Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE POMMIERS

Plan Local d'Urbanisme

Le rapport de présentation

Modification n°2

Pièce n°	Lancement procédure	Document soumis à enquête publique	Approbation
01	**13 janvier 2025**	**du 16 juin au 1er juillet 2025**	**8 septembre 2025**

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Sommaire

I. Le contexte règlementaire 5

I.1 Situation géographique et administrative 6

La situation géographique 6

La situation administrative 8

I.2 Le contexte règlementaire 9

I.3 Les procédures antérieures 11

II. Les modifications 17

II.1 Les modifications apportées au règlement graphique 18

II.2 Les modifications apportées au règlement écrit 22

II.3 Les modifications apportées aux emplacements réservés 37

II.4 Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation 41

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

I. Le contexte règlementaire

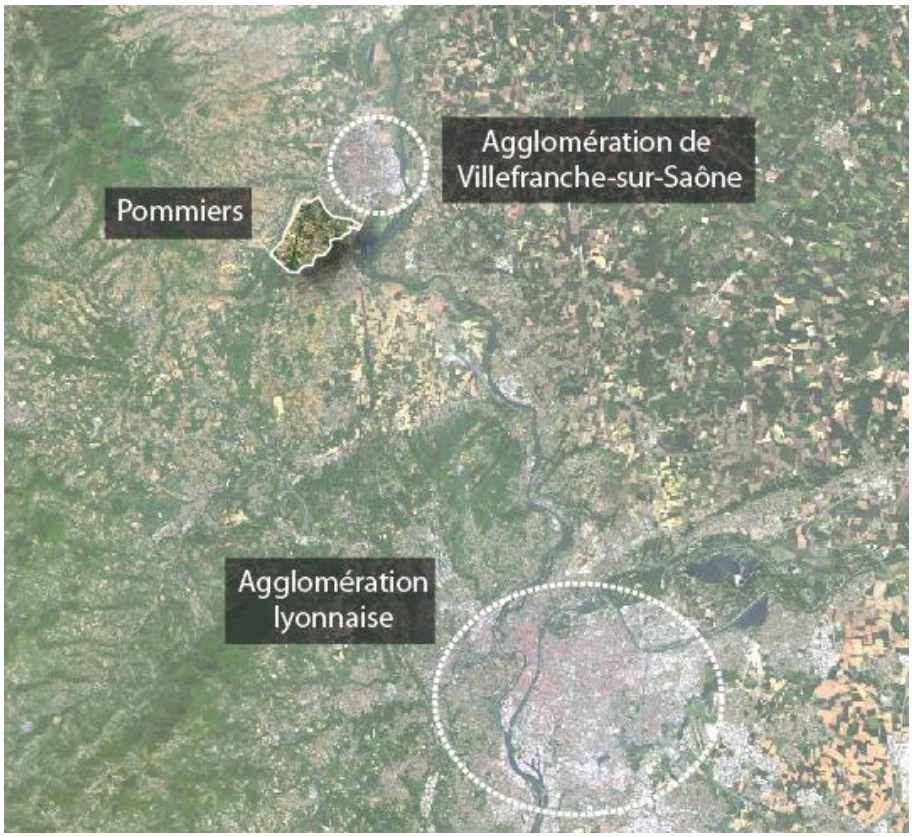
Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

I.1 Situation géographique et administrative

La situation géographique

Le présent document a pour objet de présenter les évolutions apportées au PLU de la commune de Pommiers, à l'occasion de sa modification n°2, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Pommiers est une commune située dans le département du Rhône et dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, au Sud-Ouest de Villefranche-sur-Saône. Son territoire s'inscrit à l'interface entre la plaine de la Saône et les monts du Beaujolais.



Source : Photographie aérienne IGN

La commune de Pommiers se situe a proximité de plusieurs agglomérations :

- Lyon, distante de 37 kilomètres, pour laquelle un temps de trajet d'environ 50 minutes est nécessaire via la RD338, la RD306 et l'A6 ;
- Villefranche-sur-Saône, distante de 5 kilomètres, accessible en 12 minutes par la RD70 ;
- Tarare, distante de 28 kilomètres, accessible en 32 minutes par la RD338.

À l'échelle locale, Anse, chef-lieu de canton, est l'entité urbaine la proche de Pommiers, située à 4 kilomètres (8 minutes) et accessible par la RD70E et la RD306. L'agglomération de Villefranche-sur-Saône, chef-lieu d'arrondissement, exerce également une proximité directe avec Pommiers. En ce sens, la commune de

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Pommiers bénéficie d'une relative proximité aux bassins de vie et d'emploi de Anse et de Villefranche-sur-Saône.

Les communes limitrophes de la commune de Pommiers sont :

- Gleizé au Nord ;
- Limas au Nord-Est ;
- Theizé au Sud-Ouest ;
- Anse au Sud-Est ;
- Porte des Pierres Dorées à l'Ouest.

La commune fait partie du Beaujolais, en témoigne son importante activité viticole, et de la région des pierres dorées. Le cadre paysager et environnementale, couplé à la proximité de bassins d'emplois régionaux majeurs, en font un territoire particulièrement attractif.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

La situation administrative

La commune de Pommiers fait partie :

- de la région Auvergne-Rhône-Alpes (4 029 communes, 8 078 652 habitants en 2020) ;
- du département du Rhône (208 communes, 1 883 437 habitants en 2020) ;
- de l'arrondissement de Villefranche-sur-Saône (132 communes, 254 499 habitants en 2020) ;
- du canton de Anse (15 communes, 39 959 habitants en 2020) ;
- de la Communauté de Communes Beaujolais Pierres Dorées (32 communes, 53 570 habitants en 2020).

La commune de Pommiers compte 2 685 habitants au recensement de 2020 (INSEE), une population en constante progression sur la dernière décennie avec plus de 20% de nouveaux habitants (+453) depuis 2009. Son territoire couvre une superficie de 776 hectares.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

I.2 Le contexte règlementaire

Le PLU s'inscrit aussi dans une hiérarchie complexe de documents, plans ou schémas d'aménagement de rang supérieur et dont il doit tenir compte.

Le PLU se situe tout en en bas d'une chaîne de documents supra-communaux entretenant entre eux des rapports de compatibilité ou d'obligation de prise en compte.

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

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

Les lois cadres

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) 2000

La loi Urbanisme et Habitat 2003

La loi Engagement National pour le Logement (ENL) 2006

La loi Grenelle 1 2009

La loi Grenelle 2 2010

La loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (MAP) 2010

La loi pour l'Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) 2014

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques "Macron" 2015

La Loi de Transition Energétique Pour la Croissance Verte 2015

La Loi relative à l'égalité et à la citoyenneté 2017

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) 2018

La Loi Climat et Résilience 2021

COMPATIBILITÉ

Les documents de planification supra-communaux

Politiques publiques transversales

Le SCoT du Beaujolais 2009 en cours de révision

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) 2020

Politiques publiques thématiques

EAU

Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022

CLIMAT

Plan climat air énergie territorial (PCAET) 2020

COMPATIBILITÉ

Le PLU de Pommiers

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Beaujolais

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

La commune de Pommiers fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Beaujolais approuvé le 26 juin 2025, qui comprend 4 communautés de communes (Villefranche-Beaujolais-Saône, Ouest Rhodanien, Beaujolais Pierres Dorées et Saône-Beaujolais), soit 116 communes et 222 355 habitants en 2020.

Pommiers est identifiée en tant que commune appartenant au pôle d'accueil structurant de l'agglomération d'Anse (niveau 2), en commune Relais de la polarité de Villefranche dans le projet de SCoT arrêté le 20 Juin 2024.

La révision visait principalement à l'adaptation de l'armature urbaine du territoire en fonction des évolutions démographiques et économiques qui se sont manifestées sur le territoire durant les dernières années, mais aussi à la prise en compte de l'évolution des périmètres administratifs des communes et intercommunalités ainsi qu'à l'intégration des évolutions législatives et réglementaires les plus récentes, dont celles de la loi Climat et Résilience et son principe « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN).

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

I.3 Les procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pommiers a été approuvé en Conseil Municipal le 04 novembre 2013.

Une première modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 octobre 2018 a permis de :

- Lever une servitude de gel au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme afin de mettre en place une OAP sur le secteur permettant de préciser la volonté de la commune pour son aménagement;
- La modification de l'article 7 du règlement, concernant le débord des toitures des zones UA, UB, UC et UH ;
- La modification de l'article 13 du règlement, concernant la réalisation d'espaces collectifs des zones UA, UB, UC et UH ;
- La modification des articles 6 et 7 des zones UA, UB, UC et UH afin de faciliter l'implantation des constructions en second rideau ;
- La modification de l'article 9 des zones UC et UH ;
- La modification de l'article 13 des zones UA, UB, UC, UH, UI et AU pour l'instauration d'un coefficient d'emprise au sol ;
- L'inscription d'une zone A à la place d'une zone As ;
- L'inscription de 4 nouveaux emplacements réservés, en accord avec la nouvelle OAP ;
- La mise à jour de la liste des emplacements réservés ;
- La mise à jour du règlement graphique au gré des évolutions induites dans le cadre de la présente procédure.

La présente procédure a pour objet de modifier plusieurs points règlementaires du Plan Local d'Urbanisme afin :

- de tenir compte des dernières évolutions règlementaires ;
- d'instituer de nouveaux outils règlementaires permettant de maîtriser l'aménagement et l'urbanisation de la commune ;

Plusieurs points ont ainsi été ciblés par la délibération de prescription:

- Supprimer et reclasser les pastilles « Ah » et « Nh » en zone « A » et « N » et intégrer la loi dite « Macron » ;
- Apporter des adaptations et modifications aux règlements écrit et graphique en procédant au « toilettage » de certains articles, en intégrant les évolutions induites par la présente procédure et en corrigeant d'éventuelles erreurs matérielles :
  - Permettre une évolution d'un exploitant agricole
  - Passer un secteur de As en A (mal identifié dans la modification n°1 du PLU), s'agissant d'une erreur matérielle
  - Compléter l'article lié à la gestion des eaux pluviales
  - Modifier les conditions d'implantation des annexes en zones U
  - Revoir le coefficient de pleine terre et limiter l'imperméabilisation des sols
  - Favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle
  - Modifier les conditions d'implantation des annexes
  - Modifier les conditions d'implantation des panneaux solaires sur les toitures
  - Modifier les destinations des zones UAb afin de conforter la centralité
  - Permettre la destination hôtellerie dans la zone d'activité de Via Dorée
- Mettre en place une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'encadrer l'évolution de l'urbanisation dans le secteur de Trézette et inciter à la création de commerces ;

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

- Modifier des emplacements réservés.
- ….

Modifications portant sur le règlement graphique:

- **Supprimer les zones Ah et Nh**

  Afin d'intégrer les évolutions législatives et jurisprudentielles en lien avec la loi ALUR du 24 mars 2014 qui a restreint le recours aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en renforçant leur caractère exceptionnel, et la loi dite Macron du 6 août 2015 qui a précisé les possibilités de construction et d'évolution du bâti situé en zones agricole et naturelle afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et afin de gérer l'évolution du bâti existant en zones agricoles et naturels.

- **Ajuster les limites des zones A et As**

  Afin de permettre la réalisation de bâtiments agricoles nécessaires à l'activité d'exploitants, des parcelles sont reclassés de As en A.

Modifications portant sur le règlement écrit :

- **La prise en compte de la loi dite « Macron » pour les zones A et N**
  Afin de respecter les textes législatifs en vigueur et la doctrine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

- **Intégrer la possibilité de construction de bâtiments agricoles en zone N**

  Afin de permettre à des exploitations existante d'évoluer .

- **La mise en place d'un coefficient de pleine terre à l'article 13**

  Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la végétalisation des tènements.

- **La gestion des eaux pluviales à l'article 4**
  Afin de favoriser la rétention à la parcelle et de limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale.

- **Les conditions de mise en œuvre des annexes**

  Afin de permettre la construction d'annexes sur des terrains qui ne sont pas forcément en continuité de l'habitation existante dans la zone urbaine.

- **La modification de l'article UAb2 pour inciter à mettre en place des surfaces commerciales, de services ou de bureaux en rez de chaussée des constructions à édifier et en lien avec l'OAP de Trézette**

  Afin de conforter la centralité de l'activité du centre bourg.

- **La possibilité de créer des constructions à usage d'hôtellerie dans la zone d'activité de Via Dorée pour les salariés des entreprises.**

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Afin de permettre l'hébergement des salariés des entreprises de la zone suivant des formations sur site.

- **L'intégration des panneaux solaires en zones UT, UI, A et N (hors Np)**
  Afin de clarifier le fait que la pose des panneaux solaires en surépaisseur des toitures est effectivement autorisée.

Modifications portant sur les emplacements réservés :

- **Créer/supprimer des emplacements réservés**

  Afin de favoriser et sécuriser les déplacements favorables au bon fonctionnement de la commune

Modifications portant sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- **Définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de Trézette**

  Afin de préciser les intentions d'aménagement de la commune sur le secteur et accompagner les évolutions de l'îlot en confortant le pôle commerciale, en développant une offre de logements neufs le long de la RD70 et en requalifiant le fonctionnement du secteur en matière de desserte, de déplacement et de stationnement.

Conformément aux articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent être modifiés par la mise en place d'une procédure de modification, afin de remanier leurs dispositions, à condition que les changements apportés au document d'urbanisme n'aient par pour effet de :

- porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- réduire une zone naturelle N, une zone agricole A ou un Espace Boisé Classé ;
- réduire les protections édictées, par rapport à des risques et nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les six 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 compétente, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune s'organise autour de 4 axes qui ne sont pas remis en cause dans le cadre de la présente modification. Les principales adaptations sont favorables à l'axe 1 ainsi que les quatre objectifs qui en découlent.

Axe 1. L'optimisation de l'urbanisation du bourg et des hameaux principaux

- Contenir et organiser le développement urbain
- Organiser les déplacements pour une meilleure accessibilité
- Poursuivre l'effort entrepris dans la diversification de l'habitat
- Maintenir les services et équipements de proximité et valoriser les espaces publics

Axe 2. L'affirmation de l'identité communale par la valorisation de son patrimoine

- Préserver le patrimoine bâti
- Préserver les paysages et le cadre de vie

Axe 3. La préservation des espaces naturels et de la biodiversité

- Tenir compte du périmètre de protection naturelle et préserver la trame verte et bleue
- Préserver les trames verte et bleue
- Préserver les risques et respecter le cycle de l'eau

Axe 4. Le maintien et le développement de l'économie, notamment agricole

- Soutenir l'activité économique et l'emploi
- Assurer le devenir de l'activité agricole et viticole
- Maintenir et renforcer le tourisme et les loisirs

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

L'ensemble des points liés à la présente modification ne remettent pas en cause le PADD et l'économie générale du présent PLU. La procédure de modification avec enquête publique peut être retenue au regard des objectifs fixés par la délibération de prescription du 7 Octobre 2024.

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme indique que : *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application 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. »*

L'article L.153-41 du Code de l'urbanisme précise ensuite que : « *Le projet de modification est soumis à enquête publique [...] 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 de la règle 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 L131-9 du présent code. »

Compte tenu des modifications à apporter aux documents du Plan Local d'Urbanisme et conformément aux articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun, c'est-à-dire avec enquête publique, est retenue.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

II. Les modifications

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

II.1 Les modifications apportées au règlement graphique

III.1.1 Suppression des zones Ah et Nh

Le document graphique du Plan Local d'Urbanisme de Pommiers est « pastillé » d'un nombre important de secteurs « Ah » qui correspondent à des « secteurs admettant une extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU » et de secteurs « Nh » qui correspondent à des « secteurs où l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sont admis sous conditions ».

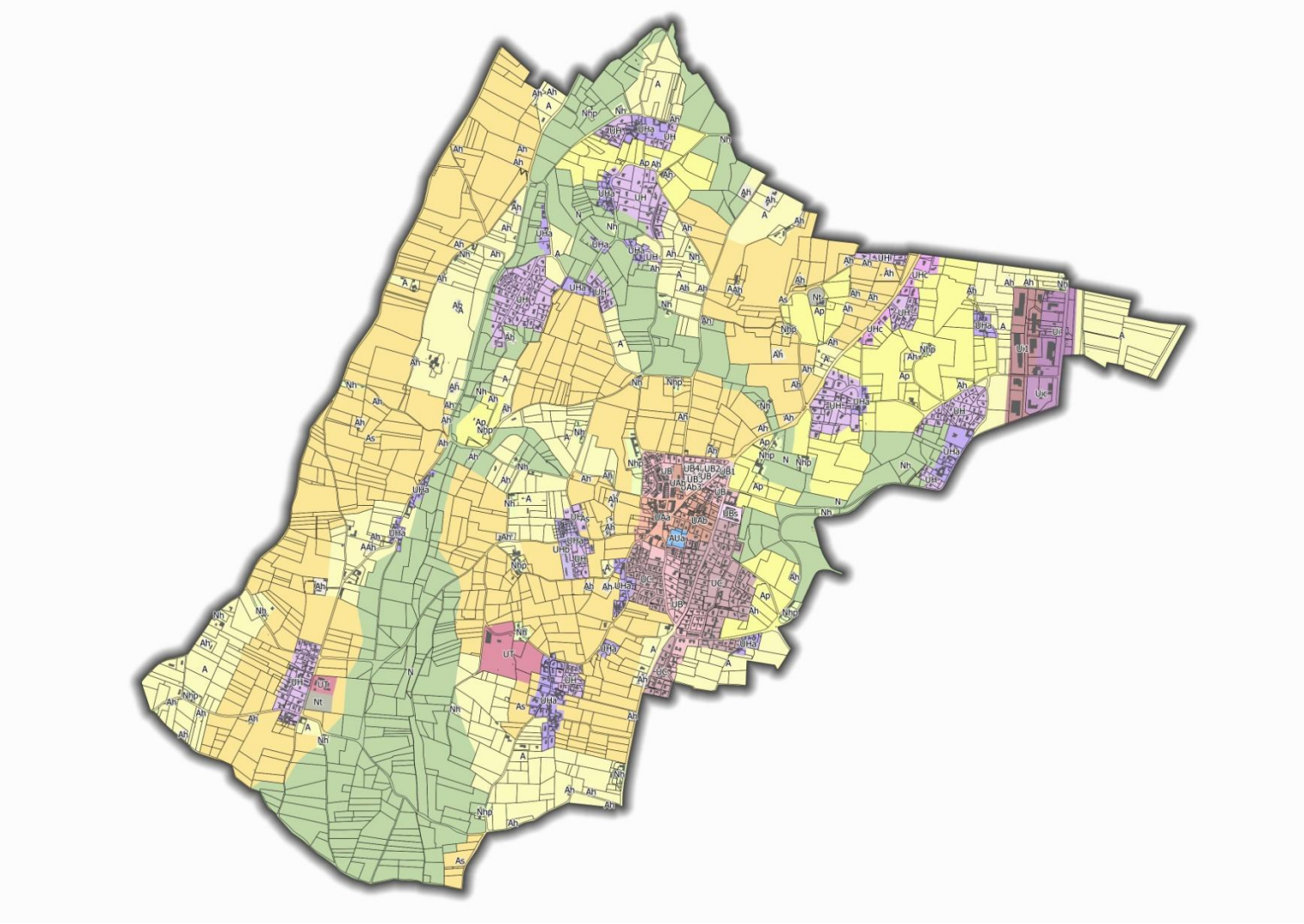
Au regard des évolutions législatives et jurisprudentielles en urbanisme, notamment depuis la loi ALUR du 24 Mars 2014 et la loi dite Macron du 6 Août 2015, il convient de considérer que les pastilles « Nh » et « Ah » ne peuvent avoir d'existence règlementaire et que les constructions à destination d'habitation existantes relèvent de fait de la zone A ou de la zone N.

Une évolution du règlement écrit et graphique est donc nécessaire pour reclasser ces secteurs soit en zone A, soit en N, tout en utilisant les outils mis à disposition par le Code de l'Urbanisme pour permettre plus de souplesse quant à l'évolution des bâtiments d'habitation existants dans ces zones *(Cf voir ci-dessous, modification du règlement écrit).*

La modification portera donc sur la suppression des pastilles « Ah » et « Nh » avec une restitution de ces secteurs en zone A ou en zone N.

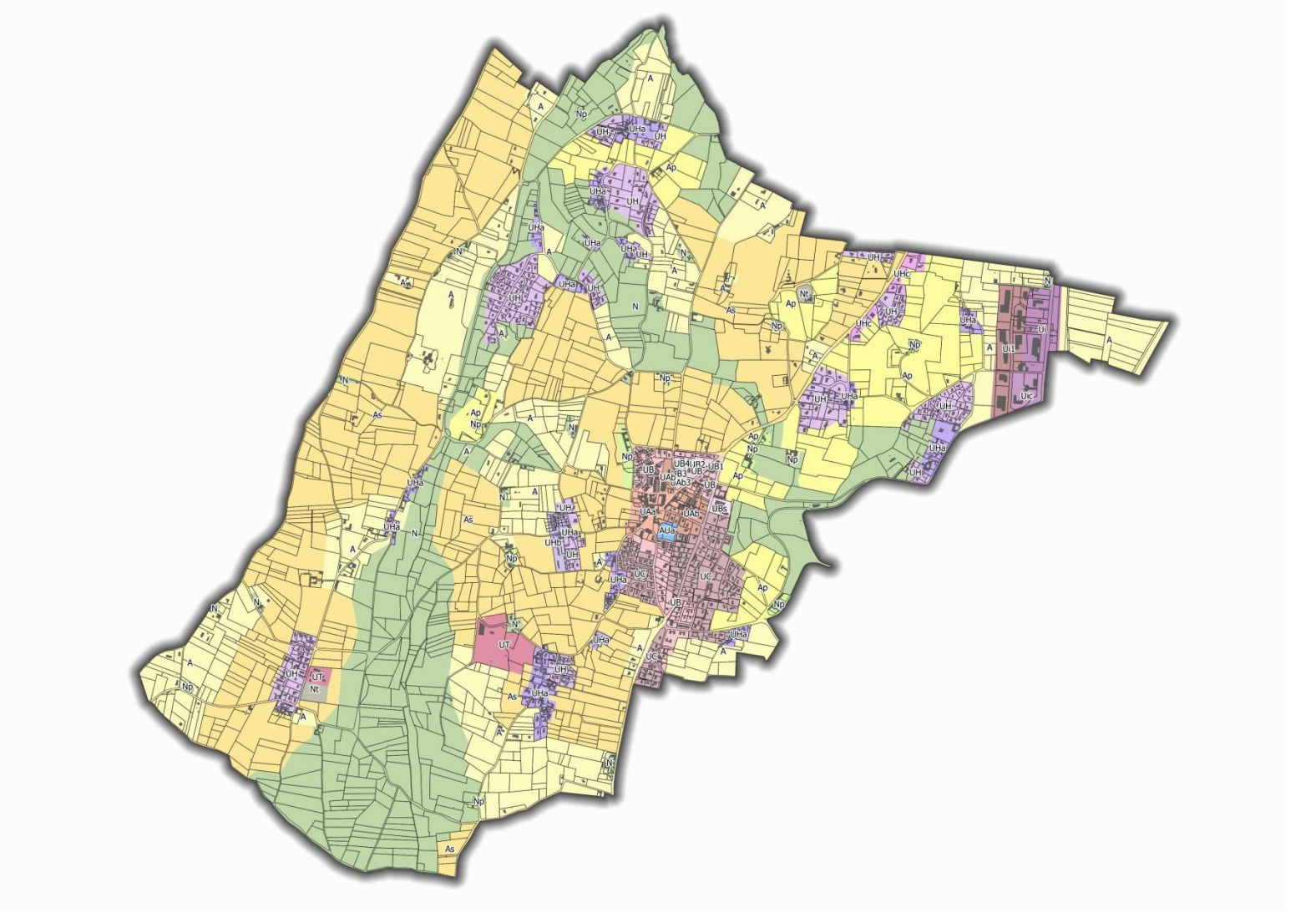
Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Le zonage avant modification



Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Le zonage après modification



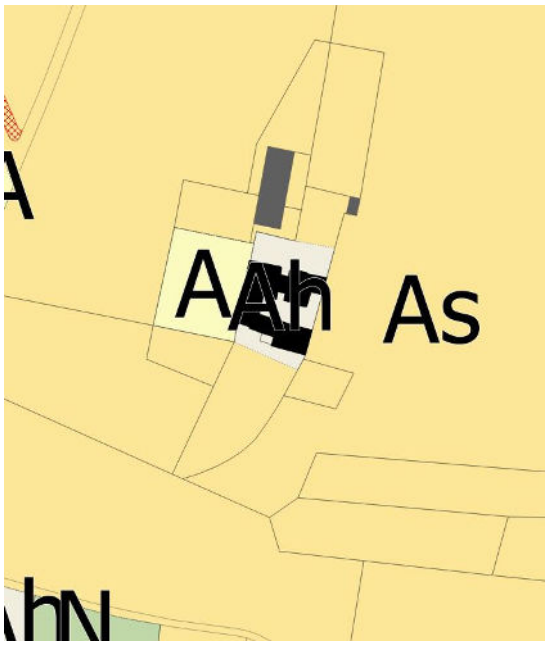
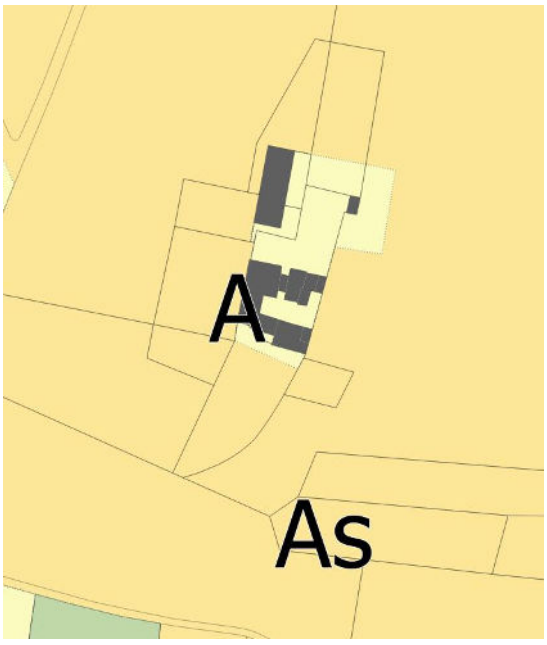
Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

III.1.2 Ajustement des limites des zones As et A afin de permettre la réalisation de projets agricoles

Afin de permettre à un exploitant agricole de réaliser des bâtiments nécessaires à son activité, la modification du PLU procède à un ajustement de limites entre les zones A et As lié à une erreur matérielle

- L'exploitation ayant son siège sur la parcelle BA38, au lieu dit Buisante, a un projet de cuvage directement lié au développement de son activité. Lors d'une précédente procédure de modification du PLU, la parcelle BA39 d'une surface de 1499m², située juste à l'Ouest de la BA38, avait vu son zonage passer de As en A afin d'autoriser le projet. Le terrain d'assiette du projet, d'une surface de 2091m², est en fait localisé à cheval sur les parcelles BA38, BA232, BA233, BA234 et BA235. La présente modification permet de corriger cette erreur. Ce terrain, classé en zone As au PLU en vigueur, passe donc en zone A afin d'autoriser le projet de l'exploitant et la parcelle BA39 est pour sa part reclassée en As. Cet ajustement n'a qu'une incidence très limitée sur le bilan global des surfaces des zones avec 592m² de zone As passant en A.

  Note : la parcelle BA38 supportant le siège d'exploitation est reclassé de Ah en A dans le cadre de la suppression du pastillage de zones indicées Ah et Nh

Plan graphique AVANT modification	Plan graphique APRÈS modification
	

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

II.2 Les modifications apportées au règlement écrit

Les parties barrées et surlignées ~~en rouge~~ sont supprimées dans le cadre de la présente procédure et les parties en vert sont ajoutées.

II.2.1 La prise en compte de la loi dite « Macron » pour les zones A et N

Pour donner suite à la suppression des secteurs « Ah » et « Nh » et afin de prendre en compte la loi dite « Macron », il est nécessaire de faire évoluer les dispositions réglementaires de ces deux zones dans le respect des textes législatifs en vigueur et de la doctrine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (CDPENAF) et de la chambre d'agriculture. Par ailleurs et conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, il sera précisé que les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisés 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.

Le règlement de la zone A AVANT modification	**Le règlement de la zone A APRÈS modification**
Zone A **Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.** La zone comprend plusieurs secteurs : ~~- un **secteur Ah** secteur agricole de taille et de capacité limitées, dans laquelle les extensions et les aménagements sur des constructions existantes sont possibles.~~ - un **secteur Ap** inconstructible au titre des séquences paysagères patrimoniales et repéré au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme. - un **secteur As** inconstructible, afin de maintenir les grands ensembles fonciers agricoles et afin de préserver les ouvertures sur le Grand Paysages et micro paysages remarquables.	**Zone A** **Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.** La zone comprend plusieurs secteurs : - un **secteur Ap** inconstructible au titre des séquences paysagères patrimoniales et repéré au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme. - un **secteur As** inconstructible, afin de maintenir les grands ensembles fonciers agricoles et afin de préserver les ouvertures sur le Grand Paysages et micro paysages remarquables.

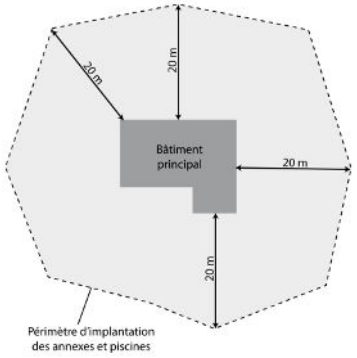
Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Le règlement de la zone A AVANT modification	Le règlement de la zone A APRÈS modification
Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières **Sont admis sous conditions** **Sous réserve d'être situés en zone A à l'exception des secteurs ~~Ah,~~ Ap ou As** **a) Les constructions neuves** à usage: - **agricole** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole* ; - **d'habitation** lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole existante dans la limite de 200 m² de surface de plancher* ; - les **piscines** (y compris couverte) lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite d'une piscine par tènement **Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté du bâti existant.** Toute construction à usage d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combiné ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres (au point le plus éloigné de la construction). Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation. **b)** Les **affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone **c)** Les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *,** sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone **~~Sous réserve d'être situés dans le secteur Ah~~** **~~Seuls les travaux suivants~~** ~~concernant~~ **~~les constructions existantes à la date d'approbation du PLU~~** ~~sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale~~	**Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** **Sont admis sous conditions** **Sous réserve d'être situés en zone A à l'exception des secteurs Ap ou As** **a) Les constructions neuves** à usage: - **agricole** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole* ; - **d'habitation** lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole existante dans la limite de 200 m² de surface de plancher* ; - les **piscines** (y compris couverte) lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite d'une piscine par tènement **Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté du bâti existant.** Toute construction à usage d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combiné ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres (au point le plus éloigné de la construction). Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation. **b)** Les 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. **c)** Les **affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone **d)** Les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *,** sous réserve qu'ils soient

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

~~à 60 m², sont autorisés :~~	compatibles avec la vocation de la zone
~~**d) L'aménagement des constructions existantes** pour un usage **d'habitation, de bureau et d'artisanat** dans la limite de **200 m²** de surface de plancher*~~	**e) Les travaux suivants concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,** sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m², et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone : - **la réfection* et l'adaptation*** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher* ; - **l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite :** o d'une extension par tènement ; o de 40 m² de surface de plancher* et de 30% de l'emprise au sol de la construction existante ; o dans la limite de 200 m² de surface de plancher * totale après travaux. - **les annexes** dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement - **les piscines lorsqu'elles** constituent un complément fonctionnel à l'habitation et dans la limite d'une piscine par tènement
~~**e) L'extension*** de la construction existante pour un usage d'habitation, **de bureaux et d'artisanat** sous réserve que cette dernière n'excède pas 30 m² de surface de plancher*, dans la limite d'une seule extension par tènement et à condition que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 200 m²~~	
~~**f)** Les **piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées à une construction existante et dans la limite d'une piscine par tènement~~	

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Le règlement de la zone A AVANT modification	Le règlement de la zone A APRÈS modification
Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Dans la zone A et à l'exception des secteurs ~~Ah,~~ As et AP, les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant. Dans la zone A, ~~les annexes s'implanteront à une distance maximale de 6 m par rapport au corps de bâtiment principal.~~	**Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** Dans la zone A et à l'exception des secteurs As et AP, les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant. Dans la zone A, les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 mètres par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale. 

Le règlement de la zone A AVANT modification	Le règlement de la zone A APRÈS modification
Article A12 – Réalisation d'aires de stationnement Le **stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone**, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier. Les **aires de stationnement** doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité. **(…)**	**Article A12 – Réalisation d'aires de stationnement** Le **stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone**, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier. Les nouvelles places de stationnement doivent être réalisées en dehors de la zone agricole exploitée. Les **aires de stationnement** doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

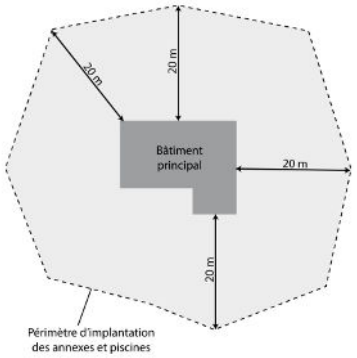
Le règlement de la zone N AVANT modification	Le règlement de la zone N APRÈS modification
Zone N **Zone naturelle et forestière à protéger en raison :** – **soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;** – **soit de l'existence d'une exploitation forestière ;** – **soit de leur caractère d'espaces naturels.** Elle comprend 2 secteurs : ~~– **le secteur Nh** où l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sont admis sous certaines conditions. Ce secteur peut être affecté d'un indice « p » signifiant qu'il est protégé au titre de l'article L123-1-5-7° (aujourd'hui L151-19) du code de l'urbanisme.~~ – **Le secteur Nt** correspondant au secteur de Buisante	**Zone N** **Zone naturelle et forestière à protéger en raison :** – **soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;** – **soit de l'existence d'une exploitation forestière ;** – **soit de leur caractère d'espaces naturels.** Elle comprend 2 secteurs : – **Le secteur Nt** correspondant au secteur de Buisante – **Le secteur Np** inconstructible et protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° (aujourd'hui L.151-19) du Code de l'Urbanisme

Le règlement de la zone N AVANT modification	Le règlement de la zone N APRÈS modification
Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières **Sont admis sous conditions** ***Dans l'ensemble de la zone N*** **a)** Les **ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité. **b)** Les **affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone. ~~***Sous réserve d'être situés dans le secteur Nh***~~	**Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** **Sont admis sous conditions** ***Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Np*** **a)** Les **ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité. **b)** Les **affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone. **c) Les travaux suivants concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,** sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

~~**c) L'aménagement et l'extension des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU, pour un usage d'habitation, de bureau ou d'activités artisanales, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à **60 m²** et dans la limite de **200 m²** de surface de plancher* après travaux.~~ ~~**d)** Les **constructions à usage agricole** à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU.~~ ~~**e)** Les **piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées à une construction existante et dans la limite d'une piscine par tènement.~~ ~~**f)** Les **annexes*** (sauf piscines) lorsqu'elles sont liées à une construction existante, dans la limite de **20 m²** d'emprise au sol, d'une annexe par tènement et à condition d'être **située à moins de 6 m du corps de bâtiment principal.**~~ ***Sous réserve d'être situés dans le secteur Nt*** Seuls les travaux suivants concernant **les constructions existantes à la date d'approbation du PLU** sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m², sont autorisés : **a) L'aménagement des constructions existantes** sans changement de destination. **b) L'extension des constructions** dans la limite de 20% de la surface de plancher* existante.	que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m², et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone : - **la réfection* et l'adaptation*** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher* ; - **l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite :** o d'une extension par tènement ; o de 40 m² de surface de plancher* et de 30% de l'emprise au sol de la construction existante ; o dans la limite de 200 m² de surface de plancher * totale après travaux ; - **les annexes** dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement - les **piscines** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une habitation et dans la limite d'une piscine par tènement ***Sous réserve d'être situés dans le secteur Nt*** Seuls les travaux suivants concernant **les constructions existantes à la date d'approbation du PLU** sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m², sont autorisés : **a) L'aménagement des constructions existantes** sans changement de destination. **b) L'extension des constructions** dans la limite de 20% de la surface de plancher* existante.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Le règlement de la zone N AVANT modification	Le règlement de la zone N APRÈS modification
Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ~~Les annexes s'implanteront à 6 m maximum du corps principal du bâtiment.~~	**Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 mètres par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale 

II.2.2 Permettre les bâtiments agricoles en zone N

Certaines exploitations existantes bénéficient de terrains situés en zone N du PLU proches de leur siège d'exploitation. Afin de leur permettre de construire à proximité de leurs bâtiments agricoles existants et conformément aux articles R151-24 et R151-25 du code de l'urbanisme .

(…)

Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Le règlement de la zone N AVANT modification	Le règlement de la zone N APRÈS modification
Article N1 : Occupation et utilisation du sol interdite **Sont interdits** **a)** Les **constructions neuves** à usage: – agricole si elles ne remplissent pas les conditions énumérées à l'art. N2 – d'habitat – de bureau, – d'entrepôt*, – artisanal, – industriel, – hôtelier – de stationnement	**Article N1 : Occupation et utilisation du sol interdite** **Sont interdits** **b)** Les **constructions neuves** à usage: – agricole ~~si elles ne remplissent pas les conditions énumérées à l'art. N2~~ **dans les secteurs Nt et Np** – d'habitat – de bureau, – d'entrepôt*, – artisanal, – industriel, – hôtelier – de stationnement

II.2.3 La gestion des eaux pluviales à l'article 4

La collectivité souhaite renforcer les dispositions en vigueur relatives à la gestion des eaux pluviales afin de rendre obligatoire la récupération des eaux de pluie pour les nouvelles constructions en favorisant la rétention à la parcelle via la mise en place de dispositifs adaptés dans l'optique de limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale.

Actuellement, le règlement de la zone UA indique que :

*« lorsqu'il existe un **réseau d'égouts susceptible** de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu ».*

De plus, les règlements des zones UB, UC, UH, UT, UI, AUa, A et N précisent par ailleurs que :

« *les **rejets supplémentaires** d'eaux pluviales et de ruissellement crées par l'aménagement ou la construction **doivent être absorbées en totalité** sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve…) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir* »

Enfin, le règlement de la zone UI indique également une disposition particulière, précisant que :

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

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Le règlement de la zone UA sera modifié de la façon suivante :

ARTICLE UA4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un **réseau d'égouts susceptible** de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu.

Toutes nouvelles constructions ou opérations d'aménagement doivent prévoir à leur échelle des dispositifs de rétention ou d'infiltration à la parcelle pour limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale.

Les règlements des zones UB, UC, UH, UT, UI, AUa, A et N seront modifiés de la manière suivante :

ARTICLE UB4, UC4, UH4, UT4, AUa4, A4 et N4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eaux pluviales

Les **rejets supplémentaires** d'eaux pluviales et de ruissellement crées par l'aménagement ou la construction **doivent être absorbées en totalité** sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve…) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Toutes nouvelles constructions ou opération d'aménagement doivent prévoir à leur échelle des dispositifs de rétention ou d'infiltration à la parcelle pour limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale.

II.2.4 La mise en place d'un coefficient de pleine terre à l'article 13

Afin de préserver l'ambiance végétale de la commune et son identité, les élus avaient mis en place à l'article 13 relatif à la « réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations » un coefficient de surface **non bâtie** devant faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) :

- dans une proportion d'au moins 10% pour la zone UA ;
- dans une proportion d'au moins 20% pour les zones UB, UC, UI et AUa ;
- dans une proportion d'au moins 30% pour la zone UH ;
- dans une proportion d'au moins 40% pour la zone UT.

Les zones A et N n'ont pas été réglementées à ce sujet.

Dans le cadre de la présente procédure, la commune souhaite renforcer la présence de nature dans le village par la mise en place d'un coefficient de pleine terre, pour les zones UA, UB, UC, UH, UT, UI et AUa afin de renforcer par ailleurs la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux et d'accentuer la préservation et la mise en valeur du végétal dans l'espace urbain.

Le coefficient de pleine terre est en effet un coefficient qui permet de végétaliser les parcelles mais aussi de gérer les eaux de pluie et de minimiser les surfaces imperméables. Il est le support aux espaces verts sur chaque tènement, contribue à la qualité du cadre de vie et permet également de lutter contre les îlots de chaleur.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Par « pleine terre », on entend les espaces de sols végétalisables où la continuité entre le sol et le sous-sol est assurée (les sols sur dalles ne sont donc pas de pleine terre). Les surfaces de pleine terre sont des espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement imperméable (terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues…).

Par ailleurs, il convient de définir des coefficients de pleine terre différenciés entre les zones du PLU, qui soient adaptés à leur vocation fonctionnelle et aux destinations qu'elles autorisent.

Le règlement de la zone UA AVANT modification	**Le règlement de la zone UA APRÈS modification**
Article UA13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations **La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants. **a)** ~~La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **10%**.~~	**Article UA13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations** **La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants. **a)** Un coefficient de pleine terre minimal est imposé. Le coefficient de pleine terre est calculé à la parcelle ou au tènement. Les surfaces de pleine terre imposées peuvent être mutualisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Dans la zone UA, le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à **20%** de la surface non bâtie.
Le règlement de la zone UB AVANT modification	**Le règlement de la zone UB APRÈS modification**
Article UB13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations **La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants. **a)** ~~La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20%**.~~	**Article UB13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations** **La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants. **a)** Un coefficient de pleine terre minimal est imposé. Le coefficient de pleine terre est calculé à la parcelle ou au tènement. Les surfaces de pleine terre imposées peuvent être mutualisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Dans la zone UB le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à **30%** de la surface du tènement.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Le règlement de la zones UC AVANT modification	Le règlement de la zone UC APRÈS modification
Article UC13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations **La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants. **a)** ~~La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20%**.~~	**Article UC13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations** **La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants. **a)** Un coefficient de pleine terre minimal est imposé. Le coefficient de pleine terre est calculé à la parcelle ou au tènement. Les surfaces de pleine terre imposées peuvent être mutualisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Dans la zone UC, le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à **50%** de la surface du tènement.

Le règlement de la zones UI AVANT modification	Le règlement de la zone UI APRÈS modification
Article UI13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations **La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants. **a)** ~~La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20%**.~~	**Article UI13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations** **La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants. **a)** Un coefficient de pleine terre minimal est imposé. Le coefficient de pleine terre est calculé à la parcelle ou au tènement. Les surfaces de pleine terre imposées peuvent être mutualisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Dans la zone UI, le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à **30%** de la surface non bâtie.
Le règlement de la zone AUa AVANT modification	**Le règlement de la zone AUa APRÈS modification**
Article AUa13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations **La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.	**Article AUa13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations** **La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

~~**a)** La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20%**.~~	**a)** Un coefficient de pleine terre minimal est imposé. Le coefficient de pleine terre est calculé à la parcelle ou au tènement. Les surfaces de pleine terre imposées peuvent être mutualisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Dans la zone AUa, le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à **20%** sur la surface du tènement.

Le règlement de la zone UH AVANT modification	**Le règlement de la zone UH APRÈS modification**
Article UH13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations **La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants. **a)** ~~La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30%**.~~	**Article UH13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations** **La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants. **a)** Un coefficient de pleine terre minimal est imposé. Le coefficient de pleine terre est calculé à la parcelle ou au tènement. Les surfaces de pleine terre imposées peuvent être mutualisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Dans la zone UH, le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à **30%** sur la surface de tènement.
Le règlement de la zone UT AVANT modification	**Le règlement de la zone UT APRÈS modification**
Article UT13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations **La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants. **a)** ~~La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **40%**.~~	**Article UT13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations** **La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants. **a)** Un coefficient de pleine terre minimal est imposé. Le coefficient de pleine terre est calculé à la parcelle ou au tènement. Les surfaces de pleine terre imposées peuvent être mutualisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Dans la zone UT, le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à **50%** sur la surface du tènement.

Le règlement des zones A et N reste lui inchangé à ce sujet.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

De plus, au titre 10 du règlement « Définitions », on ajoutera la définition suivante :

Coefficient de pleine terre
Par « pleine terre », on entend les espaces de sols végétalisables où la continuité entre le sol et le sous-sol est assurée (les sols sur dalles ne sont donc pas de pleine terre). Les surfaces de pleine terre sont des espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement imperméable (terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues…).

II.2.5 Modifier les conditions de mise en œuvre des annexes

Les articles 2 des zones UA, UB, UC, UH et Ui autorisent les annexes à condition qu'elles constituent un complément fonctionnel et se situent sur le tènement où existent la construction principale.

Cependant des besoins ont été identifiés en zone U par rapport à des maisons dont les jardins sont situés sur des parcelles qui ne sont pas forcément contiguës à l'habitation.

La commune souhaite prendre en compte ces besoins.

Le règlement des zones UA,UB, UC, UH et Ui avant modification	**Le règlement des zones UA, UB, UC, UH et Ui après modification**
Article UA, UB, UC, UH et Ui **Sont admis sous conditions** – **Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes** à usage: **(…)** ~~– **d'annexe** (sauf piscines), lorsqu'elle constitue sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la limite de **40 m²** d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.~~ – Les **piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone. – 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 **affouillements et exhaussements de sol*,** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.	**Article UA, UB, UC, UH et Ui** **Sont admis sous conditions** **a) Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes** à usage: **(…)** – **d'annexe** (sauf piscines), dans la limite de **40 m²** d'emprise au sol et d'une annexe par tènement~~.~~ – Les **piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone. – 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 **affouillements et exhaussements de sol*,** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

II.2.6 Modifier l'article UAb2 (uniquement sur le périmètre de l'OAP)

La commune souhaite mettre en place une OAP sur le secteur UAb à proximité de son centre commerciale de Trézette. Son objectif est en effet de maîtriser l'urbanisation du secteur en cas de mutation ou de renouvellement urbain et de favoriser la mise en place de surfaces commerciales ou liées à des services au rez de chaussée en cas d'opérations de logements.

Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité fonctionnelle, le règlement peut au titre de l'article R151-37 du code de l'urbanisme :

1° Définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière ;

2° Définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;

3° **Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ;**

4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif ;

Ainsi elle modifie son article 2.

Le règlement de la zone UA avant modification	**Le règlement de la zone UA après modification**
Sont admis sous conditions **(…)** **Règles particulières** Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme **« linéaires toutes activités à préserver »** doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales, des activités artisanales ou à des bureaux.	**Sont admis sous conditions** **(…)** **Règles particulières** Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme **« linéaires toutes activités à préserver »** doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales, des activités artisanales ou à des bureaux. Dans le périmètre d'OAP de Trézette, et pour toute opération de logements collectifs dont la surface de plancher est supérieure à 500m², l'intégralité de la SDP des rez de chaussée devra être occupée par des commerces, services ou bureaux

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

II.2.7 Modifier l'article UI2

La commune souhaite laisser la possibilité en zone UI d'implanter des constructions à usage d'hôtellerie pour des salariés d'entreprises implantées dans la zone. Dans le cadre de la présente modification du PLU, la destination hôtel sera donc admise sans condition particulière.

Le règlement de la zone UI avant modification	Le règlement de la zone UI après modification
Article UI1 **<u>Sont interdits</u>** **c) les constructions neuves** à usage: – d'habitation si elles ne remplissent pas les conditions énumérées à l'article 2 – agricole, – piscine, – ~~hôtelier,~~	**Article UI1** **<u>Sont interdits</u>** **a) les constructions neuves** à usage: – d'habitation si elles ne remplissent pas les conditions énumérées à l'article 2 – agricole, – piscine,

II.2.8 Adapter la rédaction des articles UT11, UI11 et du titre 6 du règlement concernant l'intégration des panneaux solaires

Les articles 11 des zones UT et UI ainsi que le titre 6 du règlement (réglementant l'aspect extérieur des constructions en zones A et N hors Np) indiquent que les panneaux solaires devront être intégrés « de préférence » dans l'épaisseur de la toiture. Cette rédaction peut porter à confusion lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme en laissant penser que l'installation des panneaux en surépaisseur de la toiture est interdite. La commune souhaite la clarifier en supprimant toute ambiguïté sur le fait que les panneaux solaires sont bien autorisés en surépaisseur de toiture.

Le règlement des zones UI, UT et le titre 6 du règlement avant modification	Le règlement des zones UI, UT et le titre 6 du règlement après modification
Energie renouvelable […] L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier : - En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture ~~et de préférence dans son épaisseur~~. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée. - En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures, - Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.	**Energie renouvelable** […] L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier : - En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée. - En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures, - Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

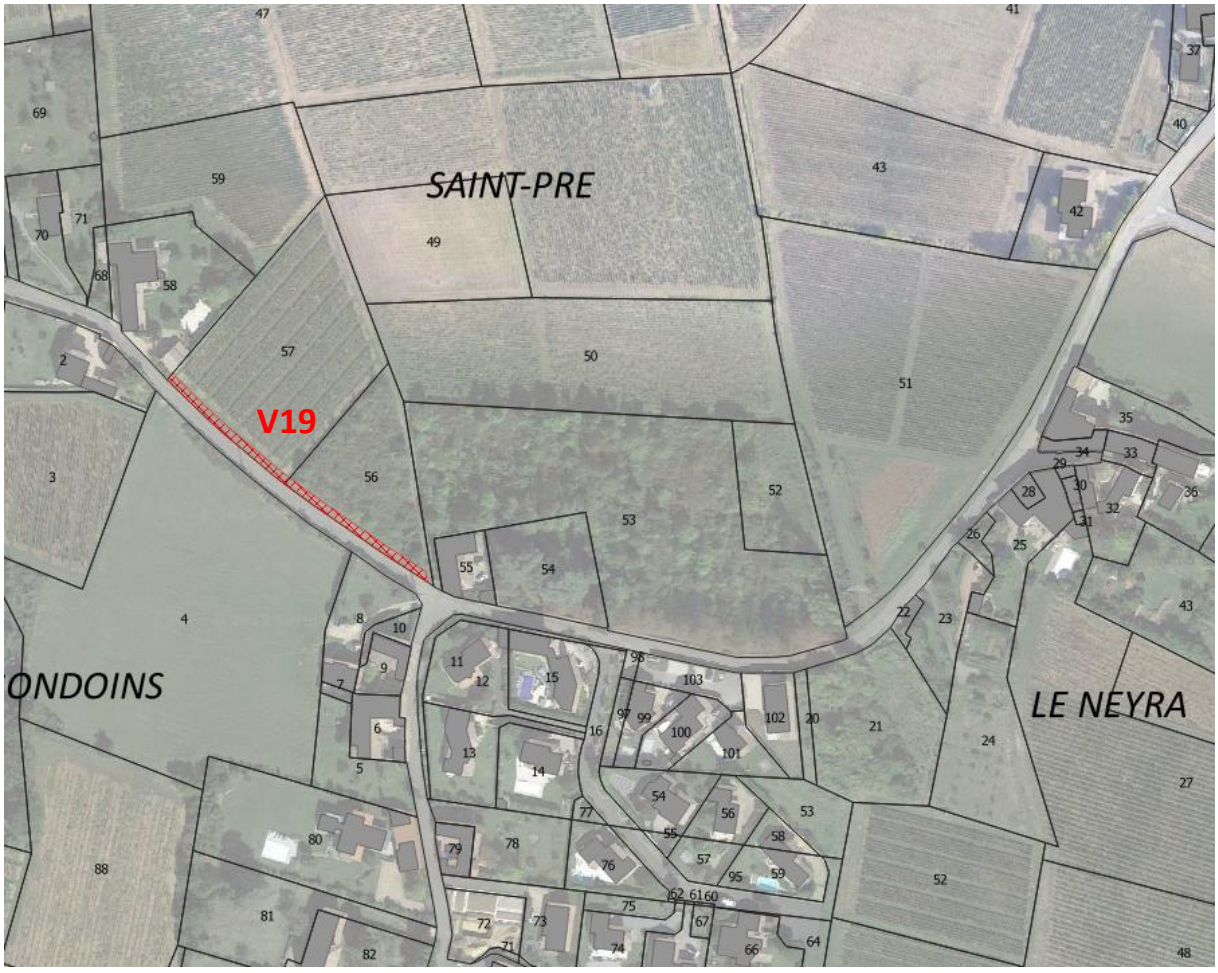
Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

II.3 Les modifications apportées aux emplacements réservés

II.3.1 Définition de l'emplacement réservé V19 pour la « création d'une voie douce chemin du Neyra »

Le nouvel emplacement réservé doit permettre de créer un cheminement modes doux le long du chemin de Neyra, entre les parcelles AP 56 et AP 57.

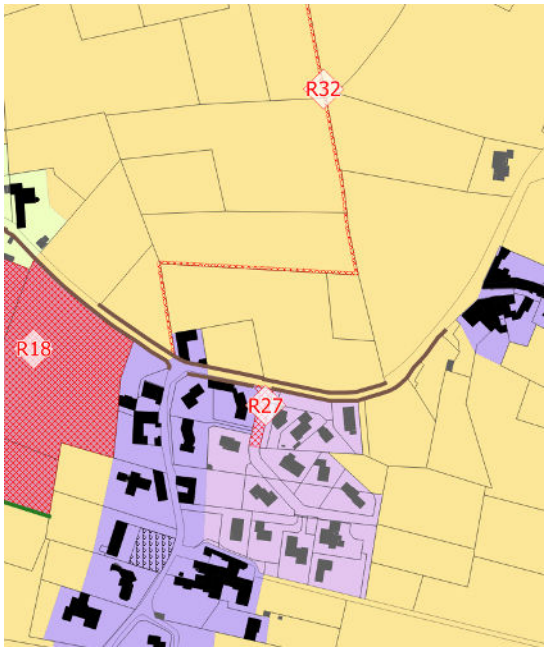
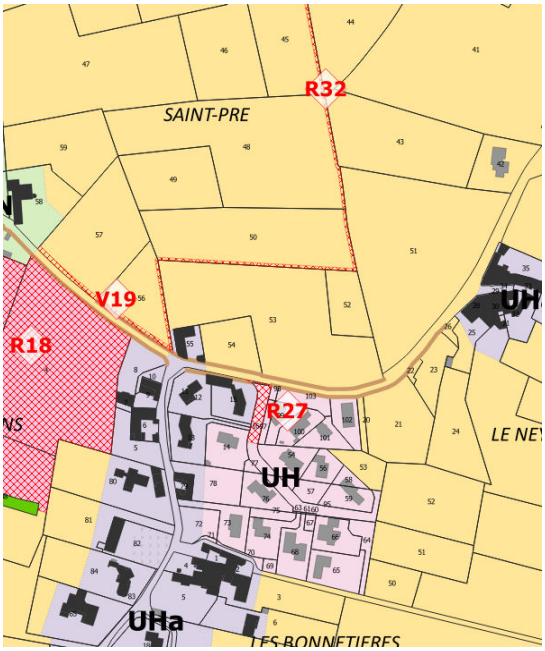
Photo aérienne + cadastre + tracé de l'ER



Source : Photographie aérienne google et cadastre etalab 2023

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

L'emprise de l'emplacement réservé V19 sur le plan de zonage s'établit de la manière suivante :

Plan graphique AVANT modification	Plan graphique APRÈS modification
	

Sa largeur sera de 3 mètres et sa superficie de 366 m².

II.3.2 Définition de l'emplacement réservé V20 pour la « création d'un accès pour personnes à mobilité réduite aux bâtiments de la mairie »

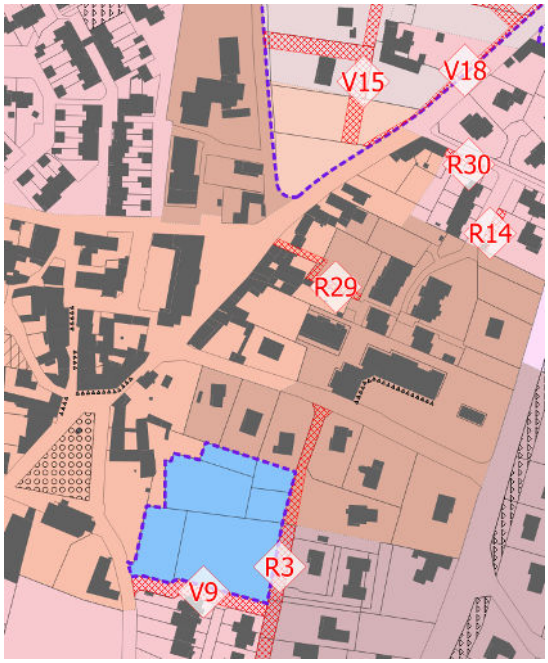
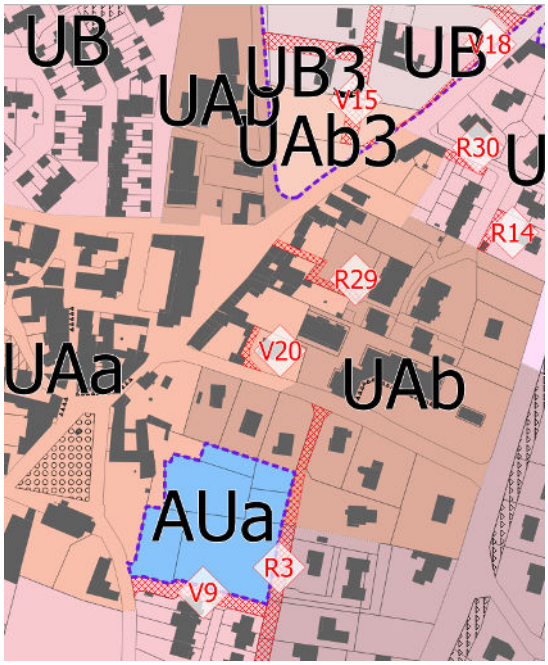
Le nouvel emplacement réservé doit permettre l'aménagement d'un accès pour personnes à mobilité réduite menant aux bâtiments de la mairie, via la parcelle AM 176.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Photo aérienne + cadastre + tracé de l'ER

Source : Photographie aérienne google et cadastre etalab 2023

L'emprise de l'emplacement réservé V20 sur le plan de zonage s'établit de la manière suivante :

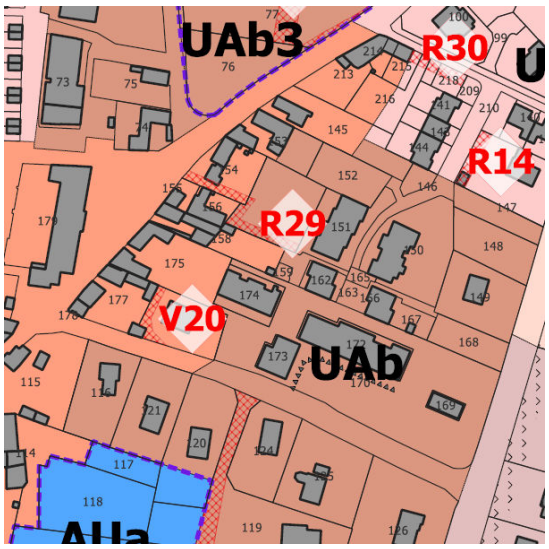
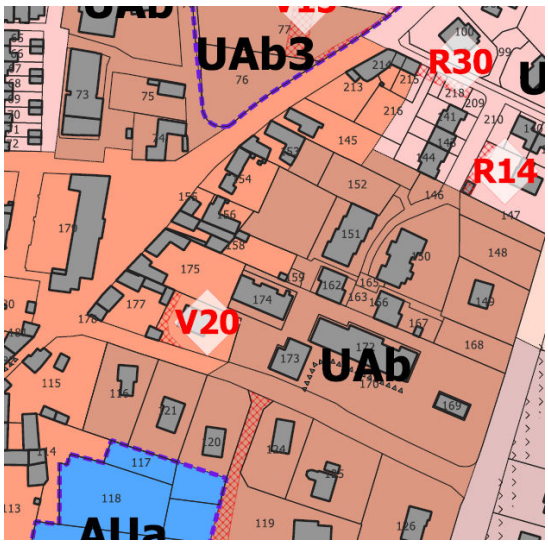
Plan graphique AVANT modification	Plan graphique APRÈS modification
	

Sa superficie sera de 104 m².

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

II.3.3 Le retrait de l'emplacement réservé R29

Dans l'objectif de mailler et hiérarchiser les cheminements piétons et notamment en direction de Trézette, il a été admis que le R29 était difficile à mettre en œuvre du fait de sa forte pente qui semble difficilement aménageable pour être accessible aux personnes à mobilité réduite. Par ailleurs, ce dernier est très proche de celui existant au niveau de la Mairie. Il est donc décidé de retirer cet emplacement réservé.

Plan graphique AVANT modification	Plan graphique APRÈS modification
	

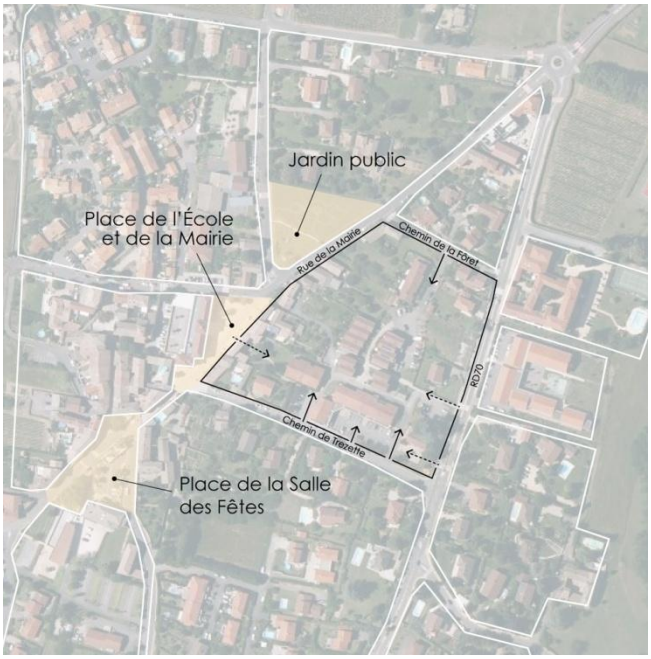
Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

II.4 Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

II.4.1 Définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de Trézette

Analyse du site

- <u>La localisation et l'environnement</u>

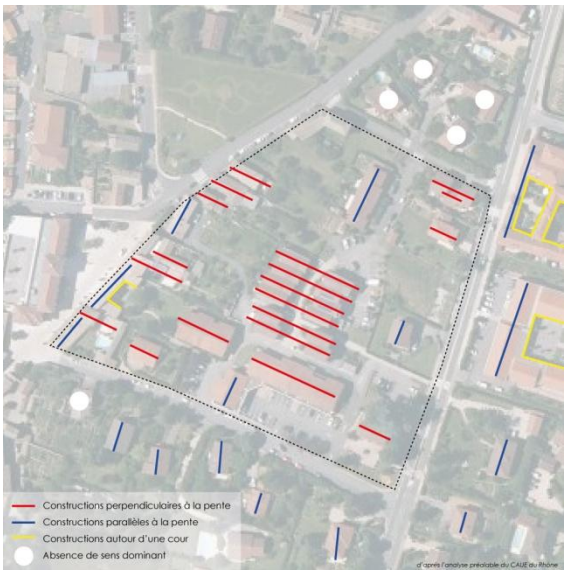


Le quartier de Trézette se situe dans la partie Est du centre-bourg, entre la Route de Montclair (RD70) et la rue de la Mairie (rue principale de la commune).

Le côté Ouest de l'îlot se trouve en contact direct avec les espaces majeurs de la commune (alignement du jardin public, de la place de l'école/mairie, place de la salle des fêtes) ce qui constitue un point d'accroche important pour la vie de ce quartier.

Le côté Est, est bordé par la route départementale n°70, la route des crêtes, puis par deux ensembles bâtis patrimoniaux, fonctionnant autour de leur cour respective. Les côtés Sud et Nord sont longés par différentes maisons pavillonnaires et jardins privatifs plus ou moins récents.

- <u>La morphologie urbaine</u>



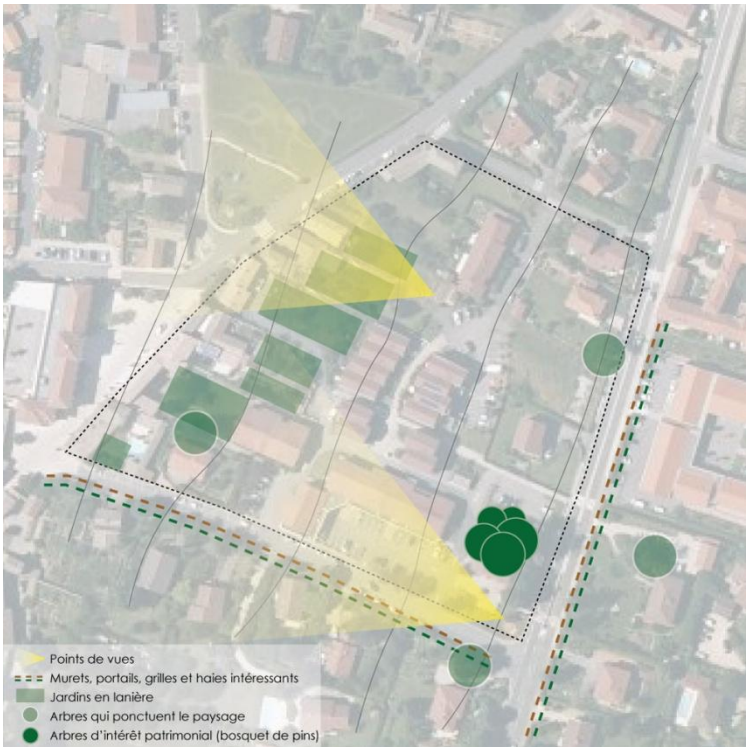
L'îlot est composé de parcelles en lanières le long de la rue de la Mairie. Dans le prolongement, on trouvait a l'origine des parcelles plus vastes qui étaient destinées à l'agriculture mais qui sont aujourd'hui morcelées.

L'ilot fait partie de l'extension urbaine du XX^{ème} siècle, avec un épaississement du centre-bourg qui s'est étendu jusqu'à la route de Montclair. Cette extension est composée principalement de pavillons et d'un ensemble commercial qui a été complété dans les années 2000 par de l'habitat collectif placé au centre de l'îlot.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

- Les éléments paysagers

De par la topographie du site, l'îlot s'oriente de manière générale vers l'Ouest et les monts du Beaujolais avec une légère pente qui ouvre la vue. On note une percée visuelle intéressante depuis l'angle Sud-Est de l'îlot, puis une deuxième « en belvédère » depuis le centre de l'îlot.



Plusieurs éléments paysagers sont présents et participent à son caractère. On note un bosquet de cèdres d'intérêt patrimonial qui signale l'emplacement du pôle commercial dans l'angle Sud-Est, puis une continuité de haies qui longent la RD70 et structure la limite Est de l'îlot.

Sur le chemin de Trézette et la RD70, on remarque un enchaînement de murets, de portails, de grilles et de haies qui structure la rue et donne une certaine homogénéité qu'il faut préserver.

Les jardins en lanières des logements de la rue de la Mairie marquent le découpage originel de l'îlot qu'il faut préserver.

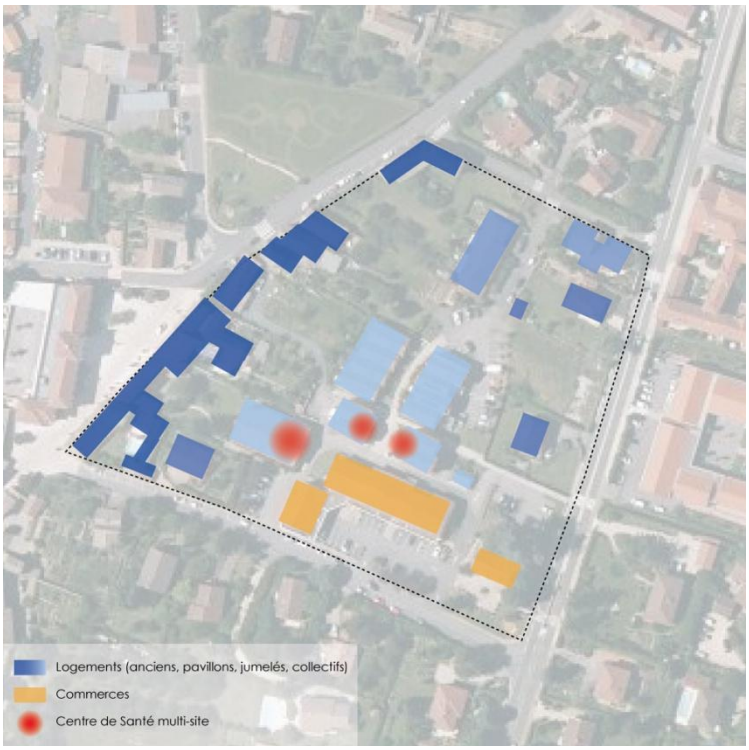
Les jardins des pavillons plus anciens offrent des espaces généreux, des lisières épaisses et variées ainsi que certains sujets isolés intéressants (cèdres, bouleaux, pins noirs…) qui ponctuent le paysage.

Les plantations bordant l'espace public et l'ensemble de commerces sont assez pauvres (3 prunus le long du chemin de Trézette, 1 cerisier et 3 prunus aux angle du square). De plus, la faible largeur des bandes inter-stationnement ne permet pas la mise en place de plantations intéressantes.

On note aussi la présence d'une fontaine sur le petit square, qui est aujourd'hui transformée en bac à fleurs.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

- Les usages



Les usages de l'îlot sont assez mixtes. On compte une majorité de logements issue du tissu ancien et de différentes opérations successives. On observe quelques pavillons anciens, des maisons en bandes plus étroites et une opération de logements collectifs au cœur de l'îlot (Alliade). Un bâtiment en L des années 1980-1990 regroupe les commerces du centre-bourg avec une pharmacie, un coiffeur, une épicerie, une boucherie et une boulangerie. Dans la continuité de ces commerces, une construction isolée abrite un tabac-presse.

Un marché hebdomadaire composé de 3 commerçants prend place sur le parking principal.

Cet îlot accueille aussi un centre de santé réparti à différents endroits avec des médecins généralistes, une sage-femme, un kinésithérapeute, une psychomotricienne, un dentistes et des infirmières.

On note la présence de 4 garages dans la partie Ouest de l'ensemble commercial, en dessous de la pharmacie.

- Le fonctionnement

La desserte automobile de l'îlot s'organise en deux parties : Nord et Sud. Au sud, la partie commerciale se compose d'un large parking aux pieds des commerces, de deux poches de stationnement de part et d'autres de la construction abritant les commerces, puis d'une boucle qui en fait le tour avec une zone de livraison. La partie Nord est structurée par une seule voie confidentielle longée de stationnements qui aboutit sur un parking sans issue.

De nombreux cheminements piétons desservent et articulent l'ensemble. Mais ceux-ci sont déconnectés les uns des autres et ne permettent pas une lisibilité de l'îlot.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Ainsi, la circulation automobile doit être simplifiée et les cheminements piétons doivent être liaisonnés, dans le but de mieux hiérarchiser l'ensemble.

Enjeux et orientations

- <u>Les intentions de la commune</u>

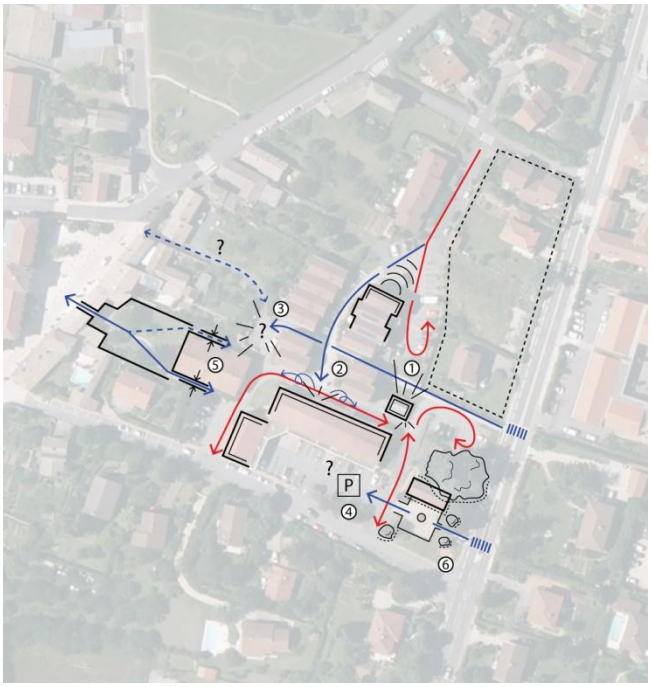
Le but de cette OAP est de cadrer une évolution de l'ensemble de l'îlot en confortant le pôle commercial et de santé, puis de développer l'offre de logements le long de la RD70, tout en requalifiant le fonctionnement actuel par une démarche de mixité d'usage et de valorisation du piéton.

Deux périmètres sont ainsi repérés : le périmètre d'opération de logement et le périmètre de requalification de l'existant.

- <u>Les points de blocages et les enjeux :</u>

Malgré un potentiel et des intentions intéressantes, ce quartier fait état de nombreux points qui nuisent à sa lisibilité et à sa mise en valeur.

Concernant la requalification, l'enjeu principal est de simplifier et hiérarchiser les circulations tout en apportant plus de lien entre les opérations. Concernant la zone de développement, les futures constructions doivent impérativement respecter la morphologie existante et valoriser les vues vers l'Ouest.



Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Le schéma d'aménagement :

1. Hiérarchiser les circulations piétonnes et connecter le quartier à la place de la Mairie par la valorisation du cheminement Est-Ouest.

2. Centraliser la circulation automobile autour d'un axe Nord-Sud structurant pour l'îlot.

3. Implanter de nouveaux logements (intermédiaires ou collectifs) en continuité de la morphologie existante, en valorisant les vues vers l'Ouest et privilégier une occupation des rez de chaussée par du commerce ou des services

4. Maintenir et favoriser les commerces.

5. Protéger le patrimoine végétal (bosquet de pins), puis structurer l'angle Sud-Est par de nouvelles plantations et un élargissement des espaces verts.

6. Liaisonner les opérations existantes et futures par la requalification de l'espace central en une esplanade de quartier ouverte sur son paysage.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Afin d'encadrer les constructions à venir des principes de bioclimatisme respectueux de l'environnement sont intégrés à l'OAP de la manière suivante :

Les principes du bioclimatisme

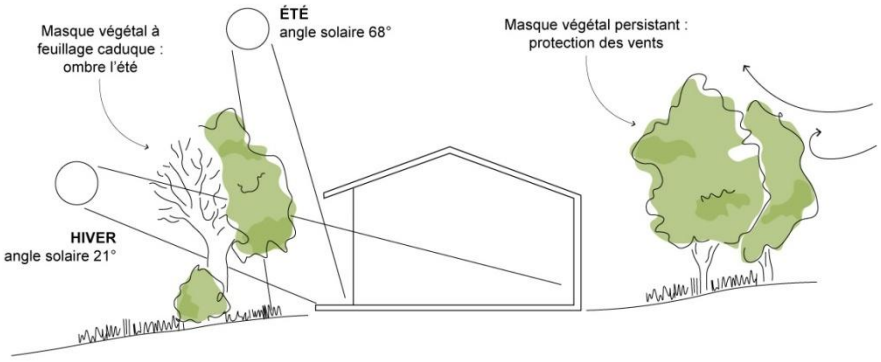
L'orientation bioclimatique d'un bâtiment consiste à tirer le meilleur profit de l'ensoleillement, naturel et gratuit, en hiver, au printemps et à l'automne et de s'en protéger l'été. Il convient donc de favoriser l'orientation Sud de la façade principale. Cette attention portée à l'orientation de la construction permet d'obtenir, sans aucun coût, un confort d'ambiance le plus naturel qui soit et optimise l'intégration des équipements d'énergies renouvelables solaires dans les bâtiments.

Période hivernale : seule la façade Sud (dans l'hémisphère Nord) reçoit un rayonnement solaire significatif et profite des apports passifs (chaleur et lumière naturelle). Des surfaces vitrées importantes sur cette façade permettent d'en profiter pleinement.

Période estivale : les toitures et les façades Est et Ouest sont les plus irradiées par le rayonnement solaire. Les surfaces vitrées orientées Sud doivent être équipées de protections solaires horizontales pour limiter fortement ce rayonnement. Les surfaces vitrées des façades Est et Ouest doivent être de dimensions raisonnables et être équipées de protections solaires verticales pour éviter les surchauffes.

Les principes à prendre en compte dans le cadre des projets de construction

Afin de répondre à une logique de développement durable, notamment en matière de sobriété et de performance énergétique, et pour faire face au changement climatique en cours, les constructions devront être conçues dans une démarche bioclimatique avec une attention particulière sur les orientations des bâtiments et la compacité des formes urbaines et architecturales. Le pétitionnaire doit penser son projet dans son environnement : orientation, volumétrie, implantation sur la parcelle.



Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Afin de limiter les besoins énergétiques (chauffage, climatisation, éclairage, …) du bâtiment, le pétitionnaire doit appliquer les principes de la conception bioclimatique. Ainsi il y a lieu de :

- Favoriser la compacité du bâtiment et la mise en place d'une isolation de qualité pour limiter les échanges thermiques ;
- Rechercher un ensoleillement optimal pour valoriser les apports solaires passifs (rayonnement solaire) et actifs (production d'énergie) et privilégier l'éclairage naturel ;
- Favoriser le confort d'été en :
  - optimisant l'inertie thermique du bâtiment,
  - développant la ventilation naturelle (bâtiment traversant),
  - assurant une protection efficace contre les fortes chaleurs (brise soleil, pergola,…).

La conception des bâtiments permettra également de limiter les nuisances acoustiques liées aux infrastructures de transport.

Par ailleurs, les constructions devront privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables ainsi qu'une gestion économe de la ressource en eau (récupération des eaux pluviales…).

La conception bioclimatique doit également s'appliquer à l'aménagement des espaces extérieurs qui entourent la construction. Les principes suivants devront être suivis :

- Les espaces extérieurs seront préférentiellement ombragés pendant la période estivale (végétation, pergola, etc...).
- Les surfaces imperméabilisées (voies, accès, terrasses, ...) seront limitées au strict nécessaire et leur teinte devra être claire pour limiter au maximum l'accumulation de la chaleur (lutte contre les ilôts de chaleur).
- La végétalisation des espaces non bâtis améliorera le confort thermique en maintenant l'humidité en été et en isolant et coupant des vents froids en hiver.

L'intégration des éléments liés aux performances énergétiques

La prise en compte des économies d'énergie et de la recherche du confort demandent une vraie réflexion et font l'objet d'un projet à part entière. La performance thermique d'un bâtiment nécessite une approche globale et une connaissance fine de l'édifice pour apporter les meilleures réponses possibles, que ce soit pour les constructions neuves ou pour les rénovations. Chaque projet étant particulier, il est préférable de consulter des spécialistes du bâtiment et des énergies pour le mener à bien.

Le positionnement intelligent d'une construction et une architecture contextualisée constituent la meilleure réponse pour s'adapter au climat. Tous les dispositifs d'amélioration thermique doivent être perçus comme un complément et non comme une solution miracle à un projet mal conçu dès l'origine. Les améliorations énergétiques doivent accompagner l'architecture et faire l'objet d'une réflexion globale.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

Ainsi il y a lieu de :

- privilégier l'installation des éléments de production individuelle d'énergie à l'arrière des façades et/ou des parcelles pour maintenir la qualité et les vues depuis l'espace public.
- intégrer au maximum les installations techniques qui ne sont pas destinées à être vues. Profiter de travaux de rénovation pour améliorer leur intégration.
- ne pas multiplier les types d'installation.

Éoliennes

Limiter au maximum l'impact visuel des éoliennes. Préférer leur installation sur les parties de la toiture ou du jardin qui ne sont pas visibles depuis l'espace public. Dans cette logique, les matériaux blancs réfléchissants sont peu souhaitables.

Climatisation et Pompes à chaleur

Trouver des positionnements astucieux pour les groupes extérieurs (derrière un contrevent, intégrés à une devanture, ...) pour en limiter l'impact visuel. Attention également aux nuisances sonores potentielles.

Panneaux solaires

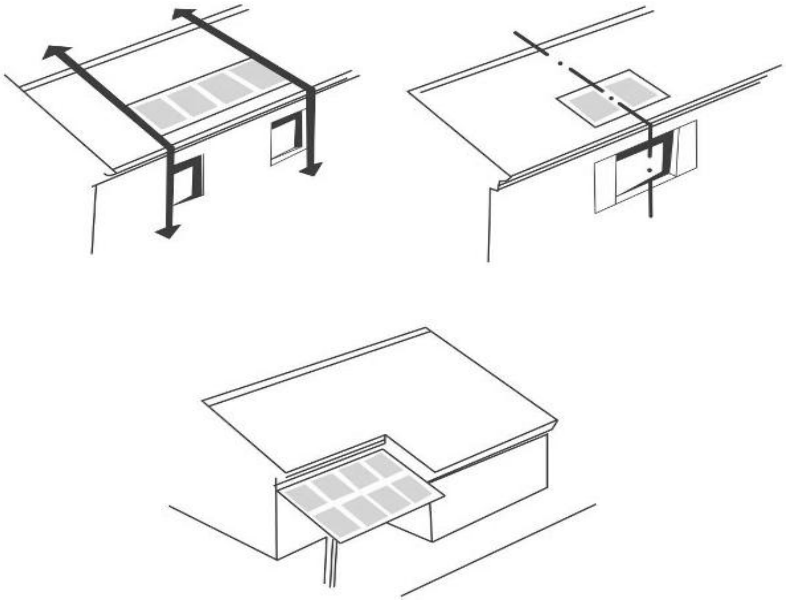
Considérer les capteurs comme un élément à part entière de l'enveloppe architecturale.

Privilégier leur pose en harmonie avec les percements.

Positionner les panneaux dans l'épaisseur de la couverture. Les éléments en saillie sont autorisés dans le cas de rénovation ou d'installation a posteriori mais doivent suivre la pente de toiture et avoir une épaisseur limitée.

Préférer les teintes et aspects en harmonie avec le matériau de couverture (couleur du châssis, voir des panneaux eux-mêmes).

Limiter la surface des panneaux. Celle-ci ne doit pas prendre le pas sur la surface totale de couverture, à l'exception des constructions neuves où la pose sur un pan entier de toiture, peu exposé aux regards, peut être une alternative.



Les capteurs solaires doivent être intégrés dans la composition générale (au droit d'une travée, sur la toiture d'un appentis, etc.)

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 069-216901561-20250908-3020251-DE

L'utilisation des éco-matériaux

Le cycle de vie d'un matériau de construction suit cinq étapes principales : extraction des matières premières et production de l'énergie, fabrication , distribution, utilisation et fin de vie (réutilisation, recyclage, valorisation ou élimination).

L'analyse de la vie d'un produit de sa fabrication à sa fin donne une vision globale des enjeux sur le long terme et permet d'évaluer l'ensemble des impacts environnementaux.

L'utilisation de matériaux présentant une bonne qualité thermique permet la diminution des consommations d'énergie de la construction durant son exploitation. Les matériaux présentant un faible impact environnemental global (sur l'ensemble du cycle de leur vie) permettent la diminution des consommations d'énergie propres à chaque construction du fait de sa conception. L'énergie nécessaire à la construction liée aux matériaux utilisés est appelée énergie grise. Elle peut représenter l'équivalent de plusieurs années de consommation de chauffage. Il est donc fondamental choisir des matériaux ayant un faible impact global.

Recommandations à suivre pour le choix des matériaux :

- favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés,
- privilégier l'utilisation de matériaux et de produits recyclés ou issus des déchets du territoire,
- privilégier les matériaux à forte inertie thermique,
- préférer les matériaux à faible contenu énergétique et les matériaux d'origine végétale,
- favoriser l'emploi de matériaux et de produits issus de filières locales,
- favoriser l'utilisation de matériaux dont la longévité est adaptée à la durée de vie du bâtiment,
- prendre en compte les contraintes techniques liées au confort d'été, la gestion de l'humidité, l'aération, etc.