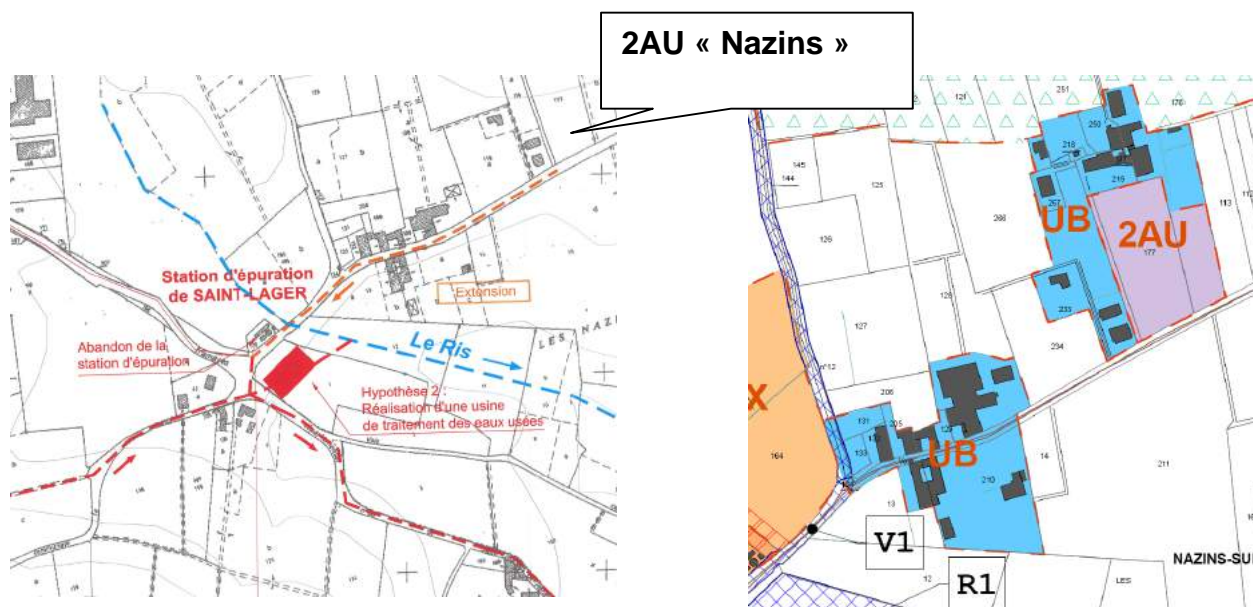
- La zone 2AU

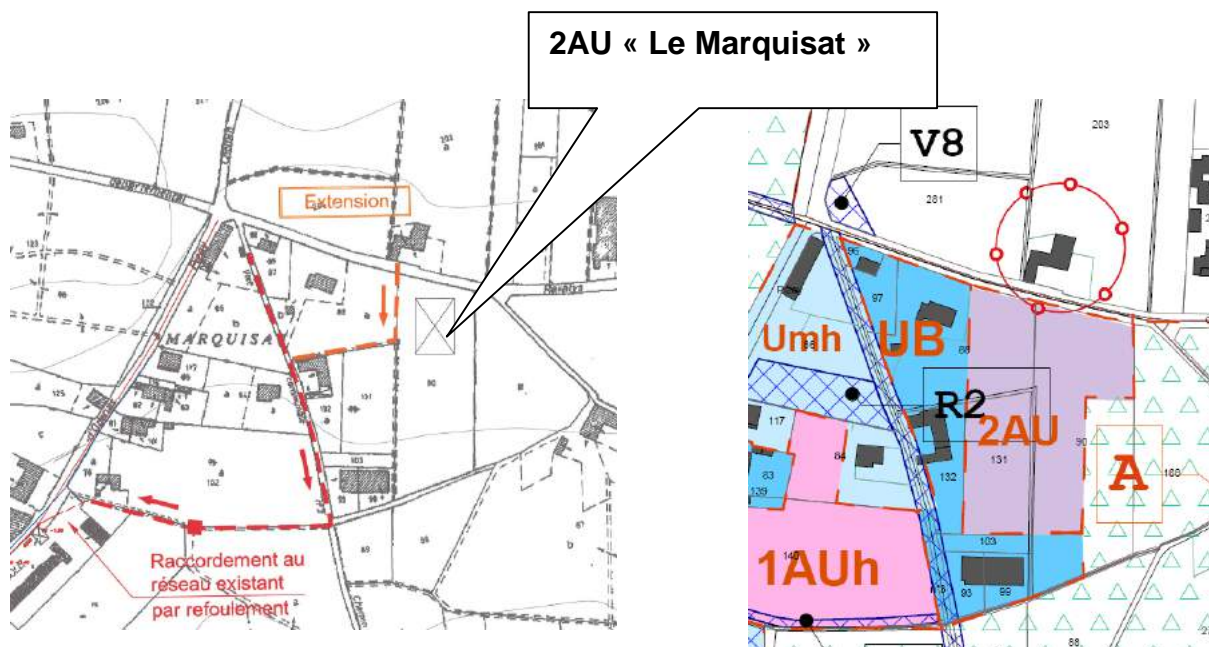
Deux zones de 1,7 ha au total, ont été créées par le PLU à l'entrée Nord du bourg au « Marquisat » et au Sud du bourg, au lieudit « Nazins Sud ». Ces zones permettent un étoffement très limité des hameaux en attendant leur raccordement au réseau d'assainissement public.

Ces zones de faibles capacités sont classées en 2AU, zones d'urbanisation future à long terme. Elles ne pourront être ouverte à l'urbanisation qu'après une modification ou révision du PLU.

Le règlement de la zone est très simple, car presque aucune construction n'existe à ce jour dans la zone.

Ces deux zones étaient classées en NC au POS.





## § La zone agricole

La zone agricole est définie à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme : « *peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles* ».

Le PLU a créé un sous secteur au sein de la zone agricole : une zone As (Agricole Stricte), où toute nouvelle construction est interdite, même celle liée à l'activité agricole.

Au total, la zone agricole et son sous secteur, représentent environ 632 ha (sur les 774 ha que compte la commune).

Au POS, il s'agissait des zones NC.

### • La zone As

Des zones As, agricoles strictes, ont été instituées dans la périphérie immédiate du bourg et dans les secteurs à fort enjeux paysager. Elles représentent une superficie de 338 ha.

Ce type de zone agricole interdit toutes les nouvelles constructions, dans un double objectif : préserver le paysage d'un éventuel mitage, et notamment dans le secteur du Mont Brouilly en conservant les aspects et cônes paysagers, et éviter un conflit d'usage entre habitations et exploitations agricoles dans les zones proches du centre bourg.

Dans ces zones, de micro-zones A ont été créés autour de bâtiments agricoles en activités. L'objectif est de permettre à ces exploitations existantes uniquement de se développer si elles le souhaitent.

La réglementation de cette zone interdit toute nouvelle construction.

- La zone A

La zone A, agricole, d'environ 292 ha, couvre une part importante du territoire de la commune, situé sur la partie l'Est.

Ce secteur permet uniquement aux activités agricoles de se maintenir et de se développer.

En effet, les prescriptions réglementaires n'autorisent que les constructions nécessaires à l'activité agricole. Les hauteurs de constructions sont de 9 m au faîtage.

## § Les zones naturelles

La zone naturelle et forestière, dite « N » est ainsi définie à l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme : « *peuvent être inclus dans ces zones les secteurs de la commune, équipés ou non, 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* ».

On distingue la zone N et la zone Nt, liée à la voie verte.

Au total, la zone N représente 82 ha, sur l'ensemble de la commune.

- La zone N

Elle a pour vocation de conserver les bois et forêt, les parcs et jardins, les arbres isolés, les plantations d'alignement, les abords des rivières, etc...

Elle représente une superficie de 73,9 ha.

Dans le secteur du Mont Brouilly, le long de l'Ardière et du ruisseau Nazins Sud, cette zone N remplace la zone ND du POS.

Dans le centre bourg, certaines zones N protègent des plantations intéressantes.

- La zone Nt

Cette zone Nt, d'une superficie de 11,1 ha, repère les secteurs liés à la voie verte. Le règlement n'autorisera dans ces zones, que les aménagements liés à cet équipement.

Le règlement de la zone N est assez stricte.

### **II.3. Les emplacements réservés**

Dans le cadre de l'étude du PLU, les collectivités et l'Etat ont la possibilité de prévoir leurs projets d'équipements tant au niveau des infrastructures que des superstructures.

Cette possibilité permet au bénéficiaire de l'Emplacement Réservé d'empêcher toute utilisation du terrain et, en même temps, en cas d'aliénation, d'avoir un droit de préemption sur celui-ci.

En contrepartie, le particulier peut exiger de la Collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition. La Collectivité ou le service public pour lesquels le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord à l'amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard **deux ans** à compter de la réception en Mairie de cette demande (article L123-9 du Code de l'Urbanisme).

Voir ci-après liste des Emplacements Réservés :

### VOIRIE

N°	Désignation	Largeur de la plate-forme	Bénéficiaire
V1	VC 404 : élargissement depuis le CD 68 jusqu'au VC3.	8 m	Commune
V2	VC 3 : élargissement depuis le CD 68 <sup>E</sup> jusqu'à la VC 404	10 m	Commune
V3	VC 201 : Elargissement depuis le CD 68 jusqu'au CD 68E	10 m	Commune
V4	Elargissement du CR depuis la VC 401 jusqu'au CD 68	7 m	Commune
V5	VC 110 : Elargissement depuis le CD 68 jusqu'à Charentay	10 m	Commune
V6	VC 401 : Elargissement depuis le cimetière jusqu'à la limite communale	7 m	Commune
V7	VC 201 : Elargissement depuis le CD 37 jusqu'à Bel Air	6 m	Commune
V8	Mise en sécurité du carrefour entre le CD 68 <sup>E</sup> et le CD 603		Commune
V9	Elargissement de voirie		Commune

## **EQUIPEMENTS PUBLICS**

<b>N°</b>	<b>Désignation</b>	<b>Largeur de la plate-forme</b>	<b>Bénéficiaire</b>
R1	Aménagement d'une nouvelle station d'épuration	11 744 m <sup>2</sup>	Commune
R2	Caserne de pompiers	1 800 m <sup>2</sup>	
R3	Equipement public	833 m <sup>2</sup>	Commune
R4	parking, aménagement espace public	6 075 m <sup>2</sup>	Commune
R5	Valorisation des jardins ouvriers et construction d'annexes aux équipements publics (vestiaires stade...)	10 556 m <sup>2</sup>	Commune
R6	Cheminement piéton	1 722 m <sup>2</sup>	Commune
R7	Extension du groupe scolaire	7 891 m <sup>2</sup>	Commune
R8	Extension du cimetière	3 078 m <sup>2</sup>	Commune
R9	Parking	653 m <sup>2</sup>	Commune
R10	Aménagement espace public	95 m <sup>2</sup>	Commune
R11	Terre aux « Gillets »	175 m <sup>2</sup>	commune

### **II.4. Les espaces boisés classés**

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit le classement comme Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, des bois, forêts, parcs, haies ou arbres isolés sur le territoire communal.

Les Espaces Boisés Classés sont ceux qui étaient mis en place dans le POS.

Ces Espaces Boisés Classés représentent 47,2 ha.

### **II.5. La trame de risque géologique**

Suite à l'étude géotechnique d'Hydrogéotechnique de septembre 2005, le plan de zonage repère les secteurs concernés par un risque d'aléas faible (glissement de terrain) par une trame spécifique. Cette étude est annexée au PLU.

Les zones concernées par ce risque sont les zones Ua, UB, Uh, 1AU, A, As et N.

Les prescriptions d'urbanisme liées aux risques de glissements de terrain se rapportent à l'article 8 des dispositions générales du règlement. Les articles 2, 4 et 11 (Dispositions concernant les abords) de chaque zone font un renvoi à l'article 8 des dispositions générales.

Le règlement du PLU est plus restrictif que l'étude géotechnique dans la mesure où même dans les secteurs où l'étude ne donne pas de préconisations en terme de déblai/remblai, le PLU choisit d'imposer quand même cette mesure, dans un objectif de préservation du paysage. Ces secteurs sont en effet situés au pied du Mont Brouilly et très sensibles d'un point de vue paysager.

## **II.6. La trame de risque inondation**

Suite à l'étude réalisée par le BCEOM sur le secteur de l'Ardière, un secteur est soumis au risque d'inondation (crue centennale et décennale). Ce secteur à risque est repéré au plan de zonage du PLU par une trame spécifique, qui renvoie au règlement. Dans ces secteurs, le règlement interdit toute nouvelle construction. Les zones concernées par ce risque sont les zones N, Nt, As

## **II.7. La trame de protection des captages**

Un projet de Déclaration d'Utilité Publique relatif au champ captant de Belleville porte sur :

- § les travaux de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine entrepris par la commune de Belleville sur le site de St Jean d'Ardières,
- § la création de zones avec servitudes autour des captages,

Il concerne les zones de la commune de St-Lager couverts par le périmètre de protection rapproché « B » et par le périmètre de protection éloigné :

- § Périmètre de protection rapprochée « B » : zones As, N et Nt
- § Périmètre de protection éloignée : zones As, A, N et Nt.

Les périmètres de protection sont matérialisés par une trame spécifique au plan de zonage et les prescriptions d'urbanisme liées à cette protection se rapportent à l'article 7 des dispositions générales du règlement.

## **II.8. Les bâtiments repérés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme, pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

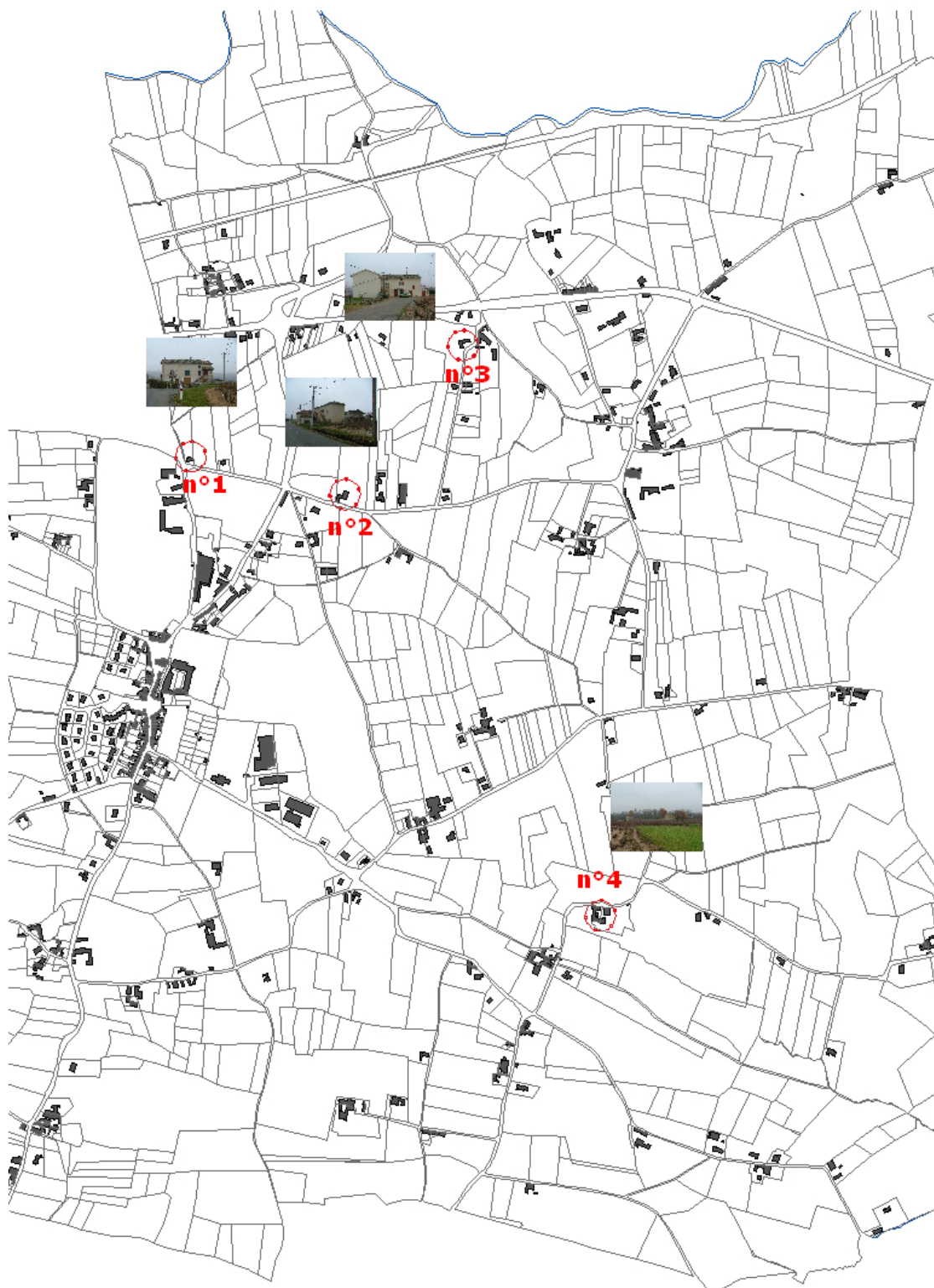
Au sein de la zone agricole, les constructions et aménagements autres que liés aux exploitations agricoles y sont interdites. Une exception existe pour les bâtiments référencés au plan de zonage, dont les caractéristiques architecturales ou patrimoniales permettent leur changement de destination, dans le cadre des volumes existants, conformément à l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme :

*« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »*

Sur la commune, on compte quatre bâtiments au sein de la zone agricole, pouvant faire l'objet d'un tel changement de destination. Ils sont repérés au plan de zonage. Ils sont présentés ci-après.

**Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination  
au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'Urbanisme**



Localisation	Critères archi ou patrimonial	CRITÈRES D'ÉQUIPEMENTS					Absence nuisance/agricole	Risque géologique
		Réseau eau	Protec incendie	Asst	Electricité	accès		
N° 1 L'institut	Oui	oui	Oui	Indiv	oui	oui	Oui : bâtiment ayant perdu toute fonction agricole	Non



Localisation	Critères archi ou patrimonial	CRITÈRES D'ÉQUIPEMENTS					Absence nuisance/agricole	Risque géologique
		Réseau eau	Protec incendie	Asst	Electricité	accès		
N° 2 Grand Croix	Oui	oui	Oui	Indiv	oui	oui	Oui : bâtiment ayant perdu toute fonction agricole	Non



Localisation	Critères archi ou patrimonial	CRITÈRES D'ÉQUIPEMENTS					Absence nuisance/agricole	Risque géologique
		Réseau eau	Protec incendie	Asst	Electricité	accès		
N° 3 Gorge de Loup	Oui	oui	Oui	Indiv	oui	oui	Oui : bâtiment ayant perdu toute fonction agricole	Non



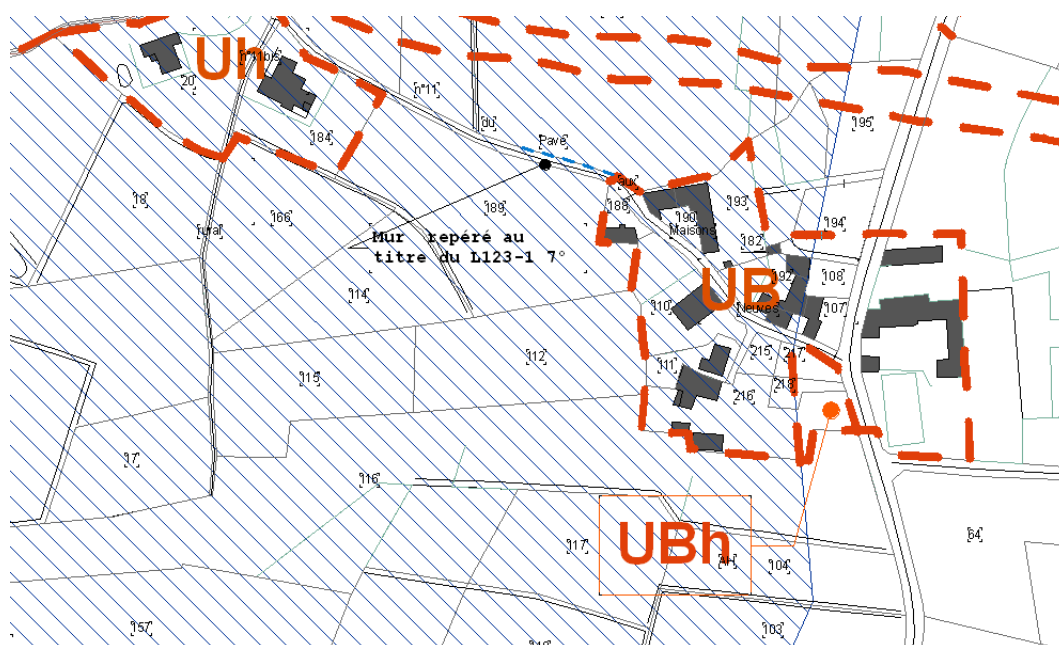
Localisation	Critères archi ou patrimonial	CRITÈRES D'ÉQUIPEMENTS					Absence nuisance/agricole	Risque géologique
		Réseau eau	Protec incendie	Asst	Electricité	accès		
N° 4 Les Cours	Oui	oui	Oui (borne incendie < 200 m)	Indiv	oui	oui	Oui : bâtiment ayant perdu toute fonction agricole	Non



## **II.9. Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1°7 du Code de l'urbanisme**

Un élément est protégé au titre de l'article L.123-1°7 du Code de l'urbanisme. Il s'agit d'un mur situé le long du chemin rural n°11, au Sud-ouest du centre bourg.

Cet élément est repéré sur le plan de zonage et dans le règlement.



Extrait du PLU, zoom du centre



Photo du mur repéré

## II.10. Les capacités d'accueil du PLU

L'analyse des capacités d'accueil du Plan Local d'Urbanisme estime que 8,2 ha sont disponibles en zone U et AU (1AU et 2AU).

En soustrayant l'espace occupé par les Voiries Réseaux Divers (VRD), on estime à environ 6,4 ha la surface réellement urbanisable.

Avec une moyenne de 800 m<sup>2</sup> par opération, on estime à environ 80 le nombre de lots possibles.

En 2008, on estimait à 2,6 personnes / logements.

Pour anticiper les évolutions démographiques futures, on estime que les logements seront composés, en moyenne, de 2,4 personnes pour la période 2008-2020.

Ces capacités permettent donc l'accueil de **192 nouveaux habitants** (=80\*2,4)

Zonage PLU	Surface disponible en m <sup>2</sup>	Nombre de lots (800m <sup>2</sup> )
UB	8 289	10
2AU Marquisat	9 788	12
2AU Nazins Sud	7 850	10
<b>total 2AU</b>	<b>17 638</b>	<b>22</b>
1AUh entrée Nord	9 733	12
1AU Sud Est	7 923	10
1AU Sud Est	7 859	10
1AUhc Sud Est	31 026	39
<b>total 1AU</b>	<b>56 541</b>	<b>71</b>
<b>Total</b>	<b>82 468</b>	<b>103</b>
VRD 22%	64 325	80

La population légale de 2006 est de 931 habitants.

**La population estimée en 2020 est donc, avec le PLU révisé, de 1123 habitants (=931+216).**

**Soit une évolution estimée entre 2006 et 2020 de 20,6 %**

- **soit une évolution annuelle de 1,43%.**

## II.11. Le tableau des superficies des zones du POS

<b>ZONES</b>	<b>SUPERFICIES (en hectares)</b>
ZONE Um	5,75
ZONE Ua	1,83
ZONE Ub	4,45
ZONE Us	3,70
ZONE Ui	4,75
<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>20,48</b>
ZONE NAa	3,3
ZONE 1NAb	0,6
<b>TOTAL ZONE NA</b>	<b>3,9</b>
ZONE NA i	1,5
ZONE NB	5,97
ZONE NC	603,75
ZONE NCa	78,20
<b>TOTAL ZONE NC</b>	<b>681,95</b>
<b>TOTAL ZONE ND</b>	<b>60,20</b>
<b>TOTAL</b>	<b>774</b>

## II.12. Les superficies des zones après la révision du PLU

ZONES	SUPERFICIES (en hectares)
ZONE Um et Umh	9
ZONE Ua	5,2
ZONE Ub, Ubh et Uba	13,6
ZONE Ufl	3,3
ZONE Uh	13,3
ZONE Ux	3,5
ZONE Uxa	2,1
<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>50</b>
ZONE 1AU	1,5
ZONE 1AUh	1
ZONE 1AUhc	3,1
ZONE 1AUx	2
ZONE 2AU	1,7
<b>TOTAL ZONES AU</b>	<b>9,3</b>
ZONE A	291,7
ZONE As	338
<b>TOTAL ZONES A</b>	<b>629,7</b>
ZONE N	73,9
ZONE Nt	11,1
<b>TOTAL ZONE N</b>	<b>85</b>
<b>EBC</b>	<b>47,2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>774</b>

*Calcul informatique sur une base cadastrale*

## **PARTIE 4 : INCIDENCE DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT**

## **I. INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT**

La commune de SAINT LAGER dispose d'un patrimoine bâti, naturel et paysager de qualité, car lié à une diversité des milieux naturels.

Le PLU assure la protection des espaces naturels en classant la plus grande partie du territoire en zone « A » (A, ou As) pour la plaine. La zone agricole couvre 628 ha du territoire.

Un classement en « N » a été retenu pour protéger les secteurs boisés à l'Ouest (Mont Brouilly) et les ruisseaux.

Les ripisylves intéressantes sont protégées par des Espaces Boisés Classés.

Les boisements caractéristiques du territoire communal sont également protégés par des Espaces Boisés Classés.

Ainsi, c'est plus de 47 ha du territoire de la commune qui sont protégés par des Espaces Boisés Classés, essentiellement au Mont Brouilly.

Le règlement de la zone Naturelle est assez strict pour permettre une véritable protection.

Les zones futures d'urbanisation qui ont été créées par le PLU étaient classées en zone NC du POS. Il s'agit de secteurs à proximité du bourg, facilement raccordable au réseau d'assainissement.

Cela a donc assez peu d'impact sur l'environnement.

Concernant les périmètres de protection des captages d'eau potable de Belleville, le zonage et le règlement du PLU tient compte de leur préservation puisque :

- la zone concernée par le périmètre de protection rapproché est majoritairement classée en N, Nt et As
- la zone concernée par le périmètre de protection éloignée est majoritairement classée en As ainsi que des petits secteurs A, UXa et Uh.

Une trame spécifique indique la présence de ces périmètres de protection sur le plan de zonage.

Le règlement des zones N, Nt et As inclut également certaines dispositions inhérentes à la zone concernée par le périmètre de protection rapproché avec :

- l'obligation de raccordement au réseau public d'assainissement pour toute nouvelle construction dans les zones desservies par le réseau collectif, ce qui revient à interdire les nouvelles constructions en l'absence de réseau public
- L'interdiction de tout nouveau forage alors que les dispositions générales des zones A et N non concernées par ce périmètre de protection rapproché autorise l'utilisation d'une autre ressource en eau que le réseau public, notamment pour l'agriculture.

## **II. INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR LE PAYSAGE**

SAINT LAGER possède un paysage naturel et bâti typique du Beaujolais, que le PLU intègre et protège.

En effet, les secteurs paysagers les plus sensibles et à forte valeur paysagère ont été classés en zone As.

La zone As, agricole dans laquelle toutes les constructions sont interdites, représente une superficie de 337 ha.

La protection paysagère du village s'effectue par la mise en place des zones As et N autour du bourg.

Pour préserver les cônes de vue intéressants, les secteurs sensibles (entrée Nord du Nord) d'urbanisation future, font l'objet d'une restriction de hauteur : limités à 7 m au faitage.

L'article 11 est commun à toutes les zones, et a intégré un certain nombre de prescriptions demandées par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine. Il permet une protection efficace des paysages, mais aussi par rapport aux monuments historiques.

Pour préserver le petit patrimoine local, un mur est préservé au titre de l'article L. 123-1°7 du Code de l'urbanisme. Ainsi, il est repéré au plan de zonage du PLU et dans le règlement de toutes les zones concernées.

De même, pour préserver les bâtiments intéressants, le PLU repère ceux pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1. Le PLU en dénombre 4.

### **III. INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN**

Le Plan Local d'Urbanisme, dans un objectif de maîtrise de son développement, et de conservation de son cadre de vie, opte pour une urbanisation dans la continuité du bourg existant.

Le développement est prévu dans la continuité du bourg existant, avec des zones 1AU en entrées Nord et Sud, dans l'épaisseur du centre village uniquement.

Des zones 2AU de faibles capacités d'accueil sont prévues autour des hameaux en attendant un raccordement

Une simple procédure de modification permettra de basculer cette ex zone Ub en Ub, une fois le raccordement au réseau public effectué.

De même, la zone d'urbanisation future réservée à l'activité économique, est située dans la continuité de celle existante.

Les limites des principaux hameaux n'ont pas été agrandies par rapport aux limites du POS. Les constructions non agricoles situées en zone agricole, ont fait l'objet d'un zonage spécifique.

## **IV. INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR LES RISQUES**

Le PLU a intégré les différents risques naturels existants sur la commune de SAINT LAGER de la manière suivante :

- **risques géologiques**

La commune de SAINT LAGER a menée une étude géotechnique, par HYDROGÉOTECHNIQUE en septembre 2005, pour étudier 12 secteurs.

Les risques de glissement de terrain existent mais sont peu importants.

Cette étude a distinguée deux types de secteurs :

- **6 secteurs en pied de pente où la pente est faible.** Ces secteurs ne présentent aucun risque d'instabilité.

Il s'agit des secteurs de l'Héronde, le Pavé, Godefroy, le Bourg-Bas de Godefroy, bas du secteur Chardignon et l'Institut.

- **6 secteurs sur les coteaux viticoles du Mont Brouilly, en zone de pente moyenne.** Ils sont a priori sans risque d'instabilité.

Il s'agit des secteurs de l'Ecluse-le Pavé, Montée de la Madone, Haut de Chardignon, Les Berthaudières, Haut du secteur des Gillets, Chavannes.

Ces risques ont fait l'objet d'une étude géotechnique en septembre 2005. Cette étude a analysée les secteurs à enjeux (essentiellement du Mont Brouilly), et a repéré ceux dont des préconisations se révélaient nécessaires.

Le PLU a repéré l'ensemble des secteurs à risques géologiques par le biais d'une trame et renvoie à l'article 8 des dispositions générales du règlement.

De manière générale, le PLU est plus prescriptif que l'étude géotechnique puisque, même dans les secteurs où l'étude ne donne pas de préconisations en terme de déblai/remblai, le PLU choisit d'imposer quand même cette mesure, dans un objectif de préservation du paysage. Ces secteurs sont en effet situés au pied du Mont Brouilly et très sensibles d'un point de vue paysager.

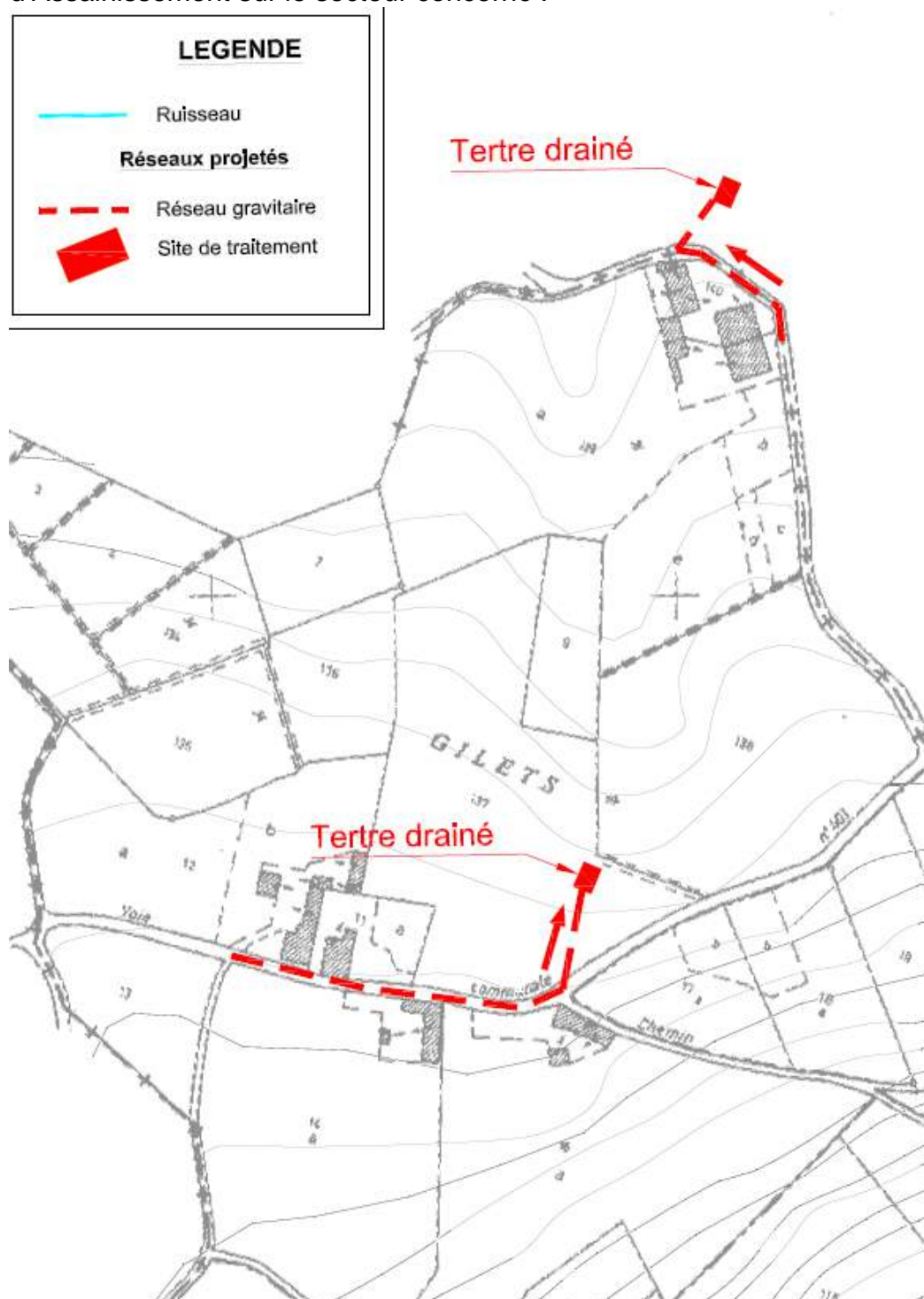
Dans les 6 secteurs situés sur les coteaux viticoles du Mont Brouilly, en zone de pente moyenne, l'étude géotechnique interdit l'infiltration des eaux pluviales et usées et précise que le développement de l'urbanisation ne pourra se faire qu'après raccordement de ces secteurs ou après mise en place de filtres à sable drainés verticaux (soumis à l'autorisation des services compétents).

Par ailleurs, le zonage d'assainissement, qui affiche ces secteurs en zone d'assainissement non collectif, interdit toute urbanisation nouvelle, qu'il s'agisse de constructions nouvelles de bâtiments principaux ou d'annexes, d'extensions, d'aménagements créateurs de SHON ou de changement de destination.

Les choix opérés pour chacun des 6 secteurs situés sur les coteaux viticoles du Mont Brouilly, en zone de pente moyenne et où l'infiltration des eaux pluviales et usées est proscrite sont les suivants :

### Les Gillets

Afin de permettre l'aménagement et l'extension des constructions existantes et ne pas laisser dépérir un ensemble bâti de qualité, la commune a choisi de classer le secteur des « Gillets » en zone Uh en mettant parallèlement en place un emplacement réservé pour la réalisation d'un tertre - cf Extrait du Schéma Directeur d'Assainissement sur le secteur concerné :

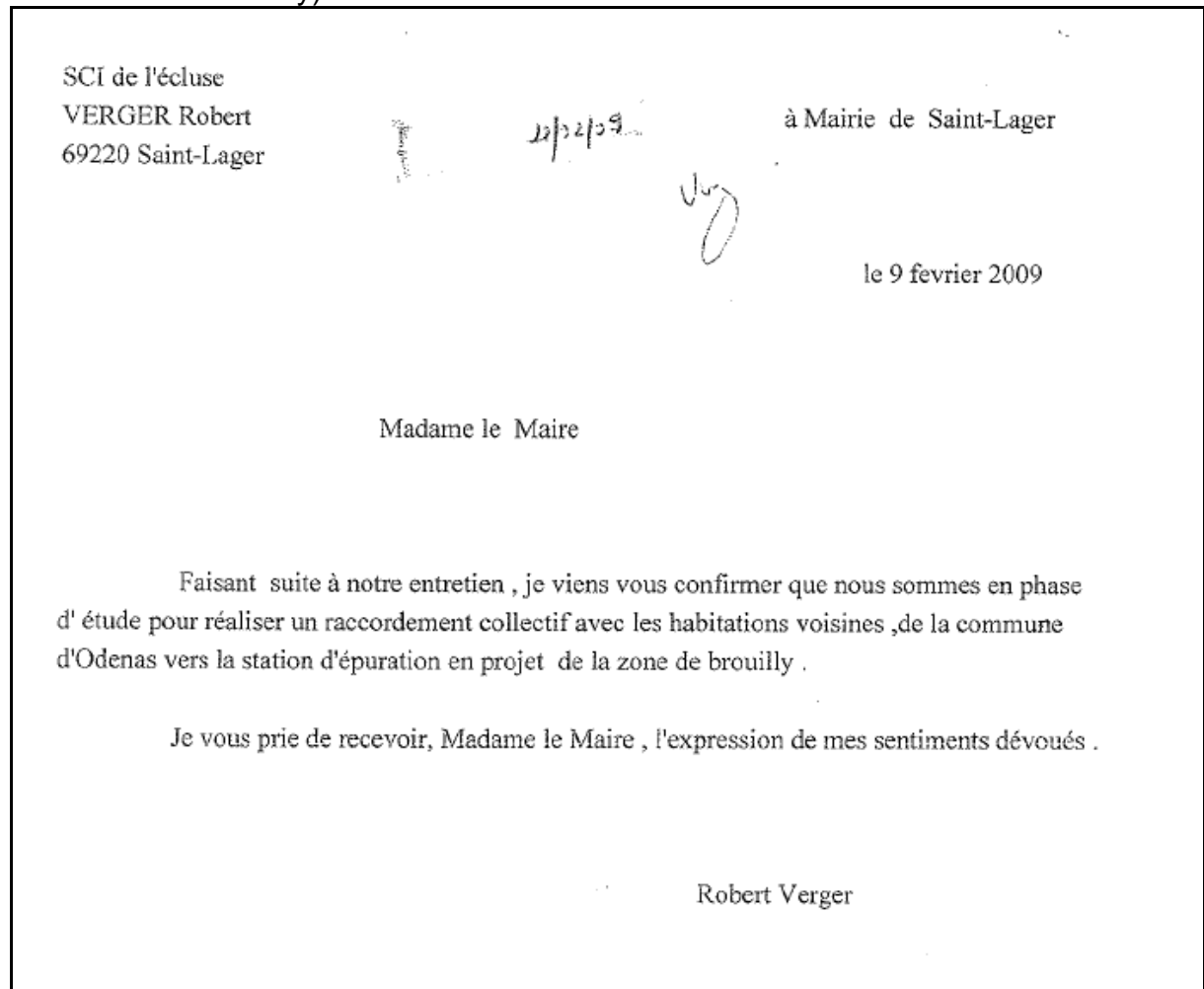


### Chavanne

Compte tenu de la problématique et de l'absence de solution de traitement, ce secteur est classé en agricole stricte où toute urbanisation est proscrite.

### L'Ecluse/Le Pavé

Afin de permettre l'aménagement et l'extension des constructions existantes et ne pas laisser dépérir un ensemble bâti de qualité, la commune a choisi de classer le secteur « L'Ecluse/Le Pavé » en zone Uh puisqu'un raccordement collectif avec les habitations voisines de la commune d'Odenas (vers la station d'épuration en projet de la zone de Brouilly).



*Courrier transmis par la mairie le 13 février 2009*

### Les Berthaudières

Compte tenu de la problématique et de l'absence de solution de traitement, ce secteur est classé en agricole stricte où toute urbanisation est proscrite.

### Chardignon

Afin de permettre l'aménagement et l'extension des constructions existantes et ne pas laisser dépérir un ensemble bâti de qualité, la commune a choisi de classer le

secteur « Chardignon » en zone Uh puisque ce secteur est raccordé au réseau collectif.

### **Montée de la Madone**



Il s'agit de la construction isolée située entre la zone Uh de « Chardignon » et le zone Uh de « Godefroy.

Compte tenu de la problématique et de l'absence de solution de traitement, ce bâtiment est classé en agricole stricte où toute construction est proscrite.

Les secteurs concernés par le risque glissement de terrain, vides de toute urbanisation ou qui n'ont pas été analysés, sont classés en zone As, donc inconstructibles. C'est notamment le cas de « La Glacière » d'autant que le traitement envisagé nécessite la mise ne place d'un emplacement réservé sur la commune de Cercié pour permettre la réalisation d'un tertre (cf Extrait du Schéma Directeur d'Assainissement sur le secteur concerné en page 104).

Notons également que pour les zones du bourg concernées par ces risques (seules zones à risque où le règlement du PLU autorise les constructions), l'étude ne donne que des recommandations.

Le zonage d'assainissement classe ce secteur en assainissement collectif, conformément aux recommandations de l'étude géotechnique.

- **risque d'inondation**

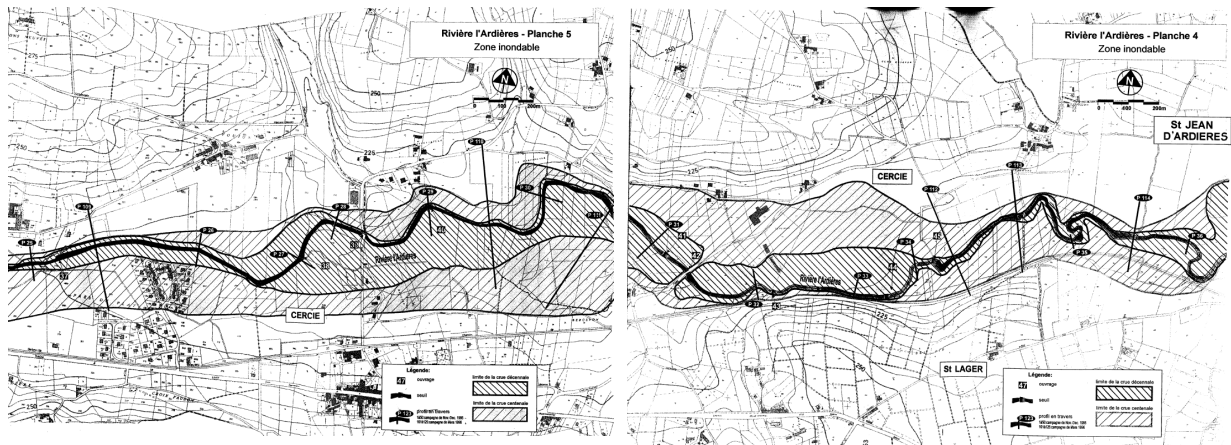
Les secteurs repérés comme pouvant faire l'objet d'un risque d'inondation de l'Ardière, ont été étudiés par le BCEOM en 1996. Cette étude fait l'état des lieux des zones de crues centennale et décennale.

Il y a assez peu d'enjeux sur la commune de SAINT LAGER.

Pour prendre en compte ce risque, le PLU a créé une trame de risque d'inondation, qui interdit toute nouvelle construction.

Des dispositions réglementaires spécifiques accompagnent les zones N et Nt concernées par ce risque inondations, aux articles 1 et 2.

Ainsi, le PLU a pris en compte l'ensemble des risques qui existent sur la commune de SAINT LAGER.



Extrait de l'étude hydraulique BCEOM de 1996