



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE COURZIEU

Modification de droit commun  
Secteur Croix Rousse (approbation)





# MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU • SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
Contexte communal.....	4
Situation de la commune de Courzieu.....	5
Rappel de la hiérarchie des normes.....	6
Historique du document d'urbanisme.....	6
Rappel du champ d'application de la présente modification de droit commun (L153-41 du CU).....	7
<b>OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN</b> .....	<b>8</b>
Rappel du contexte communal en matière de développement démographique et résidentiel.....	9
La modification.....	19
La compatibilité avec le SCOT et la mise en œuvre du PLH.....	31
Les impacts de la modification sur les surfaces des zones.....	32
<b>LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>33</b>

# INTRODUCTION

Commune du Sud-Ouest du département du Rhône, Courzieu est située dans les Monts du Lyonnais à une vingtaine de kilomètres de l'agglomération lyonnaise.

## Contexte communal

Située à une trentaine de kilomètres à l'Ouest de Lyon et des communes de l'Ouest lyonnais, COURZIEU fait partie des communes de l'aire urbaine lyonnaise. Elle s'étend sur un vaste territoire de 2704 hectares.

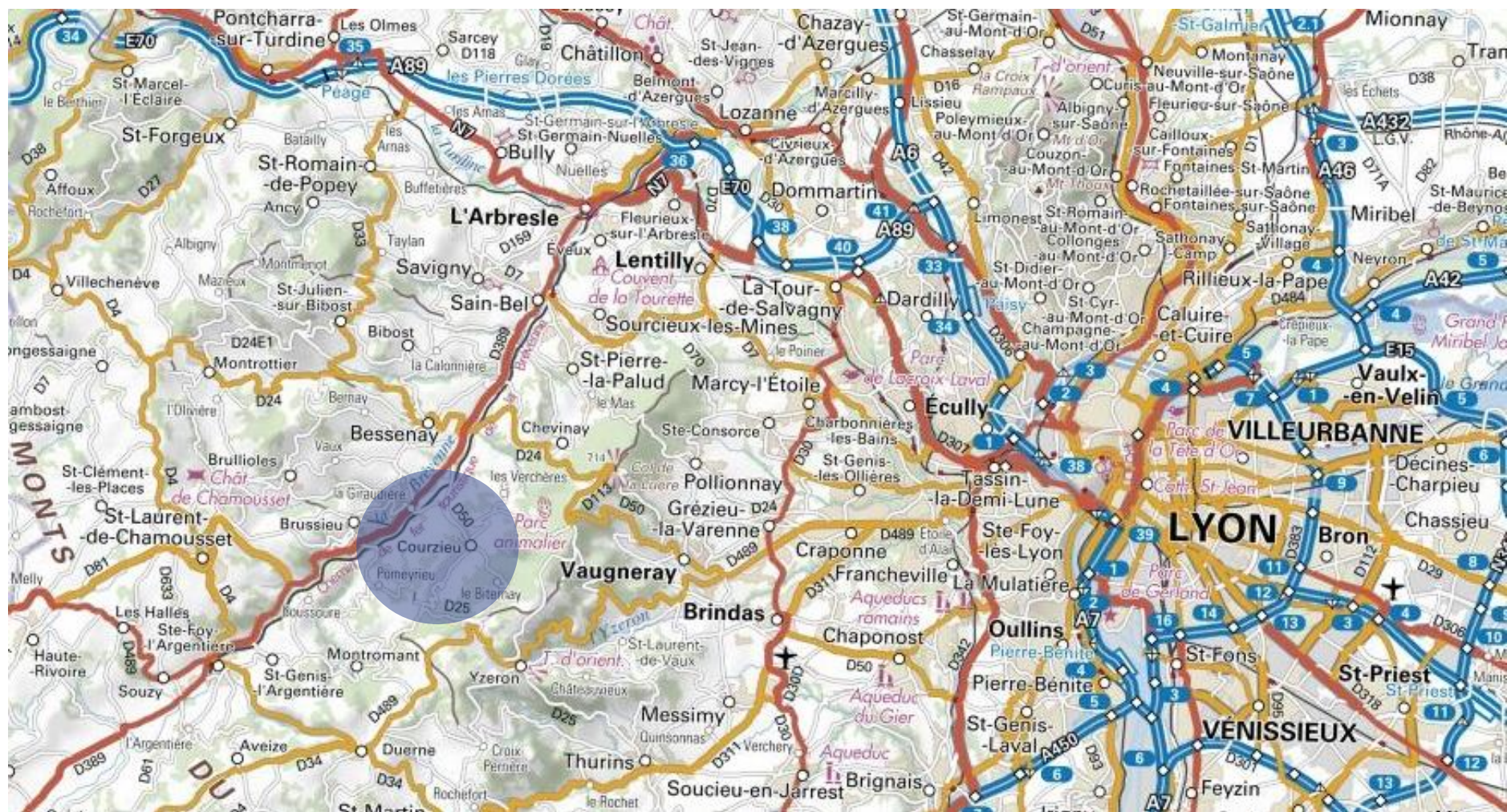
La Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle, créée depuis le 1er Janvier 1995, structure intercommunale à fiscalité propre, regroupe 18 communes dont COURZIEU, avec une population de plus de 38400 habitants.

La commune est longée par la RD389 qui longe la vallée de la Brévenne, traversée par la voie ferrée Lyon – Sainte-Foy-l'Argentière. Elle est également traversée par la RD25, la RD50 et la RD113.

Les communes limitrophes sont les suivantes :

- Au Nord : Chevinay
- À l'ouest : Brussieu, Bessenay et Saint Genis l'Argentière
- Au Sud : Montromant et Yzeron
- À l'Est : Vaugneray

## Situation de la commune de Courzieu



## Rappel de la hiérarchie des normes

Plusieurs documents s'imposent sur le territoire de la commune de Courzieu.

- La loi Montagne du 9 janvier 1985 s'applique sur la totalité de la commune.
- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Aire métropolitaine lyonnaise approuvée le 9 janvier 2007. La DTA identifie la commune de Courzieu comme faisant partie d'un cœur vert du réseau des espaces naturels et agricoles majeurs.
- Le Schéma de cohérence territorial (SCOT) de l'Ouest lyonnais établi à l'échelle de 48 communes et près de 120 000 habitants. Le SCOT a été approuvé le 2 février 2011 et est actuellement en révision (non aboutie au moment de la réalisation de la présente modification).
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH). L'actuel PLH a été approuvé en 2013. Un nouveau PLH est attendu (Non réalisé au moment de la réalisation de la présente modification).

## Historique du document d'urbanisme

La commune de Courzieu est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé depuis le 11 mars 2014.

Le PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions

- Une modification simplifiée pour erreur matérielle approuvée le 10 février 2016,
- Une déclaration de projet concernant le parc de Courzieu
- Une révision avec examen conjoint approuvée le 18 octobre 2017
- Une modification approuvée le 18/10/2017
- Une déclaration de projet approuvée le 11/04/2019
- Deux révisions avec examen conjoint menées en 2020 concernant deux projets sur le secteur de la Giraudière
- Une modification de droit commun menée en 2020 concernant notamment des ajustements réglementaires et la mise à jour des identifications des changements de destination des emplacements réservés et rectifications d'erreurs.

## Rappel du champ d'application de la présente modification de droit commun (L153-41 du CU)

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.



## OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La présente modification a pour objet :

- L'ouverture à l'urbanisation et l'encadrement du développement de la zone AU de la Croix Rousse.



## Rappel du contexte communal en matière de développement démographique et résidentiel.

### Le contexte démographique

NB : Les données suivantes sont extraites de l'INSEE « dossier complet » publié en décembre 2022 et portant sur les données de l'année n-3 soit 2019.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	864	836	880	1 013	1 134	1 162	1 095	1 168
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	32,0	30,9	32,5	37,5	41,9	43,0	40,5	43,2

Si la commune a connu une progression démographique jusque dans les années 2000, depuis 2008 jusqu'en 2013, elle perd des habitants. L'INSEE établit clairement un déficit du au solde migratoire que ne compense pas le solde naturel qui reste stable. Dans la dernière période la croissance est de retour portée à la fois par les solde naturel et le solde migratoire.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,5	0,7	1,8	1,3	0,3	-1,2	1,1
<i>due au solde naturel en %</i>	-0,2	0,1	0,3	0,7	0,9	0,8	0,8
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	-0,3	0,6	1,5	0,5	-0,6	-2,0	0,3
Taux de natalité (‰)	10,1	13,1	14,4	14,5	14,2	13,7	12,3
Taux de mortalité (‰)	12,3	12,0	11,3	7,0	5,7	5,5	4,7



	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,45	3,28	3,03	2,84	2,78	2,54	2,39	2,36

Dans le même temps :

- La taille des ménages a fortement diminué
- Le nombre de ménage a continué à augmenter malgré une faible augmentation du nombre d'habitants passant de 569 ménages en 2008 (pour 1162 habitants) à 586 ménages en 2019 (pour 1168 habitants).

Ainsi la population de Courzieu a augmenté 6 habitants depuis 2008 alors que le nombre de ménages a progressé de 3% dans la même période.

**Ces évolutions indiquent qu'un desserrement démographique important est à l'œuvre sur la commune. Ce desserrement génère un besoin en logements qui lui est propre en plus de celui nécessaire à la croissance démographique.**

	2008	2013	2019
0 à 14 ans	20,0	17,2	17,0
15 à 29 ans	18,4	17,1	15,3
30 à 44 ans	21,3	18,7	18,3
45 à 59 ans	19,9	22,9	21,7
60 à 74 ans	13,2	16,7	18,5
75 ans ou +	7,2	7,4	9,2

Ces évolutions s'accompagnent aussi d'un fort vieillissement. Ainsi les plus de 60 ans représentent près de 28% de la population.

Ces faibles dynamiques sont assez problématiques au regard :

- De l'animation communale et de la diversité générationnelle (vie associative, vie locale).
- Du maintien des commerces qui ne trouvent plus localement une clientèle suffisamment importante pour pérenniser leur activité.
- Des effectifs scolaires et du maintien de l'école qui en 2021 approche le seuil de fermeture d'une classe.
- Des transports, la commune ayant mis en place un service de transport communal (scolaire, à destination des marchés avoisinant...).

## Le contexte de la production de logements

### La production de logements

Une analyse des autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2014 sur la commune montre que sur 17 permis de construire délivrés depuis cette période :

- 7 concernent des réhabilitations de logements existants sans création de nouveaux logements
- 10 permis de construire concernent la création de 20 logements : 3 par changement de destination, et les autres par construction (dont 10 logements par la SEMCODA)

Cela représente un rythme d'environ 3 logements/an.

Les données SITADEL (logements autorisés) depuis 2007 montrent un rythme inférieur à 3 logements /an entre 2007 et 2014.

**La production de logements apparaît très insuffisante en volume par rapport aux besoins.**

### Les logements vacants

Un état de la vacance réalisé en 2020 montre un volume de 14 logements vacants dans le bourg où la vacance est concentrée dont :

- 2 nécessitant de très gros travaux et un investissement financier qui est prohibitif au regard de la qualité potentielle du logement après réhabilitation.
- 6 qui sont des logements locatifs et dont la vacance est provisoire en attente de relocation (rotation du parc)
- 2 dont la situation est en attente de règlement de successions.
- 1 dont le propriétaire est en EHPAD et ne sera pas remis sur le marché.
- Seuls trois sont réellement mis sur le marché et en vente.

**La vacance des logements sur la commune n'apparaît donc pas constituer un gisement pour répondre à la demande en logements.**

Ces éléments sont corroborés par l'INSEE qui montre clairement une diminution du parc de logements vacants et des résidences secondaires au profit des résidences principales.



### Les projets en cours

Le seul projet de construction en cours est celui porté par la collectivité à la Giraudière sur le site de l'ancienne gare intégrant une maison médicale et portant sur environ 8 logements. Le site a fait l'objet d'une révision avec examen conjoint pour permettre la réalisation du projet.

### La situation du foncier constructible

La commune a fait un état du foncier non bâti présent dans les zones U. Il reste 3 parcelles résiduelles ayant vocation d'habitat. Elles sont identifiées sur les photos ci-après. Les contraintes de ces parcelles sont détaillées dans le tableau ci-après. Par ailleurs le morcellement et la taille réduite de ces parcelles ne permet pas d'envisager une opération de taille significative permettant de répondre quantitativement et qualitativement à la demande.

N°	Surface	Contraintes
1	856 m <sup>2</sup>	Terrain appartenant à la Commune extrêmement pentu, pas de construction possible
2	630 m <sup>2</sup>	Problème de stationnement, zone très étroite rendant difficile une implantation bâtie et voirie étroite pour l'accès
3	794 m <sup>2</sup>	Terrain très pentu et ne pourra être adapté qu'à des constructions atypiques et onéreuses



## La non-réalisation des objectifs du SCOT et du PLH

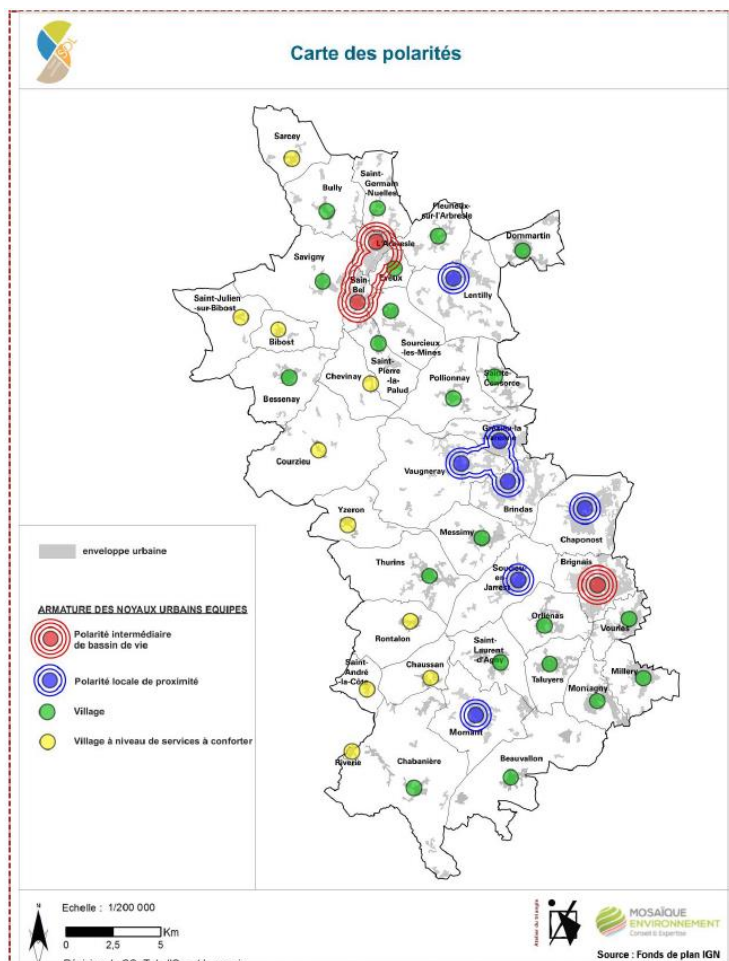
### Le SCOT

La commune de Courzieu est en polarité 4 dans le SCOT en vigueur et opposable à la présente modification. Le SCOT prévoit pour Courzieu les dispositions suivantes (tableau extrait du DOG) :

Communes	Polarité	Population Municipale 2006	Nombre maxi de logements (2006/2020)	Nb logts résidences principales (RGP 2006)	point mort (1% des résid principales sur 14 ans 2006 2020)	% de chaque commune dans point mort	Nb logts pour décohabitation (Répartition de la différence entre point mort RGP 2006 et point mort Etat)	Nb lgts pour nouvelle pop	Population nouvelle 2006 2020	Population 2020	Tx accroissement pop par an 2006 2020	Rapport logements 2020 population 2006	Nb mini des lgts loc sociaux	% de lgts loc sociaux dans la production totale de lgts (y compris pt mort)
Courzieu	4	1 156	106	456	64	4%	60	46	111	1 267	0,65%	9,17%	17	16%

On note que ni les objectifs en matière de croissance démographique, ni ceux concernant la production de logements ont été atteints en 2020 date d'échéance de raisonnement du SCOT. Le SCOT prévoyait une production de 106 logements entre 2007 et 2020. Une quarantaine de logements a été autorisé si on cumule les données SITADEL et l'analyse des permis de construire de ces dernières années. La commune présente donc un déficit de production de logements d'une soixantaine de logement. Les autorisations d'urbanisme prises en compte pour ce calcul sont celles délivrées, ce qui est supérieur au nombre de logements réellement réalisés. Si on analyse les données INSEE sur la même période, le déficit en logements est beaucoup plus important : le nombre de logements créés (résidences principales) serait de l'ordre de 36 logements dans la même période de 2008 à 2020 ce qui porte le déficit à plus de 70 logements.





## Le futur SCOT

Le SCOT est en cours de révision, la procédure en est au stade de l'arrêt. Ce SCOT s'imposera une fois approuvé en remplacement du précédent.

Le nouveau SCOT identifie Courzieu comme village où le niveau de services est à conforter avec un niveau de croissance démographique maximum de 1.2%/an. Pour cette catégorie de commune le SCOT prévoit :

- « qu'une place doit être faite au collectif et au logement intermédiaire, le logement individuel ne doit pas dépasser 40% de la production totale de logements. »
- Le foncier constructible dans l'enveloppe actuellement bâtie doit au minimum représenter 25% des logements à produire
- La densité brute moyenne doit être entre 20 et 25 logts/ha. »

À noter toutefois que le projet du SCOT est en cours de reformulation, pour intégrer les législations récentes.

## Commune en polarité 4 du SCoT > Courzieu

Courzieu (polarité 4 du SCoT)	Production Globale	Production de logements locatifs sociaux	%
<b>Objectif SCoT de l'Ouest Lyonnais (2006-2020)</b>	<b>106</b>	17	
<b>Objectif PLH 2007-2012</b>	<b>25</b>	3	
<b>Réalisé 2007-2012</b>	<b>14</b>	0	
<b>Estimation pour 2013</b>	<b>19</b>		
<b>Objectif maximum PLH 2014-2019</b>	<b>60</b>	<b>Selon opportunités et besoins</b>	<b>(10 %)</b>
<i>Dont individuel pur (40 %)</i>	24		
<i>Dont individuel Groupé (35 %)</i>	21		
<i>Dont collectif (25 %)</i>	15		
<b>Superficie constructible destinée à l'Habitat d'après l'étude foncière EPORA de 2010 :</b>	3,5 ha et 40 logements avant 2020		
<b>Document d'Urbanisme :</b>	En cours de révision depuis 2003		
<b>Orientations d'Aménagement prises dans le PLU :</b>			
<b>Autres mesures prises en faveur du logement aidé dans le PLU :</b>			

Le bilan du PLH à 2012 montre le même déficit dans la production de logements. En 2013 19 logements ont été réalisés depuis 2007 début du PLH sur les 25 prévus sur cette première période. L'objectif du PLH était de produire encore 60 logements entre 2014 et 2019 soit un rythme moyen de 12 logements /an que la commune est très loin d'atteindre. Le nouveau PLH est en cours d'élaboration.

Le nouveau PLH en cours de réalisation n'a pas été finalisé dans l'attente de la finalisation du SCOT. Il n'y a donc plus de PLH opposable sur la CCPA.

## LES ENJEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENTS À COURZIEU:

- Accélérer le processus de production de logements pour répondre aux besoins et retrouver un niveau de population nécessaire à la vie des équipements et l'animation communale.
- Assurer une diversification de l'offre en logements pour répondre à la fois aux besoins liés au vieillissement et à la nécessité d'accueillir de jeunes ménages.
- Libérer du foncier constructible face à l'absence de surface disponible à la construction.



### Une offre en équipements qui permet d'envisager le développement et les actions de la collectivité pour l'attractivité communale

La municipalité a mis en œuvre différents moyens pour proposer des services à la population actuelle et attirer de nouveaux habitants. Ces investissements ont besoin à présent d'une certaine dynamique de population pour être pérenne. Notamment la commune a créé le « Comptoir du Village ». Ce commerce multiservice original, associatif et participatif, animé par 30 bénévoles et 2 salariés. Créé depuis 5 ans, il montre tout son intérêt mais a besoin d'une clientèle plus nombreuse et fidèle pour assurer sa rentabilité.

Concernant la boulangerie : pas moins de 3 boulangers se sont succédé au fil des 7 dernières années, montrant ainsi la fragilité de ce commerce dans une commune de la taille de Courzieu. Le projet d'extension du bourg est à chaque fois un élément qui finit par décider les boulangers à s'y installer, à condition qu'il devienne réalité... La commune a aidé les derniers boulangers en portant l'achat du matériel sur 9 ans.

La commune a également mis en place un service de transport communal, LA BALADEUSE, qui assure le ramassage scolaire des enfants de la commune, des navettes vers les marchés alentours et du transport à la demande sur le vaste territoire communal. Ce service, très utile et apprécié, a aussi besoin d'améliorer sa rentabilité par un plus grand nombre d'usagers.



Au niveau scolaire, l'école Jacques Prévert de Courzieu comporte à ce jour 4 classes. On connaît la présence indispensable d'une école dans une commune pour sa vie et son attractivité. Ces dernières années, les effectifs se sont rapprochés du seuil de fermeture d'une classe (78), ce qui montre l'extrême fragilité de la situation. La commune a besoin d'un sursaut démographique urgent. Cela, d'autant plus que les équipements en place sont adaptés à l'accueil d'un plus grand nombre d'élèves. Les classes ouvertes actuelles ne sont en effet pas à 100% de leurs capacités et deux salles de classes sont vacantes à ce jour. L'école a accueilli par le passé jusqu'à 120 enfants.

Par ailleurs, Courzieu a en plus la particularité d'avoir sur son territoire le hameau de La Giraudière, hameau à cheval sur trois communes (Courzieu, Brussieu, Bessenay) et disposant d'une école intercommunale. Deux écoles publiques sont donc présentes sur le territoire communal. La croissance d'enfants à scolariser n'est donc pas un frein, bien au contraire.

En termes d'équipement, la commune, au travers désormais de la communauté de commune, investit aussi lourdement dans une nouvelle station de traitement des eaux usées, l'ancienne n'étant plus en conformité. Cette nouvelle STEP, qui a été mise en service en septembre 2022 et qui traite aussi les eaux de Brussieu et d'une partie de Bessenay. Elle est installée sur le territoire de Courzieu et est dimensionnée pour 3500 habitants permettant d'accompagner la croissance démographique prévue.

Pour rendre la commune attractive, outre le développement de services, la commune a travaillé et travaille encore à améliorer son cadre de vie. Le fleurissement, avec l'obtention de 2 fleurs au label des villes et villages fleuris, la réhabilitation complète du centre bourg avec des aménagements en harmonie avec le patrimoine local sont autant d'éléments qui séduisent. Une démarche vers la marque Petite Cité de Caractère a été engagée.

La commune travaille à protéger son patrimoine naturel et notamment la biodiversité. Un ABC (Atlas communal de la biodiversité) est en cours et animé par 2 services civiques. Un sentier de découverte de ce patrimoine a été inauguré dans le bourg, le long du ruisseau, "le sentier du Vélair". De nombreuses animations sont proposées et d'autres projets sont encore à venir sur cette thématique. La commune est également labellisée APICITE.



Il est à noter que le territoire de Courzieu, et de l'ouest lyonnais en général, est aussi devenu attractif pour des personnes travaillant sur la Métropole Lyonnaise ou sa couronne. En effet, le prix du foncier sur la ceinture lyonnaise atteint des sommets ce qui incite les gens désireux de s'établir à rechercher des biens ou des lots à bâtir sur la commune. Ce phénomène est facilité aussi par les nouveaux investissements qui ont été réalisés par l'état et les collectivités pour améliorer les moyens de transport avec la Métropole. Citons notamment la liaison A6-A89, ou encore le Tram Train de l'ouest lyonnais jusqu'à Sain Bel et dont l'extension jusqu'à la Giraudière est actuellement étudiée par le SYTRAL.



## La modification

### Motivations

Le contexte communal est donc caractérisé par :

- Un vieillissement démographique important qui, s'il se poursuit déséquilibrera totalement la structure démographique communale.
- Une demande en logements par des jeunes actifs attirés par le cadre de vie de la commune mais qui ne trouve pas de produits répondant aux attentes (produits individualisés).
- Une stagnation démographique depuis 2008, liée à l'absence de logements mis sur le marché et ne permettant même pas de répondre aux seuls besoins du desserrement des ménages.
- Une offre en équipements qui laisse encore des marges de manœuvre importantes pour l'accueil de nouveaux habitants, et des équipements dans lesquels les collectivités communales et communautaires ont investi ces dernières années.
- La production de logements est bien en deçà des attendus du SCOT et du PLH avec un déficit de construction d'au moins une soixantaine de logements depuis l'approbation du SCOT en vigueur.
- Le foncier potentiel pour la construction de logements est très réduit : de l'ordre de 2200m<sup>2</sup> au total, réparti en 3 tènements dispersés et dans des situations de pente ou de fortes contraintes vis-à-vis de la construction.

La commune a donc besoin de développer rapidement une offre foncière permettant de contrebalancer ces dynamiques négatives et de revenir à une évolution démographique plus dynamique permettant de retrouver les équilibres générationnels, d'animer le bourg, de faire fonctionner commerces, écoles, associations...

Le seul tènement permettant de répondre à ce développement est constitué de l'unique zone AU à destination d'habitat inscrite dans le PLU en vigueur. Cette zone située secteur de la Croix Rousse, est fermée à l'urbanisation, il convient de permettre son urbanisation. L'extension du bourg sur le secteur de « La Croix Rousse » est la pierre angulaire, depuis si longtemps attendue, qui permettra de consolider le travail conduit depuis plusieurs années pour assurer la vitalité communale et la qualité du cadre de vie à Courzieu. Cette zone a été mise en place dans le PLU approuvé en 2014 soit il y a 8 ans. Son ouverture passe donc par une modification du PLU.





**Plan masse - Commune de COURZIEU**  
vendredi 9 décembre 2022 -- Echelle: 1/1000 ème

## Contexte du projet

Cette zone AU dite de La Croix Rousse, est située dans la continuité du bourg actuel. Ce secteur était identifié pour un projet d'extension du bourg depuis de très nombreuses années, mais sans concrétisation depuis. En lien avec les propriétaires, un aménageur et un architecte, la commune a pu co-construire un projet viable correspondant aux exigences de son cahier des charges.

Il s'agit d'une greffe à une échelle s'intégrant dans le cadre paysager et bâti du site et de ses environs. Cette opération permettra seulement de combler le retard pris en matière de production de logements.

## Description du projet et du stade actuel de son avancement :

La collectivité suite à des investigations pré opérationnelles réalisées ces dernières années et appuyée par une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) a travaillé à un projet partenarial avec les acteurs, les institutionnels et les habitants.

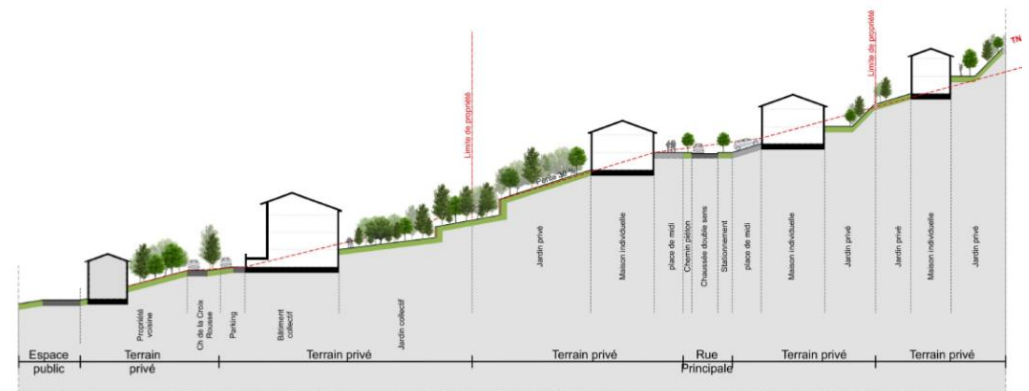
Le projet porte sur l'ouverture d'une partie de la zone AU pour tenir compte de la dureté foncière (rétention et construction pour soi). Il s'agit bien de rendre cet aménagement opérationnel à travers un permis d'aménager à venir détaillant bien au-delà du PLU des exigences en matière de programme de construction, d'implantation du bâti, d'aspect extérieur, et bien sûr d'organisation.

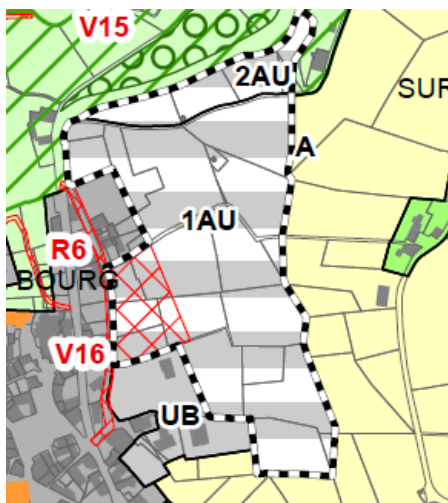
Le projet recherche :

- Une diversification des formes d'habitat à travers 3 typologies pour un total d'environ 50/60 logements sur l'ensemble du tènement de 3,6 ha (avec le bassin de rétention et les EBC) soit une densité voisine de 14 à 18 logts/ha et une densité de 15 à 19 logts/ha sur la seule partie constructible (non comptabilisés bassins de rétention et EBC). Cette densité s'approche de la densité moyenne prévue par le SCOT de 20 logts/ha pour les communes en polarité 4 comme Courzieu.
- Une accroche viaire et urbaine à travers :
  - Une voie principale N/S depuis la RD et se terminant au sud par un espace paysager assurant également une fonction de retournement à court terme.
  - Une connexion au chemin de la Croix Rousse au droit du périmètre d'études par deux sentes piétonnes paysagères (arbres conservés ou réinstallés)
  - Le sentier Nord est conservé inchangé
  - La connexion avec le centre bourg est directe à travers le chemin piéton étroit existant

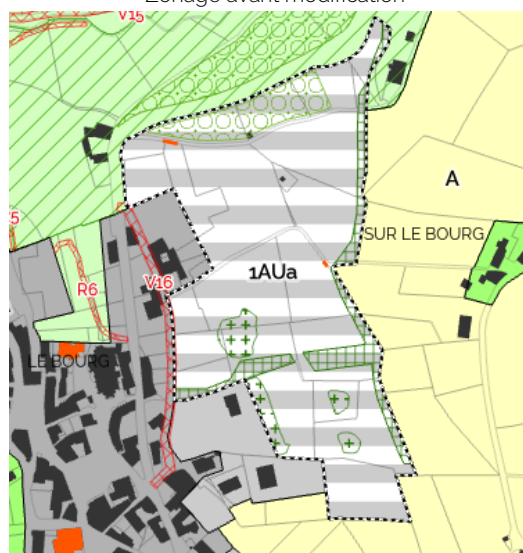
à l'Ouest du site reliant le secteur de l'Église au Chemin de la Croix Rousse.

- Une implantation prévisionnelle des formes bâties qui visent à structurer la rue principale de l'opération en intégrant une réponse formelle (collectifs et habitat jumelé/intermédiaire majoritairement) par :
  - Des lots individuels purs dans les secteurs contraints ou à la desserte est moins aisée (pente, second rang, ...)
  - Une implantation d'individuels encadrés sur le chemin de la Croix-Rousse pour cohabiter avec le tissu individuel mitoyen et pour limiter les accès carrossables par le chemin peu adapté à des flux importants.
  - Des polygones d'implantations qui gèrent une souplesse des projets privées en installant les maisons au plus près des accès.
  - Des lignes de faitage parallèles aux courbes de niveaux comme une majorité des bâtisses du secteur.
- Des gabarits urbains de type R+1 à R+2 max (pour les collectifs) pour s'intégrer au paysage et à volumétrie du village adjacent.
  - Prise en compte de la topographie dans la gestion de l'implantation des maisons avec stationnement bas ou haut (de part et d'autre de la voie).
  - Mise en œuvre de solutions limitant la question des déblais/remblais
  - Travail de règles et d'harmonisation des façades et limites sur la voie principale et les espaces collectifs de l'opération
- Une gestion des eaux pluviales à partir de l'utilisation des chemins d'eau existants, d'une limitation de l'imperméabilisation, et une gestion locale privilégiant les techniques alternatives.
- Une préservation des grandes trames vertes paysagères existantes sur le site et la mise en place d'une végétalisation dans les aménagements à venir.
- Une ou plusieurs places destinées à l'autopartage et au covoiturage seront prévues au permis d'aménager afin de favoriser la mutualisation des déplacements





Zonage avant modification



Zonage après modification

### Les points modifiés

Le PLU classe actuellement le site de la Croix Rousse en 2 zones : une zone 1AU et une zone 2AU fermées. Il s'agit d'ouvrir le secteur à l'urbanisation le périmètre opérationnel étudié et présenté ci-avant. Cette évolution porte donc sur :

- La modification du zonage.
- La mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) traduisant le projet.
- La mise en place d'un règlement spécifique

### Les modifications du zonage :

Une zone 1AUa ouverte à l'urbanisation sur la partie opérationnelle du projet dont une partie qui ne sera pas urbanisée et qui va permettre l'aménagement des ouvrages de rétention des eaux pluviales A noter que le contour de la zone 1AUa est un peu réduit en partie Sud-est pour correspondre aux limites parcellaires et aux acquisitions par l'opérateur.

- La mise en place d'espaces boisés classés en partie nord du site aux abords du bassin de rétention en lien avec la continuité écologique existante en limite nord de la zone 1AUa.
- L'utilisation de l'article L151-23 (éléments remarquables d'intérêt écologique) sur les corridors à reconstituer, les boisements avec arbres à cavités propices aux chauves-souris à maintenir, les murs en pierres propices au Lézard vert.
- La suppression de l'ER S1 mis en place pour la construction de logements collectifs et locatifs. Cet emplacement réservé ne se justifie plus dans la mesure où le projet intègre la réalisation de logements collectifs et locatifs.

Surface des zones avec la présente modification (calcul SIG) :

- 1AUa représentant au total : 3,6 ha intégrant la partie non urbanisée avec l'ouvrage de rétention des eaux pluviales. La partie réellement urbanisée représente 3,13 ha (calcul SIG).

### Mise en place d'une nouvelle OAP sur la zone 1AUa

Il s'agit à travers les orientations d'aménagement et de programmation de traduire le projet validé et les préconisations liées à l'étude environnementale menée durant l'année 2022 en matière de préservation /reconstitution des trames vertes et de préservation des espaces identifiés comme porteurs d'enjeux écologiques (Cf chapitre spécifique en fin de rapport de présentation)

Ainsi l'orientation d'aménagement et de programmation mise en place est renouvelée et précisée.

L'OAP précise le programme de logements attendu, ainsi que les typologies souhaitées pour répondre à la demande (habitat collectif, intermédiaire ou groupé, et individuel plus classique et logements pour les personnes âgées). Le phasage d'urbanisation est prévu dans le cadre du permis d'aménager avec 3 tranches opérationnelles. L'OAP reste simple, le permis d'aménager étant attendu dans une forme détaillée s'imposant aux permis de construire en aval. Il s'agit aussi de laisser des possibilités d'adaptation du projet.

La commercialisation est prévue par phases successives, la propriété foncière étant sous maîtrise opérationnelle de l'aménageur, il n'apparaît pas nécessaire de mettre en place un phasage dans le PLU, celui-ci étant déjà prévu dans le processus.

La structure de l'opération autour d'une seule voie centrale complexifie le phasage "technique" de réalisation. L'aménageur et la commune se sont entendus sur la mise en œuvre d'une commercialisation progressive permettant de réguler le volume des ventes et des mises en chantier sur le site. En accord avec la commune, les habitants de Courzieu seront prioritaires lors de la commercialisation. La mise en œuvre de l'opération est prévue pour assurer la réussite commerciale du projet, la non-déstabilisation du marché local, et une qualité d'intégration réussie dans le tissu communal.

L'OAP reprend les éléments de protections réglementaires sur les boisements à protéger, les corridors à reconstituer et les murs propices au Lézard vert. Elle vient compléter ces dispositions par :

- La mise en place de continuités végétales secondaires permettant de mailler l'espace dans une trame continue favorable aux déplacements des espèces.
- Le mise en place de préconisations concernant la trame noire favorable aux oiseaux nocturnes et chiroptères.

Les schémas page suivante montre l'évolution de l'OAP entre le PLU avant modification et celui de la présente modification.



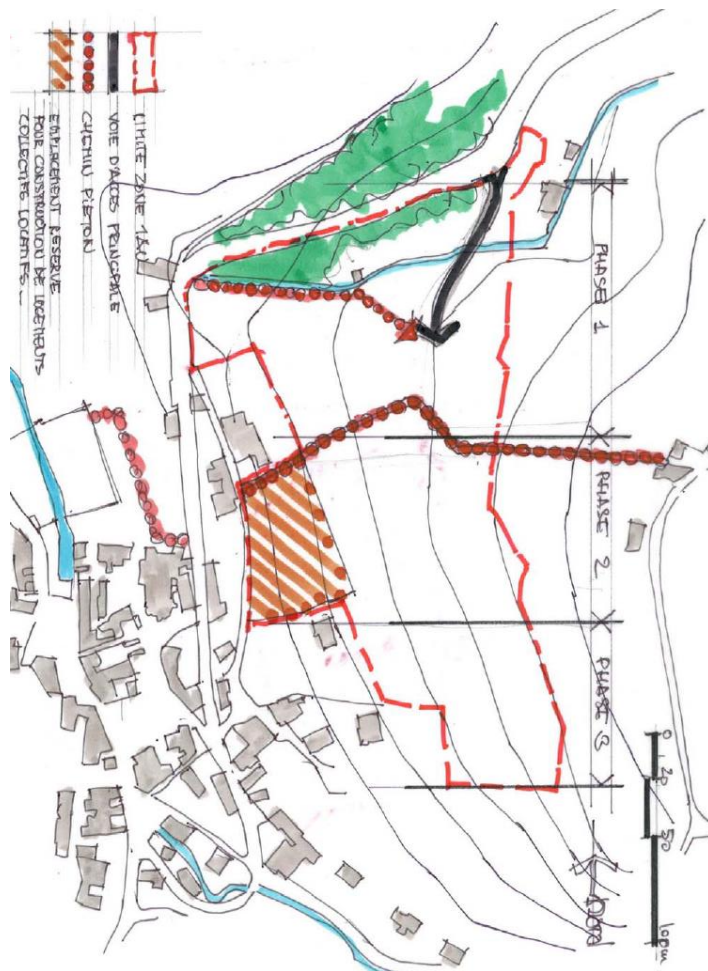


Schéma de l'OAP avant modification

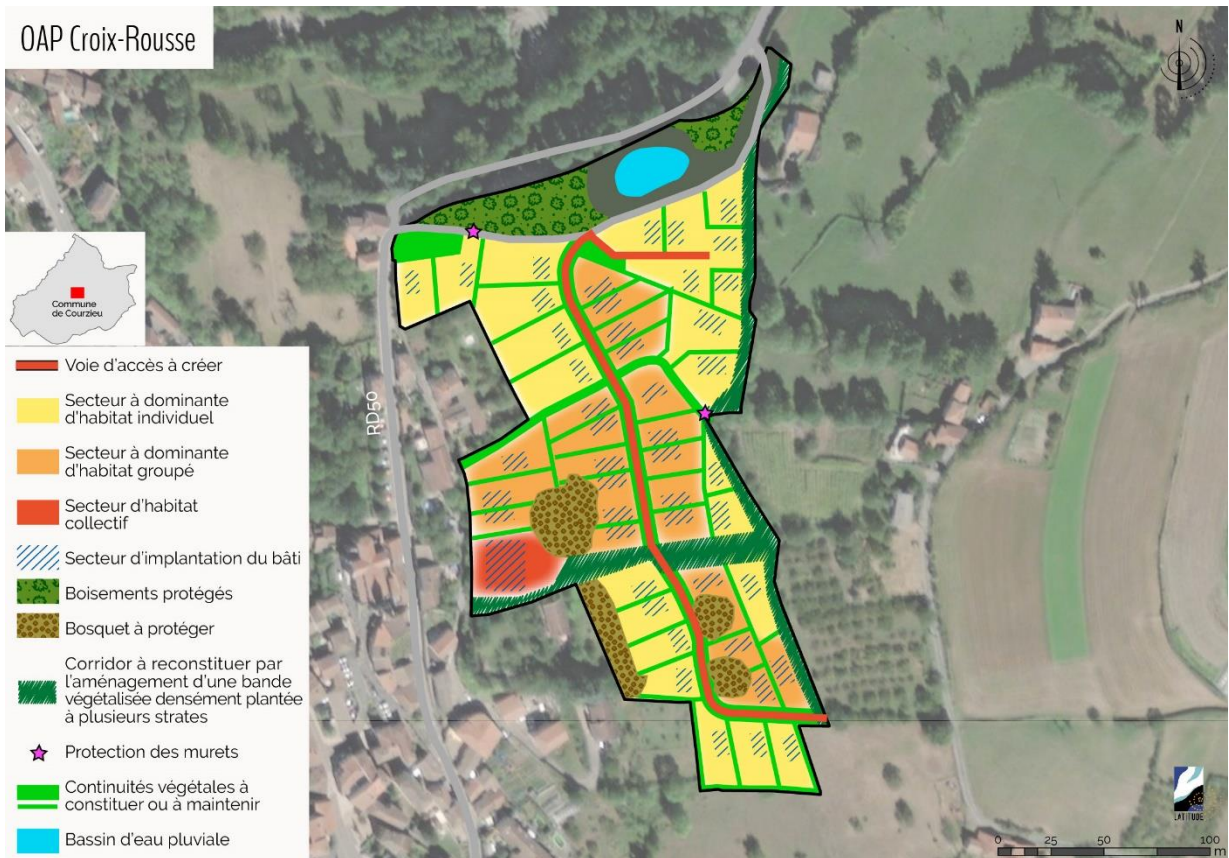


Schéma de l'OAP après modification

## Le règlement

Un règlement spécifique à la zone 1AUa est créé.

Ce règlement est le suivant :

### « Chapitre 2 : ZONE 1AUa

#### CARACTERISTIQUE DE LA ZONE

*Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux dans la zone. Elle a pour vocation principale le développement de logements, et peut accueillir en complément des activités compatibles avec la vocation principale résidentielle.*

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

*Sont interdits :*

*Les constructions à usage des destinations suivantes :*

- *Exploitation agricole ou forestière*
- *Hébergement hôtelier de commerce*
- *Commerce*
- *Artisanat*
- *Industrie*
- *Entrepôt*

*Les autres occupations et utilisation du sol suivantes :*

- *Les parcs d'attraction ouverts au public*
- *Les dépôts de véhicules*
- *Les garages collectifs de caravanes*

*Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées*



### **ARTICLE 1AUa2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

*Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés de façon limitée et uniquement s'ils sont strictement nécessaires aux constructions et aux aménagements de la zone.*

*La zone 1AUa est concernée par la protection de différents éléments au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour leur intérêt écologique :*

- *Des bosquets dans lesquels sont présents des arbres à cavités propices aux chiroptères. Ces bosquets ne doivent pas être détruits.*
- *Des murets en pierres propices au Lézard vert. Ces murets doivent être maintenus ou reconstitués en pierres.*
- *Des corridors écologiques à reconstituer : sur les espaces ainsi identifiés toute construction est interdite. Ces espaces devront être plantés en pleine terre de façon dense avec plusieurs strates (arborée et arbustive), dans une continuité végétale. La végétation devra être multi essences (au moins 5 espèces d'essences locales). La perméabilité des sols devra être maintenue dans ces secteurs, les accès et parcours modes doux sont autorisés à condition d'être réalisés en matériaux perméables. Les clôtures qui seraient situées dans ces espaces devront être perméables à la petite faune avec un jour d'au moins 20cm mesuré depuis le sol en pied de clôture. (Les murs sont interdits).*

### **ARTICLE 1AUa 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **ACCÈS :**

*L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*

*Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.*

## **VOIRIE :**

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

## **ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1 - Eau :**

*Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.*

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

*Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.*

*Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents et du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.*

*Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement est interdit. Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries.*

*Le déversement des eaux de piscine est autorisé dans le réseau d'eaux pluviales et puits perdu.*

#### **Eaux pluviales :**

- *Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.*
- *Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, ...), doit donner lieu à la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales,*
- *Les réaménagements de terrain ne concernant pas (ou touchant marginalement) le bâti existant et n'entraînant pas d'aggravation du ruissellement (maintien ou diminution des surfaces*



*imperméabilisées) et n'entraînant pas de modification notable des conditions d'écoulement et d'évacuation des eaux pluviales sont dispensées de ces mesures compensatoires,*

- *Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,*
- *La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur,*

### **3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :**

*Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.*

*Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.*

### **ARTICLE 1AUα 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Sans objet*

### **ARTICLE 1AUα 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Les constructions s'implanteront avec la façade sur rue dans une bande de 0 à 6m de l'alignement de la voie.*

*De plus les constructions devront présenter la plus grande longueur ou le sens de faitage parallèle à la voie.*

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).*

### **ARTICLE 1AUα 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les constructions s'implanteront :*

- *Soit sur limite séparative*
- *Soit avec un retrait minimal de 2 m de la limite séparative. Ce retrait est mesuré en tout point de la construction.*

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).*

#### **ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*Non réglementé*

#### **ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL**

*Non réglementé*

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

*La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faitage. Ces limites ne s'appliquent pas :*

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

#### **ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

*Se reporter au titre 6 sauf en ce qui concerne les clôtures qui devront respecter les conditions suivantes :*

- *Elles seront constituées de haies variées avec au moins 3 espèces d'essences locales. Les haies monospécifiques de résineux ou de lauriers sont interdites)*
- *Les murs et murets sont interdits sauf aux entrées de parcelles où ils sont autorisés de façon limitée pour permettre l'intégration des installations techniques (boîtes aux lettres, coffrets des réseaux)*
- *Seuls les grillages doublant les haies sont autorisés à condition d'être perméables à la petite faune avec un jour d'au moins 20cm mesuré depuis le sol en pied de clôture.*

*La hauteur des clôtures ne peut dépasser 1.80m.*



#### *ARTICLE 1AUa 12 - REALISATION 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.*

*Les normes minimums suivantes sont exigées :*

*Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement.*

#### *ARTICLE 1AUa 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS*

*Non réglementé*

#### *ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

*Sans objet*

**Selon ce principe, le développement se fera essentiellement sur le flanc Est du Bourg dans le cadre d'une opération maîtrisée par la commune sous forme d'une greffe sur le bâti existant en plusieurs tranches (zone AU subdivisée en AU1 et AU2) .**

Le programme de l'opération sera diversifié conformément aux prescriptions du SCOT, à la fois en ce qui concerne la forme de l'urbanisation (maisons groupées, petits collectifs et maisons individuelles) et en ce qui concerne le statut des logements avec la création de logements locatifs sociaux et logements pour personnes âgées.

#### **Les autres pièces du PLU**

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées. De plus cette opération répond parfaitement aux objectifs du PADD dont l'extrait est rappelé ci-contre.

## La compatibilité avec le SCOT et la mise en œuvre du PLH

Comme indiqué dans le constat la commune avait une possibilité de construction ouverte par le SCOT en vigueur entre 2007 et 2020 de 106 logements. La commune présente un déficit de de 60 à 70 logements. On rappelle qu'elle a connu la production au maximum de 40 logements dans cette période selon l'analyse des données SITADEL (logements commencés) ou de 30 logements selon l'INSEE.

L'opération permet au maximum la production de 60 logements et permettra uniquement de rattraper le retard pris par rapport aux objectifs du SCOT et d'engager la mise en œuvre de production de logements prévue par le PLH, dont les objectifs sont loin d'être atteints.

En termes de densités, l'opération est calée sur une densité moyenne approchant 20 logements/ha sur la partie non dédiée au bassin de rétention, en cohérence avec les orientations du SCOT pour cette strate de communes.

En termes de typologies bâties, le SCOT en vigueur prévoit :

- Un maximum de 40% d'habitat individuel
- Un minimum de 25% d'habitat collectif
- Et 35% d'habitat groupé

La présente modification permet d'atteindre cet objectif en imposant dans le cadre de l'OAP la répartition suivante :

- Environ 40% de logements individuels
- Environ 40% logement groupé
- Environ 20% logement collectif



## Les impacts de la modification sur les surfaces des zones

Les surfaces des zones évoluent de la façon suivante

Zones	Surface en Ha avant modification	Surface en Ha après modification
UA	7,5	7,5
UA1	0,4	0,4
UB	7	7
UI	5,2	5,2
<b>TOTAL ZONE U</b>	<b>20,1</b>	<b>20,1</b>
1AU	3,25	0
2AU	0,4	0
1AUa	0	3,6
AUi	1,4	1,4
<b>TOTAL ZONE AU</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
A	1116,2	1116,25
<b>TOTAL ZONE A</b>	<b>1116,2</b>	<b>1116,2</b>
N	1388,1	1388,1
Ncr	3,7	3,7
Nd	4	4
Nepp	2,1	2,1
Nh	25,4	25,4
Nj	0,8	0,8
NL	4,4	4,4
NL1	16,2	16,2
Np	9,5	9,5
Ns	86,1	86,1
<b>TOTAL ZONE N</b>	<b>1540,8</b>	<b>1540,8</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2682,1</b>	<b>2682,1</b>

## LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Par rapport au PLU en vigueur la présente modification n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement naturel, ne réduit aucune protection des espaces naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable. Elle ne concerne aucune zone humide.

Cette zone était déjà classée en secteur de développement dans le PLU en vigueur.

Thématique	Effet neutre de la modification par rapport au PLU en vigueur	Impact positif par rapport au PLU en vigueur	Impact négatif par rapport au PLU en vigueur
Protection des milieux naturels et TVB		Des protections mises en place n'existant pas dans le PLU en vigueur	
Consommation foncière	Idem		-
Qualité de l'air	Idem		
Mobilité	Idem		
Ressource en eau	Idem		
Émission de GES	Idem		
Energie	Idem		

Par ailleurs, la modification du PLU a fait l'objet d'une autoévaluation dans le cadre de la saisine de la MRAE au cas par cas.



Il a aussi fait l'objet d'une évaluation environnementale menée en 2022/2023 par le bureau Géonomie. Cette étude est annexée au présent rapport de présentation,

L'évaluation environnementale est annexée au dossier, il convient de se référer à ce document joint au dossier.

Les principales conclusions sont :

*L'évaluation suivante est réalisée au regard de l'occupation actuelle des sols (zone naturelle et agricole) et non par rapport au PLU en vigueur.*

*Si on considère le PLU en vigueur, l'impact de l'aménagement sur l'environnement (dans toutes ses composantes) et l'agriculture est nul. En effet, l'intégralité de la zone est zonée en 1AU (zone ouverte à l'urbanisation) et 2AU (zone fermée à l'urbanisation) et donc amenée à être urbanisée dans le PLU en vigueur. La présente modification ne vise qu'à permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU (d'une surface de 0,4 ha sur les 3,6 ha de la zone) et permettre d'organiser le développement par l'évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation déjà existante (objectifs en termes de densité, implantation des constructions, préservation d'une trame verte..).*

#### Les milieux naturels et la biodiversité

Les impacts de l'aménagement de la zone ont été évalués dans le cadre d'une étude réalisée par Géonomie en 2021 et 2022. Cette étude est annexée au présent dossier. Il convient de s'y référer pour le détail.

Il ressort de cette étude que les enjeux relatifs aux habitats naturels sont les suivants :

**Synthèse des enjeux concernant les habitats naturels**

Intitulé	Code CORINE	Code EUNIS	Code N2000	Enjeu local de conservation	Justification
Boisement caducifolié à prépondérance de <i>Fraxinus excelsior</i>	G1.A1	41.2	-	Faible	Surface relativement importante sur la zone d'étude. Habitat commun et non patrimonial avec tout de même des arbres d'âge d'intérêt.
Verger	G1.D	83.1	-	Faible	Habitat banal d'origine anthropique et non patrimonial.
Ancien verger	83.1 x 34.4	G1.D x E5.2	-	Faible	Habitat banal d'origine anthropique et non patrimonial.
Alignement d'arbres	84.1	G5.1	-	Faible	Habitat banal d'origine anthropique et non patrimonial.
Boisement à prépondérance de Sapin de Douglas	G3.F21	83.3121	-	Faible	Habitat commun et non patrimonial composé en majorité de Sapin de Douglas, espèce non-indigène à faible valeur d'un point de vue écosystémique.
Prairie de fauche	E2.2	38.2	-	Faible	Surface relativement importante sur la zone d'étude. Habitat banal et non patrimonial.
Fourrés de lisière forestière	F3.1	31.8	-	Faible	Petite surface d'habitat. Habitat banal et non patrimonial.
Bocage	X10	84.4	-	Faible	Surface relativement importante sur la zone d'étude. Habitat banal et non patrimonial mais en régression au regard de la simplification des paysages ruraux.
Potager	I1.22	82.12	-	Nul	Petite surface d'habitat. Habitat banal, d'origine anthropique et non patrimonial.
Serre	J2.43	84.5	-	Nul	Petite surface d'habitat. Habitat banal, d'origine anthropique et non patrimonial.

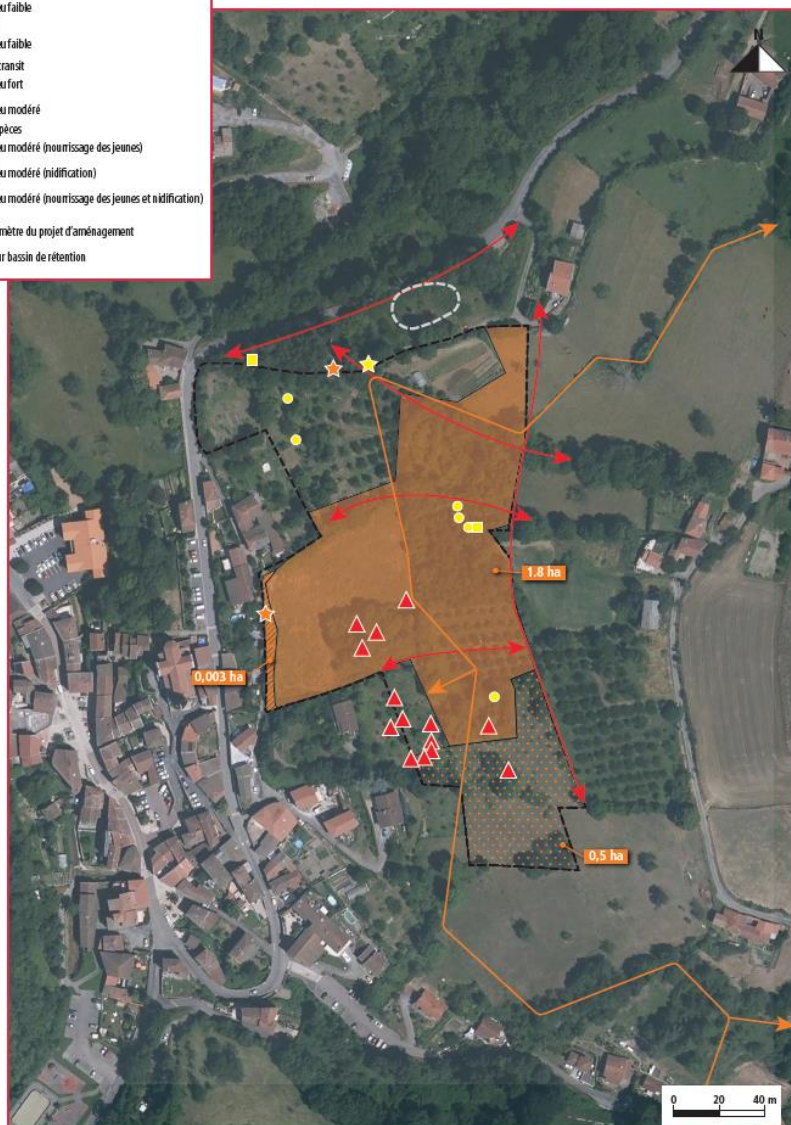
Les habitats présents sur la zone d'étude sont très marqués par les activités agricoles. La plupart des communautés végétales des espaces ouverts sont structurées par les perturbations régulières de pâturage, apport nutritif et/ou piétinement que subit le site. Aucun habitat d'intérêt communautaire et/ou patrimonial n'a été identifié. Par conséquent aucun d'entre eux ne possède d'enjeu de conservation significatif.

Au regard de cette analyse, l'enjeu concernant les habitats pour la zone d'étude est considéré comme faible.





## Les enjeux relatifs à la faune



Synthèse des enjeux sur la zone d'étude

L'un des principaux enjeux relevés sur la zone d'étude concerne l'avifaune, avec la présence plusieurs espèces protégées au niveau national (voir détail dans le rapport joint).

Concernant les mammifères, seule une espèce possède un enjeu particulier : il s'agit du Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*) dont la zone représente certainement une partie de son domaine vital.

D'autre part, 11 espèces de chiroptères (appartenant à huit groupes d'espèces) qui ont été recensées de manière acoustique au sein du périmètre d'étude au cours de l'été 2022. La zone d'étude a un intérêt modéré en termes de zone de chasse et de transit au regard des milieux présents, de l'activité enregistrée et de la diversité spécifique. L'intérêt en termes de gîtes anthropophiles est nul tandis qu'il a été estimé à un niveau fort pour les gîtes arboricoles.

Concernant les amphibiens, seuls deux individus de Crapaud commun (*Bufo bufo*) ont été observés en phase terrestre sur la zone d'étude. Ceux-ci ont été retrouvés piégés au sein d'une fosse de compteur d'eau potable. Aucune surface en eau ou milieux humides ne sont présents au sein de la zone d'étude. Celle-ci ne présente donc pas d'intérêt particulier pour le cycle reproductif de ce groupe d'espèces. Seul l'espace boisé peut potentiellement faire office de gîte d'hibernation.

Seules deux espèces de reptiles ont été observées sur la zone d'étude (Lézard à deux raies et Lézard des murailles). Celles-ci ne présentent pas d'enjeu particulier au regard de leurs moeurs ubiquistes. Toutefois, il convient de noter présence d'éléments considérés comme gîtes potentiels (murets en pierres sèches, tas de bois) pouvant abriter d'autres espèces.

L'entomofaune : sur les 134 espèces observées sur la zone d'étude aucune d'entre elles n'est protégée ou ne présente d'enjeu particulier. Il s'agit d'espèces communes sans patrimonialité.

## Les impacts du projet

Pour la majorité des groupes d'habitats, de flore et de faune, l'impact du projet est considéré comme faible au regard de l'analyse menée. Toutefois, l'impact est considéré modéré pour trois groupes faunistiques et pour la trame verte locale :

- Concernant l'avifaune, le niveau d'impact concerne la destruction d'une partie des habitats de nidification relative à trois espèces à enjeu de conservation notable. Toutefois, cela ne concerne qu'un petit pourcentage de la zone d'implantation du projet. Ce facteur associé à la présence à proximité d'une grande surface d'habitats similaires permet d'affirmer que le projet d'aménagement et de construction du site ne remettra pas en cause l'état de conservation de ces espèces.
- Concernant les chiroptères, le niveau d'impact concerne la destruction potentielle d'espèces à enjeu fort, la destruction de zones de gîtes d'intérêt, la destruction de corridors de déplacement Nord-Sud et Est-Ouest.
- Concernant les mammifères terrestres, le niveau d'impact concerne la destruction de son espace de refuge, le risque de destruction d'individus et l'accroissement des obstacles au déplacement.
- Concernant la trame verte locale, le niveau d'impact concerne la présence d'un corridor structurant le déplacement des espèces. Sa destruction réduira la capacité de dispersion des espèces et par conséquent l'état des fonctionnalités du réservoir.

Tableau de synthèse pour la flore et les éléments structurants de l'environnement

Groupe	Espèce(s) /Élément(s) concerné(s)	Niveau d'enjeu	Statut pour la zone	Impacts bruts				Évaluation globale des impacts bruts	
				1: Destruction de l'habitat/de la communauté 2: Dispersion des espèces NA: Non applicable				Phase chantier	Phase exploitation
				Nature	Type	Durée	Portée		
Habitats naturels	-	Faible	-	1 (3,1 ha)	Direct	Permanente	Locale	Faible	Faible
Flore	-	Faible	-	1	Direct	Permanente	Locale	Faible	Faible
Espèces Exotiques Envahissantes	Renouée du Japon, Laurier cerise	Modéré	-	2	Direct	Permanente	Locale	Faible	Faible
Inventaire protection	-	Nul	-	NA	NA	NA	NA	Négligeable	
SRCE et TVB locale	Présence d'un corridor local nord-sud	Nul	Transit d'espèces	1 (688 m)	Direct	Permanente	Locale	Modéré	Faible

NA: Non applicable.

Tableau de synthèse pour la faune et les éléments structurants de l'environnement

Groupe	Espèce(s) /Élément(s) concerné(s)	Niveau d'enjeu	Statut pour la zone	Impacts bruts				Évaluation globale des impacts bruts	
				1: Destruction d'individus lors des travaux 2: Altération habitat de reproduction (espèces à enjeux) 3: Altération zone d'alimentation				Phase chantier	Phase exploitation
				Nature	Type	Durée	Portée		
Oiseaux	Pic noir, Faucon crécerelle, Serin cini	Modéré	1 Couple nicheur par espèce	1	Direct	Permanente	Locale	Modéré	Faible
				2 (2,3 ha)	Direct	Permanente	Locale	Modéré	Faible
				3	Direct	Permanente	Locale	Faible	Faible



Groupe	Espèce(s) /Élément(s) concerné(s)	Niveau d'enjeu	Statut pour la zone	Impacts bruts				Évaluation globale des impacts bruts	
				Nature	Type	Durée	Portée	Phase chantier	Phase exploitation
Chiroptères	Zone de chasse et de transit. Présence de nombreux gîtes arboricoles potentiels pour plusieurs espèces à enjeu modéré et fort	Fort	Gîte, chasse, transit et reproduction	1	Direct	Permanente	Locale	Fort	Modéré
				2 (26 arbres)	Direct	Permanente	Locale	Fort	Modéré
				3	Direct	Permanente	Locale	Fort	Modéré
Mammifères terrestres	Hérisson d'Europe	Modéré	Gîte, chasse, transit et reproduction	1	Direct	Permanente	Locale	Modéré	Faible
				2 (2,3 ha)	Direct	Temporaire	Locale	Modéré	Faible
				3	Direct	Temporaire	Locale	Faible	Faible
Amphibiens	Espaces boisé potentiel Gîte d'hibernation	Faible	Transit	1	Direct	Permanente	Locale	Faible	Faible
Reptiles	Gîtes potentiels (Muret pierres sèches, tas de bois...)	Faible	Gîte, chasse, reproduction	1	Direct	Permanente	Locale	Faible	Faible
				2 (2 murets pierres sèches)	Direct	Permanente	Locale	Faible	Faible
				3	Direct	Permanente	Locale	Faible	Faible
Entomofaune	Arbres sénescents potentiellement investissable (Lucane cerf-volant, Grand Capricorne)	Faible	Gîtes potentiels, reproduction potentielle	1	Direct	Permanente	Locale	Faible	Faible
				2 (7 arbres)	Direct	Permanente	Locale	Faible	Faible
				3	Direct	Permanente	Locale	Faible	Faible

Les mesures mises en place (voir le détail dans le rapport joint)

Les mesures encadrées en orange ont été traduites dans le zonage du PLU ou le schéma de l'OAP.

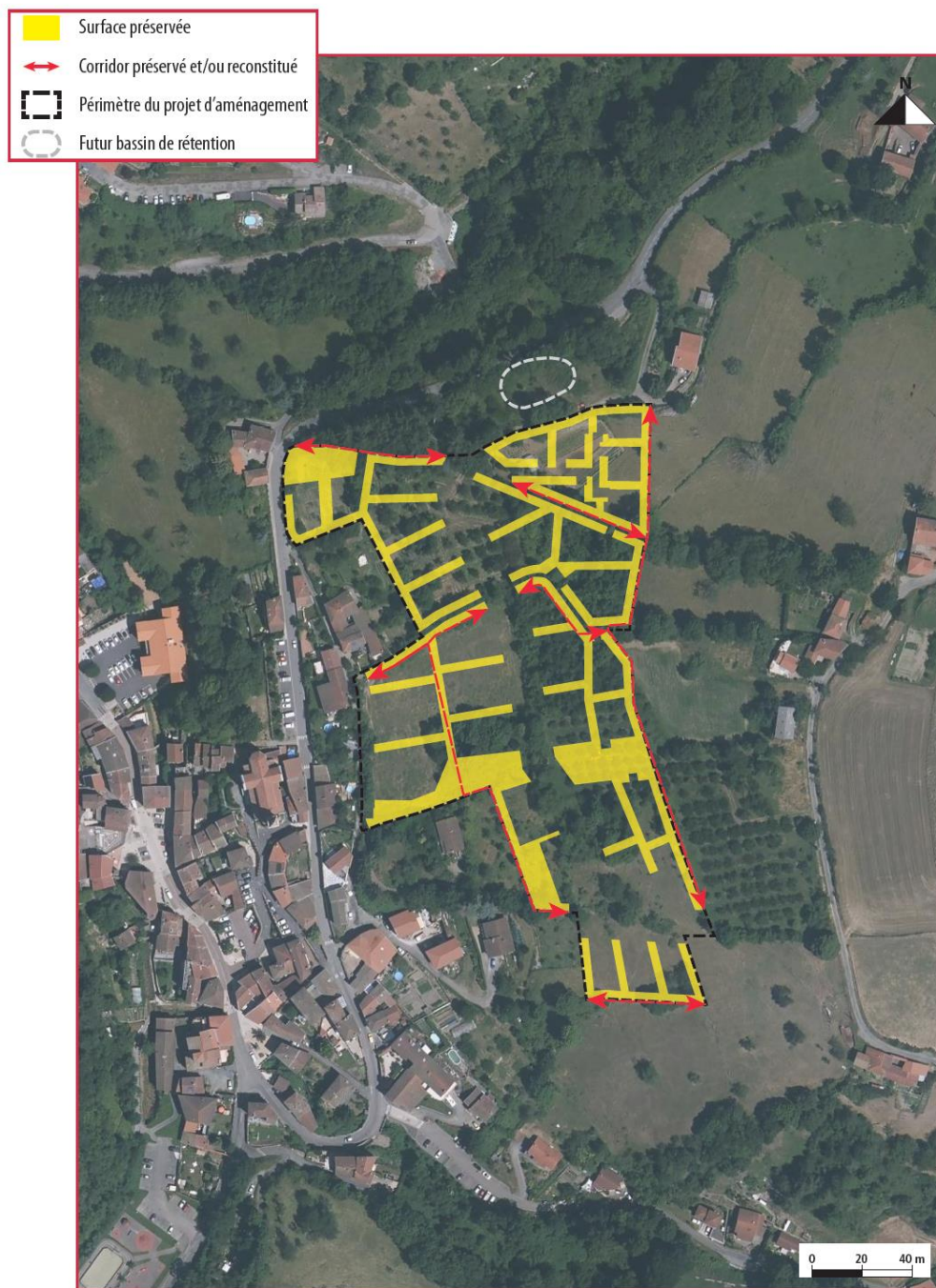
*Tableau des mesures envisagées dans le cadre du projet*

Type de mesure	Code de la mesure	Intitulé de la mesure	Phase(s) concernée(s)	Enjeu (x) concerné(s)	Groupe(s) spécifique(s) visé(s)
Évitement	ME01	Réflexion sur l'implantation du projet et préservation des éléments à enjeu	Pré-travaux	Éléments de l'environnement et espèces à enjeux	Trame Verte / Faune
Évitement	ME02	Mise en défens des éléments à enjeux et balisage du chantier	Pré-travaux/ Travaux	Éléments de l'environnement et espèces à enjeux	Trame Verte / Faune
Réduction	MR01	Élaboration d'un document de planification environnementale des travaux	Pré-travaux	Éléments de l'environnement et espèces à enjeux	Trame Verte / Faune
Réduction	MR02	Réunion d'information/sensibilisation avant travaux	Pré-travaux	Éléments de l'environnement et espèces à enjeux	Trame Verte / Faune



Type de mesure	Code de la mesure	Intitulé de la mesure	Phase(s) concernée(s)	Enjeu (x) concerné(s)	Groupe(s) spécifique(s) visé(s)
Réduction	MR03	Prospection supplémentaire d'arbres gîtes en faveur des chiroptères	Pré-travaux	Espèces à enjeux	Chiroptères
Réduction	MR04	Création de gîtes favorables aux reptiles	Exploitation	Gîtes potentiels	Reptiles
Réduction	MR05	Pose de 30 gîtes en faveur des chiroptères	Pré-travaux	Espèces à enjeux	Chiroptères
Réduction	MR06	Adaptation du calendrier des travaux à la phénologie des espèces	Travaux	Espèces à enjeux	Oiseaux/ Chiroptères/ Mammifères
Réduction	MR07	Gestion des déchets	Travaux/ Exploitation	Éléments de l'environnement et espèces à enjeux	Flore/Faune
Réduction	MR08	Protection contre les pollutions accidentelles	Travaux	Éléments de l'environnement et espèces à enjeux	Flore/Faune
Réduction	MR09	Limitation de la propagation d'espèces invasives	Travaux/ Exploitation	Flore	Espèces Exotiques Envahissantes
Réduction	MR10	Déplacements et conservation d'éléments de gîtes à coléoptères	Travaux/ exploitation	Espèces à enjeux	Coléoptères
Réduction	MR11	Adaptation des travaux d'abattage aux espèces	Travaux	Espèces à enjeux	Oiseaux/Chiroptères
Réduction	MR12	Adaptation des sources d'émissions lumineuses	Travaux/ Exploitation	Espèces à enjeux	Oiseaux/ Chiroptères/ Mammifères
Réduction	MR13	Création de gîtes favorables au Hérisson d'Europe	Exploitation	Espèces à enjeux	Mammifères
Réduction	MR14	Conservation et recréation de corridors de déplacement de la faune sauvage	Travaux/ Exploitation	Espèces à enjeux	Mammifères/ Chiroptères
Réduction	MR15	Création d'une prairie au sein du verger	Travaux/ Exploitation	Espèces à enjeux	Oiseaux
Réduction	MR16	Maintien de la perméabilité de la zone	Exploitation	Espèces à enjeux	Mammifères
Réduction	MR17	Adaptation des méthodes d'entretien des espaces verts	Exploitation	Éléments de l'environnement et espèces à enjeux	Trame Verte / Faune
Réduction	MR18	Intégration des clauses relatives à la gestion écologiques du projet au Permis d'Aménagement	Exploitation	Éléments de l'environnement et espèces à enjeux	Trame Verte / Faune
Réduction	MR19	Intégration des clauses relatives au maintien des espaces et des éléments à préserver sur le site	Exploitation	Éléments de l'environnement et espèces à enjeux	Trame Verte / Faune

Illustration de la mesure MR14



Corridors conservés et reconstitués



Ainsi l'OAP vient en complément du règlement graphique et du règlement écrit qui identifient :

- Des espaces boisés classés sur les franges en contact avec un corridor situé au Nord du site
- Des corridors à maintenir ou à reconstituer au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Des bosquets présentant des arbres à cavités propices aux chiroptères à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Des murets en pierres à maintenir ou à reconstituer en pierres (favorables au Lézard vert, espèce protégée et aux autres reptiles d'une façon générale) au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Une végétalisation obligatoire des clôtures sans mur ou muret et avec une perméabilité obligatoire pour la petite faune

L'OAP pour compléter ces dispositions prévoit :

- La mise en place de continuités végétales secondaires permettant de mailler l'espace dans une trame continue favorable aux déplacements des espèces (correspondant aux préconisations de l'étude environnementale menée sur le site).
- La mise en place de préconisations concernant la trame noire favorable aux oiseaux nocturnes et chiroptères.
- Des mesures en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols, de gestion des eaux pluviales et de traitement des haies.

Après mise en œuvre de toutes les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement, l'impact résiduel pour l'environnement, les habitats naturels, la faune et la flore a été analysé.

Le tableau ci-dessous détaille les impacts résiduels sur les différentes entités du milieu naturel après la mise en place des mesures :

**Impacts résiduels pour la flore et les éléments structurants de l'environnement**

<b>Groupe</b>	<b>Espèce(s) / Élément(s) concerné(s)</b>	<b>Quantification des impacts bruts</b>	<b>Évaluation globale des impacts bruts</b>	<b>Mesures envisagées</b>	<b>Quantification des impacts résiduels</b>	<b>Évaluation globale des impacts résiduels</b>
Habitats naturels	-	Destruction de l'habitat 3,1 ha	Faible	ME01 - ME02 - MR05 - MR06 - MR14 - MR15 - MR17	Destruction de l'habitat 2,1 ha Surface préservée 0,97 ha (soit 31 %)	Négligeable
Flore	-	Destruction des communautés végétales	Faible	ME01 - ME02 - MR05 - MR06 - MR14 - MR15 - MR17	-	Négligeable
Espèces Exotiques envahissante	Renouée du Japon	Dispersion des Espèces Exotiques Envahissantes	Faible	MR06	-	Négligeable
Inventaire protection	NA	NA	NA	NA	NA	NA
SRCE et TVB locale	Présence d'un corridor local nord-sud et est-ouest	Destruction des corridors (688 m)	Modéré	ME01 - MR14 - MR16- MR19	Destruction de corridors (334 m) Linéaire préservé (354 m) Linéaire recréé (431 m)	Faible

NA : Non applicable

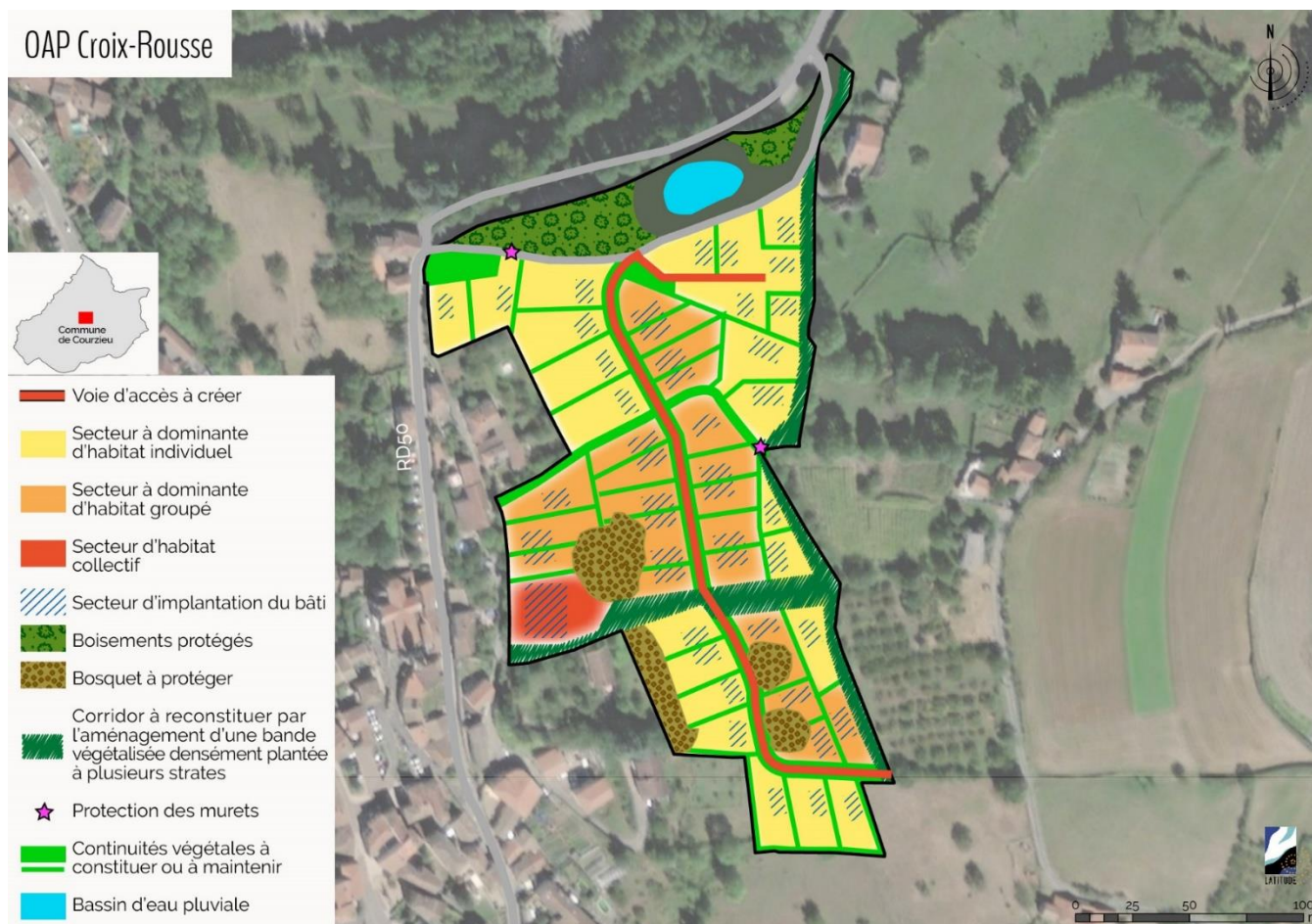


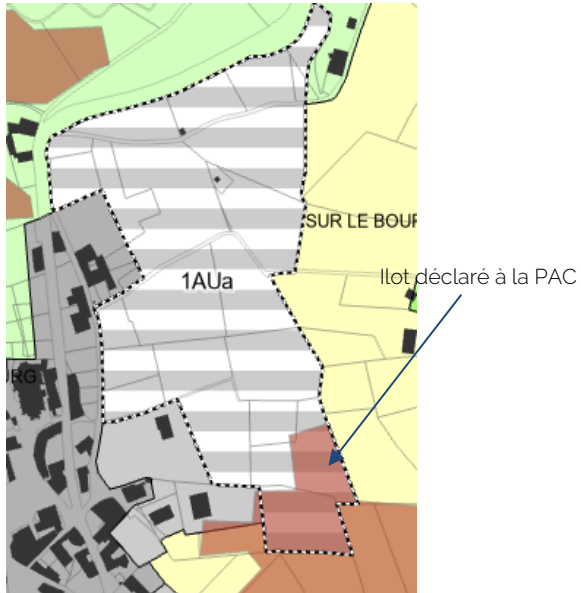
**Tableau de synthèse pour la faune**

Groupe	Espèce(s) / Élément(s) concerné(s)	Quantification des impacts bruts	Évaluation globale des impacts bruts	Mesures envisagées	Quantification des impacts résiduels	Évaluation globale des impacts résiduels
Oiseaux	Pic noir, Faucon crécerelle, Serin cini	Destruction d'habitats d'espèces (2,3 ha)	Modéré	ME01 - ME02 - MR03 - MR07 - MR14 - MR15 - MR17- MR19	Destruction d'habitats d'espèces (1,6 ha) Surface préservée (0,7 ha) Surface recréée (0,06 ha)	Faible
Chiroptères	Zone de chasse et de transit Présence de nombreux gîtes arboricoles potentiels pour plusieurs espèces à enjeu modéré et fort.	Destruction d'arbres gîtes (26 arbres)	Fort	ME01 - ME02 - MR03 - MR08 - MR09 - MR10 - MR13 - MR14 - MR15 - MR17- MR19	Destruction d'arbres gîtes (5 arbres gîtes) Arbres préservés (21 arbres) Recréation gîtes (30 gîtes artificiels)	Faible
Mammifères terrestres	Hérisson d'Europe	Destruction espaces de refuges (2,3 ha)	Modéré	ME01 - ME02 - MR03 - MR10 - MR12 - MR14 - MR15 - MR17- MR19	Destruction d'habitats d'espèces (1,6 ha) Surface préservée (0,7 ha) Surface recréée (0,06 ha) Pose de 46 gîtes à hérissons	Négligeable
Amphibiens	Espaces boisé potentiel Gîte d'hibernation	Destruction d'individus lors de la phase travaux	Faible	ME01 - ME02 - MR03 - MR10 - MR16	Pas d'impact résiduel	Négligeable
Reptiles	Gîtes potentiels (Muret pierres sèches, tas de bois...)	Destruction espaces de refuges (2 murets pierres sèches)	Faible	ME01 - ME02 - MR03 - MR11 - MR14 - MR15 - MR16 - MR17- MR19	Destruction espaces de refuges (1 muret pierres sèches) Préservation espaces de refuges (1 muret pierres sèches) Recréation de refuges à reptiles (4 gîtes)	Négligeable
Entomofaune	Arbres sénescents potentiellement investissable (Lucane cerf-volant, Grand Capricorne)	Destruction de gîtes potentiels (7 arbres)	Faible	ME01 - ME02 - MR07 - MR17- MR19	Pas de destruction Déplacement de gîtes potentiels (5 arbres) Préservation de gîtes potentiels (2 arbres)	Négligeable

**Il apparaît que toutes ces mesures suffisent à réduire de manière significative ou annuler l'impact résiduel pour tous les groupes. Dans ce cadre, aucune mesure de compensation n'est envisagée.**

Schéma de l'OAP intégrant le réseau de trames vertes venant compléter les éléments réglementaires (151-23 mis en place sur le zonage avec prescriptions dans le règlement) :





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

- Par rapport à l'occupation actuelle des sols, le projet entrainera une consommation de 3,6 ha d'espaces agricoles et naturels.
- Par rapport au document d'urbanisme en vigueur, la zone étant fléchée en zone 1AU et 2AU, la présente modification n'entraîne pas de consommation d'espaces. L'évolution du PLU ne vise en effet qu'à permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU et encadrer le développement de l'intégralité de la zone de façon cohérente.



### L'agriculture

Le site de projet compte :

- 2 anciens vergers
- 3400 m2 de prairie déclarés à la PAC en 2019

Aucune exploitation agricole n'est située sur ou à proximité du secteur de projet.

Le principal verger, le verger A sur la carte ci-contre, est un très vieux verger de cerisiers dont la plantation remonte à 1995. Ce verger n'est plus exploité et appartient à une personne non-agricultrice.

Le verger B est un très vieux verger également, en fin de vie, il n'a plus de vocation économique agricole.

Ainsi l'impact sur l'activité agricole est négligeable.



## L'eau potable

La création de 50 à 60 logements va générer une augmentation des prélèvements d'eau potable. La commune de Courzieu adhère au SIEMLY et au SIDESOL. En 2021, l'alimentation en eau potable du syndicat est sécurisée, en cas de manque d'eau produite par les captages, d'incident sur le réseau ou de pollution chronique ou accidentelle de la ressource, par des alimentations de secours provenant :

- De la Métropole de Lyon (via le territoire de distribution « Centre » à Saint-Genis-Laval qui peut alimenter la station de traitement « Ronzières – Félines ») ;
- Du syndicat Saône Turdine (via le territoire de distribution « Val d'Azergues » qui peut alimenter directement le territoire de distribution de la commune).
- Du syndicat mixte d'eau potable Rhône Sud via la station de traitement « Ronzières – Félines ».

Ainsi l'impact de l'aménagement sur la ressource en eau potable est limité.

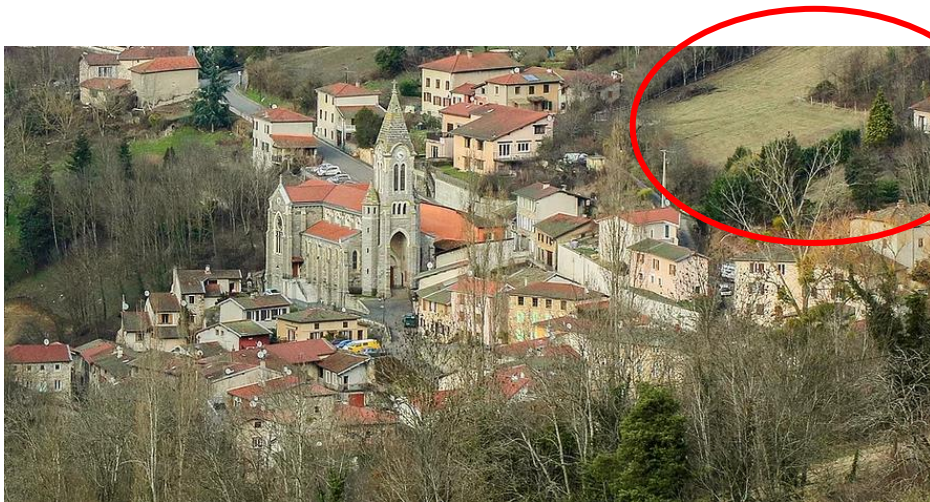
## La gestion des eaux pluviales

La modification du PLU va entraîner une imperméabilisation partielle des sols. Néanmoins, une gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération permet de limiter tout impact sur la ressource. Le principe de l'OAP prévoit notamment une gestion des eaux pluviales à partir de l'utilisation des chemins d'eau existants, une limitation de l'imperméabilisation (imposant le maintien d'espaces de pleine terre végétalisée en proportions conséquentes), et une gestion locale privilégiant les techniques alternatives. Un bassin de rétention/infiltration est prévu à l'échelle de l'opération.

## L'assainissement

L'ouverture de la zone à l'urbanisation et la création de 50 à 60 logements va générer des effluents supplémentaires en entrée de station d'épuration. Néanmoins, une nouvelle station de traitement des eaux usées vient d'être mise en service en septembre 2022, l'ancienne n'étant plus en conformité. Cette nouvelle STEP traite aussi les eaux de Brussieu et d'une partie de Bessenay. Elle est installée sur le territoire de Courzieu et est dimensionnée pour 3500 habitants permettant d'accompagner la croissance démographique prévue.





### Le paysage ou le patrimoine bâti

L'urbanisation d'une surface de 3,6 ha en greffe de bourg, sur un secteur très pentu aura un impact paysager non négligeable. Il sera en effet fortement perceptible depuis le versant opposé et depuis le bourg de Courzieu. Néanmoins, les mesures d'insertion paysagère mises en place dans le cadre du projet permettent de limiter ces impacts :

- Préservation des grandes trames vertes paysagères existantes sur le site et la mise en place d'une végétalisation dans les aménagements
- Traitement des franges urbaines
- Sens des faitages et de la voirie principale parallèle aux courbes de niveaux



## Les sols pollués, les déchets

Aucun site ou sol pollué (bases de données BASIAS et BASOL) n'est recensé sur le secteur de projet.

## Les risques et nuisances

Le secteur de développement est situé hors des zones soumises à un risque inondation du PPRI.

Concernant le risque géologique, il est situé dans une zone de glissement de terrain de niveau faible à moyen.

Au sein de la zone à risque moyen, des dispositions seront prises, conformément au règlement du PLU concernant les terrassements, les fondations et implantations des constructions, la gestion des eaux et les piscines. Ces dispositions visent à limiter tout risque de mouvement de terrain sur la zone.

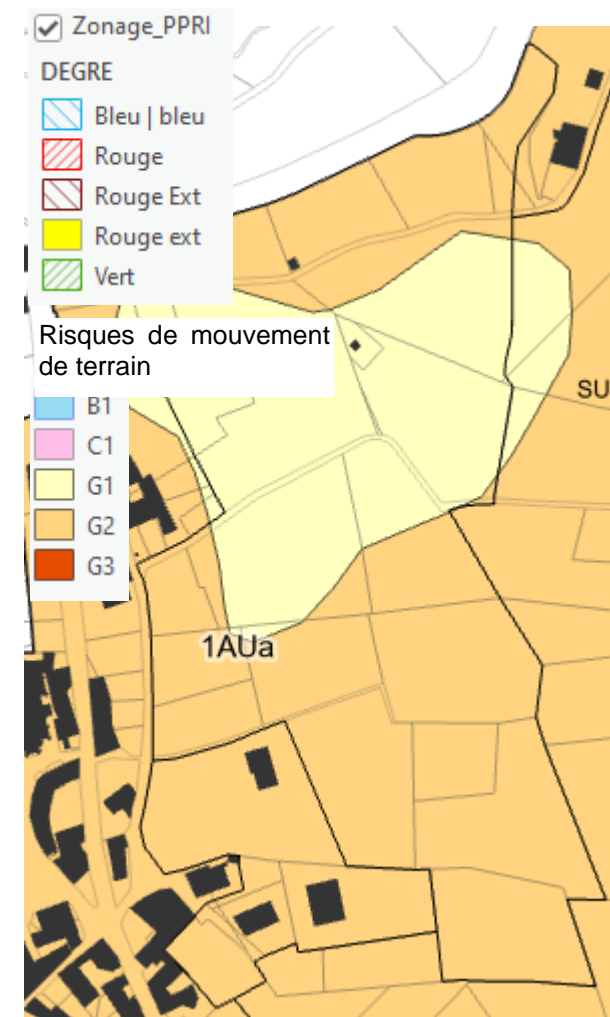
On rappelle que les règles de constructions associées à ces risques sont les suivantes :

« Les zones de risque très faible à nul et les zones de risque faible :

- *Pourront être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains*

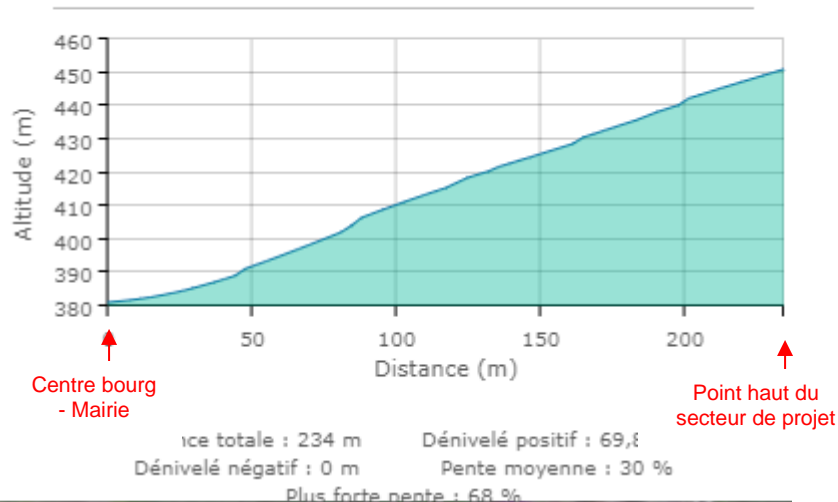
Les zones de risque moyen pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :

- *La construction devra être adaptée à la nature du terrain.*
- Terrassements :
  - o *En l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement devra être prévu*
  - o *Les pentes maximums des talus de déblai seront soit de*
    - *3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V)*
    - *Ou de 1 horizontal pour 1 vertical (1H/1V). Pour des pentes supérieures, un procédé de renforcement des terrains devra être prévu.*



- Fondations et implantation des constructions
  - o On veillera à respecter une distance minimum de 4m en retrait des crêtes de versants dont la pente est supérieure à 25°.
- Gestion des eaux
  - o Toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements devront être drainées. On veillera à la bonne évacuation des eaux captées par le dispositif de drainage.
  - o On veillera à bien gérer les eaux de ruissellement (formes de pentes, cunettes...) en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en en crête de versant et de talus.
  - o Si les eaux pluviales ne sont pas collectées, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus.
- Piscines : pour les bassins enterrés, le bassin sera posé avec évacuation gravitaires des eaux de drainage au réseau. «

### PROFIL ALTIMÉTRIQUE



### L'air, l'énergie et le climat

La création de 50 à 60 logements sur la zone va avoir un impact sur la consommation d'énergie et la qualité de l'air. Ce site est situé en greffe du bourg, à proximité immédiate des équipements et des commerces. Les futurs habitants de la zone pourront donc aisément aller à pied vers le centre, bien que le dénivelé important (voir profil altimétrique ci-contre) puisse en décourager certains.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE COURZIEU

Modification de droit commun

Approbation





# MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU • SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
Contexte communal.....	4
Situation de la commune de Courzieu.....	5
Rappel de la hiérarchie des normes.....	6
Historique du document d'urbanisme.....	6
Rappel du champ d'application de la présente modification de droit commun (L153-41 du CU).....	7
<b>OBJETS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN</b> .....	<b>8</b>
La mise à jour des changements de destination identifiés en zones A et N.....	9
Modifications du règlement pour permettre l'évolution des habitations en zones A et N.....	12
Les modifications apportées :.....	12
Modifications du règlement pour limiter les emprises liées aux projets d'Enr au sol sur les espaces agricoles et naturels.....	14
Les modifications apportées :.....	15
<b>LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>16</b>
<b>LES IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES</b> .....	<b>20</b>

# INTRODUCTION

Commune du Sud-Ouest du département du Rhône, Courzieu est située dans les Monts du Lyonnais à une vingtaine de kilomètres de l'agglomération lyonnaise.

## Contexte communal

Située à une trentaine de kilomètres à l'Ouest de Lyon et des communes de l'Ouest lyonnais, COURZIEU fait partie des communes de l'aire urbaine lyonnaise. Elle s'étend sur un vaste territoire de 2704 hectares.

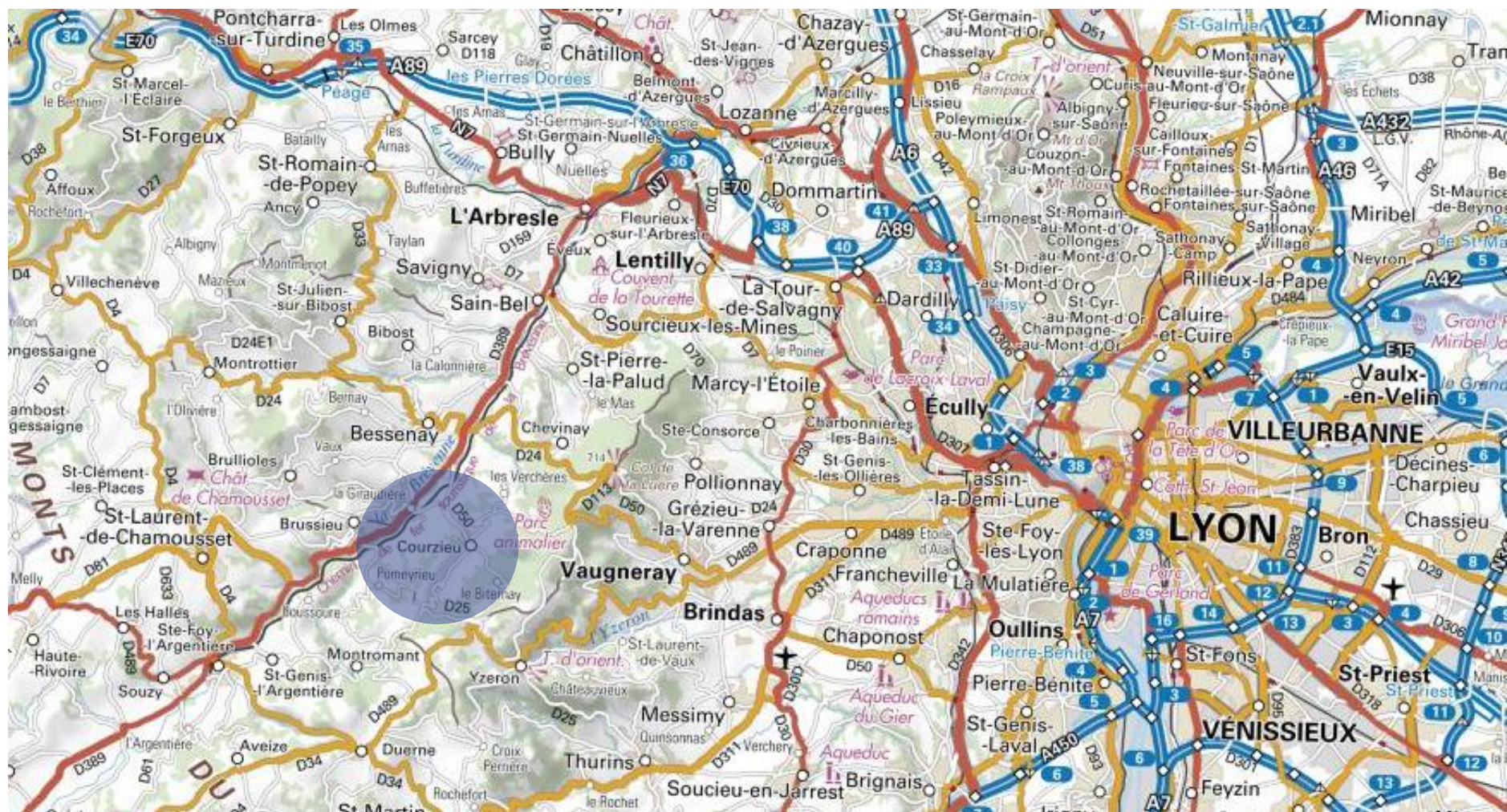
La Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle, créée depuis le 1er janvier 1995, structure intercommunale à fiscalité propre, regroupe 17 communes dont COURZIEU, avec une population de plus de 38400 habitants (données INSEE publiées en 2022 portant sur 2019).

La commune est longée par la RD389 qui longe la vallée de la Brévenne, de même que la voie ferrée Lyon – Sainte-Foy-l'Argentière. Elle est traversée également par la RD25, la RD50 et la RD113.

Les communes limitrophes sont les suivantes :

- Au Nord : Chevinay
- À l'ouest : Brussieu, Bessenay et Saint Genis l'Argentière
- Au Sud : Montromant et Yzeron
- À l'Est : Vaugneray

## Situation de la commune de Courzieu



## Rappel de la hiérarchie des normes

Plusieurs documents s'imposent sur le territoire de la commune de Courzieu.

- La loi Montagne du 9 janvier 1985 s'applique sur la totalité de la commune.
- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Aire métropolitaine lyonnaise approuvée le 9 janvier 2007. La DTA identifie la commune de Courzieu comme faisant partie d'un cœur vert du réseau des espaces naturels et agricoles majeurs.
- Le Schéma de cohérence territorial (SCOT) de l'Ouest lyonnais établi à l'échelle de 48 communes et près de 120 000 habitants. Le SCOT a été approuvé le 2 février 2011 et est actuellement en révision.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH). L'actuel PLH a été approuvé en 2013. Un nouveau PLH devrait être lancé.

## Historique du document d'urbanisme

La commune de Courzieu est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé depuis le 11 mars 2014.

Le PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions

- Une modification simplifiée pour erreur matérielle approuvée le 10 février 2016,
- Une déclaration de projet concernant le parc de Courzieu
- Une révision avec examen conjoint approuvée le 18 octobre 2017
- Une modification approuvée le 18/10/2017
- Une déclaration de projet approuvée le 11/04/2019
- Deux révisions avec examen conjoint menées en 2020 concernant deux projets sur le secteur de la Giraudière
- Une modification de droit commun menée en 2020 concernant notamment des ajustements réglementaires et la mise à jour des identifications des changements de destination des emplacements réservés et rectifications d'erreurs.
- Une modification en cours portant sur l'ouverture de la zone AU de la Croix Rouse

## Rappel du champ d'application de la présente modification de droit commun (L153-41 du CU)

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.



## OBJETS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

- Mise à jour des changements de destination identifiés dans les zones A et N ;
- Modifications du règlement des zones A et N portant sur l'évolution des habitations existantes et sur la maîtrise des dispositifs d'énergie renouvelable dans les zones A et N



## La mise à jour des changements de destination identifiés en zones A et N

La commune a la possibilité d'identifier dans les zones agricoles et naturelles des bâtiments pouvant changer de destination. Cette possibilité est encadrée par l'article L151-11 2<sup>e</sup> rappelé ci-contre.

Le PLU de la commune de Courzieu a identifié des changements de destination.

La présente modification du PLU a pour objet une mise à jour de cette identification. Cette identification a été réalisée sur les mêmes critères objectifs que ceux ayant été mis en place précédemment pour une équité de traitement. Il s'agit des critères suivants :

### RAPPEL DE L'ARTICLE 151-11 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 forestiers.





### Intégration de 2 nouvelles identifications au titre des changements de destination

Nouveau n°8

(Se référer à la fiche détaillée en annexe)

Adresse : 185 Route de la Randonnière

Parcelle section AD0051



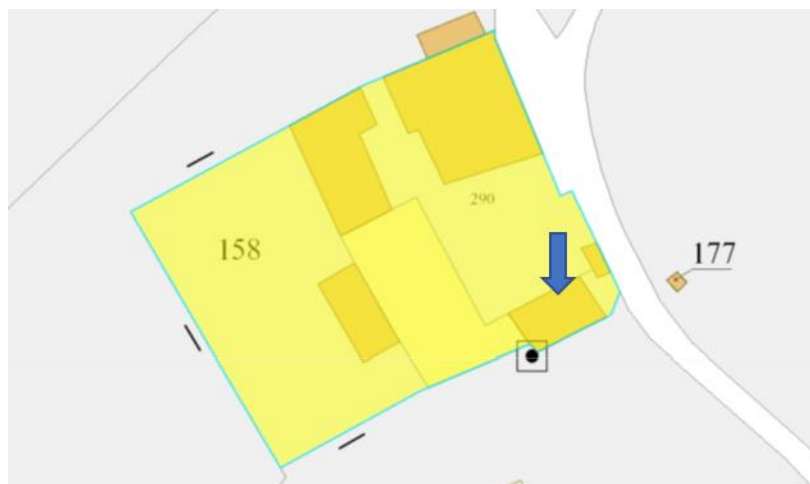
À noter qu'aucun usage agricole n'est présent. Le changement de destination est à plus de 100m de tout bâtiment agricole en fonction.

Nouveau n°g

Adresse : 290 Rte de Montpinet

Parcelle section BD n°0158

(Se référer à la fiche détaillée en annexe)



À noter qu'aucun usage agricole n'est présent l'exploitation agricole a cessé son activité et n'a pas été reprise. Le changement de destination est à plus de 100m de tout bâtiment agricole en fonction.



## Modifications du règlement pour permettre l'évolution des habitations en zones A et N

Le PLU en vigueur n'intègre pas l'évolution possible des habitations existantes dans les zones agricoles et naturelles. Celles-ci se retrouvent bloquées de ce fait. Il s'agit dans la présente modification de permettre les évolutions des constructions existantes dans les zones A de façon limitée jusqu'à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher). Afin de mettre en cohérence les règles cette limite est aussi mise en place pour les habitations liées aux exploitations agricoles.

Les modifications apportées :

Le règlement des zones A et N est modifié de la façon suivante :

~~En orange barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

**En zone A** à l'article A2 :

« Sont admis :

Les constructions à usage :

- Agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles
- D'annexes à ces constructions. La surface de plancher des constructions à usage d'habitation est limitée à ~~250~~ 200 m<sup>2</sup>
- De piscines liées à l'habitation des exploitations agricoles.

Toute construction d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place. Elle sera combinée ou contiguë au bâtiment technique, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, la distance maximale entre l'habitation et les bâtiments techniques sera de 100m.

Pour les formes sociétaires (GAEC, EARL ...), le regroupement des habitations en hameaux sera privilégié.

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 (exemple : retenue collinaire).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions existantes repérées au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans la limite de **200 m<sup>2</sup>** de surface de plancher et de travaux d'entretien n'ayant pas pour effet d'en modifier le volume.

Les réhabilitations et aménagements des constructions existantes.

#### **Pour toutes les habitations présentes :**

- **Une extension unique limitée à 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension)**
- **Des annexes aux habitations dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes et si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale distance mesurée en tout point de l'annexe)**
- **Une piscine par habitation dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface du bassin et à condition d'être située à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée en tout point du bassin)**

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

Dans le secteur soumis à un risque d'inondation, délimité sur le plan de zonage par une trame spécifique devront être prises en compte les prescriptions issues de la servitude du PPRI de la Brévenne et de la Turdine.

Dans les zones N, NL, NL1= à l'article N2 sont ajoutées les mentions suivantes (identiques à celles ajoutées dans la zone A)

#### **Pour toutes les habitations présentes :**



- **Une extension unique limitée à 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension)**
- **Des annexes aux habitations dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes et si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale distance mesurée en tout point de l'annexe)**
- **Une piscine par habitation dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface du bassin et à condition d'être située à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée en tout point du bassin)**

Les zones Ncr (exploitation de carrières), Nj (jardins) , Nd (tourisme), Ns (APPB), Np (captages), Nepp (espace de loisirs de St Bonnet de froid) en sont exclues n'étant pas concernées par la présence d'habitation.

De même les zones Nh (secteurs bâtis) conservent leur règlement adapté à un secteur déjà urbanisé.

## Modifications du règlement pour limiter les emprises liées aux projets d'Enr au sol sur les espaces agricoles et naturels

Le PLU en vigueur n'interdit pas les installations de production d'énergie renouvelables au sol dans les espaces agricoles et naturels. Or bien que ceux-ci soient nécessaires aujourd'hui pour réduire la dépendance énergétique aux énergies fossiles, ils constituent des prélèvements fonciers potentiellement importants sur les espaces de production agricoles ou sur des espaces naturels. On rappelle que la commune est située en zone de montagne avec des contraintes déjà importantes pour les activités agricoles. Par ailleurs la commune est concernée par des enjeux environnementaux importants identifiés dans le cadre d'ENS, zones humides, ZNIEFF, APPB). Le territoire n'est donc pas adapté à un développement important de ces dispositifs. La collectivité souhaite que ces projets soient validés en amont en ayant démontré la prise en compte des autres enjeux (agricoles, environnementaux et paysagers) avant d'être acceptés. Aussi elle préfère interdire ces dispositifs dans les zones A et N et lorsqu'un projet répondant à ces exigences sera mis en place elle procédera à une évolution du PLU pour l'autoriser.

Les modifications apportées :

Le règlement des zones A et N est modifié de la façon suivante :

~~En orange barré~~ : les mentions supprimées

En vert : les mentions ajoutées

#### En zone A

À l'article A1 est ajoutée la mention suivante :

**Les dispositifs de production d'énergie renouvelables au sol (comme les éoliennes ou les champs photovoltaïques par exemple) sont interdits dans l'ensemble de la zone.**

#### En zone N

À l'article N1 est ajoutée la mention suivante :

Sont interdits dans toutes les zones :

**Les dispositifs de production d'énergie renouvelables au sol (comme les éoliennes ou les champs photovoltaïques par exemple) sont interdits dans l'ensemble des zones.**



## LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Par rapport au PLU en vigueur la présente modification n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement naturel, ne réduit aucune protection des espaces naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable. Elle ne concerne aucun corridor écologique ni zone humide.

Thématique	Effet neutre de la modification par rapport au PLU en vigueur	Impact positif	Impact négatif
Protection des milieux naturels et TVB			
Consommation foncière			-
Qualité de l'air			
Mobilité			
Ressource en eau			
Émission de GES			
Energie			

Par ailleurs, la modification du PLU fait l'objet d'une autoévaluation dans le cadre de la saisine de la MRAE au cas par cas. Cette autoévaluation détaille l'analyse des incidences sur l'environnement de la façon suivante :

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

Par rapport au PLU en vigueur, l'impact sur les milieux naturels et la biodiversité sera positif. En effet, l'interdiction d'installations de dispositifs d'énergie renouvelable au sol vise à préserver les milieux à forts enjeux écologiques sur la commune (ZNIEFF, zones humides, ENS, APB).

D'autre part, la modification du PLU vise à encadrer les extensions des habitations existantes, des annexes et des piscines en zones « agricole » et « naturelle ». Ces évolutions très limitées ne sont pas de nature à impacter les milieux naturels du territoire.

Enfin, les deux changements de destinations identifiés sont situés hors secteurs à enjeu écologique (zones de protections réglementaire ou patrimoniale)

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

Par rapport au PLU en vigueur, la modification du PLU réduit les possibilités de consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers en interdisant les dispositifs de production d'énergie renouvelable au sol, très consommateurs de foncier. Au contraire, en permettant l'évolution des habitations existantes dans les espaces naturels et agricoles, la modification va augmenter la consommation foncière. Néanmoins, cette évolution est nécessaire afin de ne pas « bloquer » l'évolution d'habitations existantes et de mettre le PLU en conformité avec l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui prévoit que « 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. »

### **L'agriculture**

Les deux changements de destination identifiés n'ont pas d'usage agricole et sont tous les deux situés à plus de 100 mètres d'une exploitation en activité. La modification n'aura donc pas d'impact sur l'activité agricole.

### **L'eau potable**

Les deux changements de destination sont desservis par les réseaux d'eau potable. Les autres évolutions du règlement n'ont pas d'impact sur la ressource en eau potable. Ainsi, l'impact de la modification du PLU n'aura pas d'impact sur la ressource en eau potable.



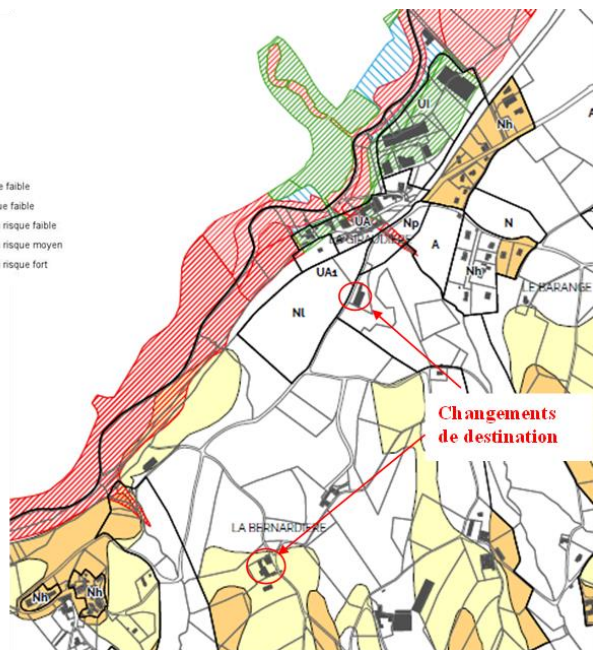
#### Le risque d'inondation

(PPRI)

- Bleu
- Rouge
- Rouge Ext
- Vert

#### Le risque géologique

- B1 : Chute de blocs, risque faible
- C1 : Coulée de boue, risque faible
- G1 : Glissement de terrain risque faible
- G2 : Glissement de terrain risque moyen
- G3 : Glissement de terrain risque fort



### La gestion des eaux pluviales

La modification du PLU n'a pas d'impact sur la gestion des eaux pluviales.

### L'assainissement

La modification du PLU n'a pas d'impact sur l'assainissement.

### Le paysage ou le patrimoine bâti

La modification du PLU aura un impact positif sur le patrimoine bâti. En effet, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, favorise la réhabilitation de bâtiments anciens et patrimoniaux. D'autre part, l'interdiction d'installation de dispositifs d'énergie renouvelable au sol vise notamment à préserver la qualité paysagère de la commune. En effet, le relief très vallonné de Courzieu génère de nombreux points de vue remarquables, qui pourraient être affectés par la présence de telles installations.

### Les sols pollués, les déchets

Aucun des deux changements de destination n'est situé sur un site pollué ou potentiellement pollué.

### Les risques et nuisances

Les deux changements de destination sont situés hors des zones soumises à un risque inondation. Concernant le risque géologique, un des changements de destination n'est pas soumis au risque et le second est situé dans une zone de glissement de terrain de niveau faible.

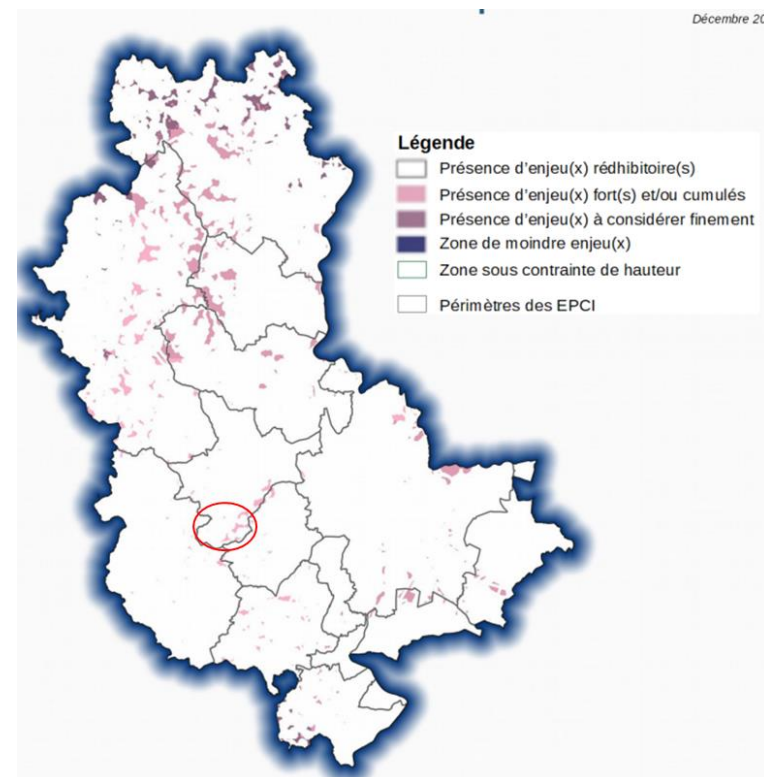
## L'air, l'énergie et le climat

La modification de PLU aura un impact sur l'énergie et le climat dans la mesure où il interdit le développement de dispositifs d'énergie renouvelable au sol, ce qui n'était pas le cas dans le PLU en vigueur. Bien que ceux-ci soient nécessaires aujourd'hui pour réduire la dépendance énergétique aux énergies fossiles, ils constituent des prélèvements fonciers potentiellement importants sur les espaces de production agricole ou sur des espaces naturels. On rappelle que la commune est située en zone de montagne avec des contraintes déjà importantes pour les activités agricoles. Par ailleurs la commune est concernée par des enjeux environnementaux importants identifiés dans le cadre d'ENS, zones humides, ZNIEFF, APPB). Le territoire n'est donc pas adapté à un développement important de ces dispositifs (ce qui est confirmé par l'étude sur le développement éolien détaillée ci-dessous). La collectivité souhaite que ces projets soient validés en amont en ayant démontré la prise en compte des autres enjeux (agricoles, environnementaux et paysagers) avant d'être acceptés. Aussi elle préfère interdire ces dispositifs dans les zones A et N et lorsqu'un projet répondant à ces exigences sera mis en place elle procèdera à une évolution du PLU pour l'autoriser.

### *Les zones propices au développement de l'éolien :*

L'instruction du 26 mai 2021 demande aux Préfets de Région d'élaborer, après concertation avec les collectivités territoriales, une cartographie des zones favorables au développement éolien, afin de sécuriser l'atteinte des objectifs de la programmation pluriannuelle de l'énergie tout en assurant une prise en compte équilibrée des autres enjeux (en particulier ceux liés à la biodiversité, au patrimoine paysager ou encore aux activités humaines). La cartographie du Rhône soumise à concertation préalable auprès des intercommunalités et des associations représentatives des élus communaux du 20/10/2021 au 28/02/2022, est présentée ci-contre.

Ainsi, on constate que la commune de Courzieu n'est pas propice au développement de l'éolien.



## LES IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

Les surfaces des zones n'évoluent pas.

Zones	Surface en Ha avant modification	Surface en Ha après modification
UA	7,5	Idem
UA1	0,4	Idem
UB	7	Idem
UI	5,2	Idem
<b>TOTAL ZONE U</b>	<b>20,1</b>	Idem
1AU	3,2	Idem
2AU	0,4	Idem
AUi	1,4	Idem
<b>TOTAL ZONE AU</b>	<b>5</b>	Idem
A	1116,2	Idem
<b>TOTAL ZONE A</b>	<b>1116,2</b>	Idem
N	1388,1	Idem
Ncr	3,7	Idem
Nd	4	Idem
Nepp	2,1	Idem
Nh	25,4	Idem
Nj	0,8	Idem
Nl	4,4	Idem
Nl1	16,2	Idem
Np	9,5	Idem
Ns	86,1	Idem
<b>TOTAL ZONE N</b>	<b>1540,8</b>	Idem
<b>TOTAL</b>	<b>2682,1</b>	Idem



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE COURZIEU

Révision avec examen conjoint n°3

Approbation





# RÉVISION AVEC EXAMEN CONJOINT N ° 3 DU PLU DE COURZIEU • SOMMAIRE

Introduction.....	4
Objet de la révision avec examen conjoint .....	8
Motivations.....	9
Vérification des enjeux environnementaux.....	11
Les modifications apportées au PLU .....	19
Les impacts de la modification sur la surface des zones .....	21
L'impact sur l'environnement.....	22

# INTRODUCTION

●●● Commune du Sud-Ouest du département du Rhône, Courzieu est située dans les Monts du Lyonnais à une vingtaine de kilomètres de l'agglomération lyonnaise.

## Contexte communal

Située à une trentaine de kilomètres à l'Ouest de Lyon et des communes de l'Ouest lyonnais, COURZIEU fait partie des communes de l'aire urbaine lyonnaise. Elle s'étend sur un vaste territoire de 2704 hectares.

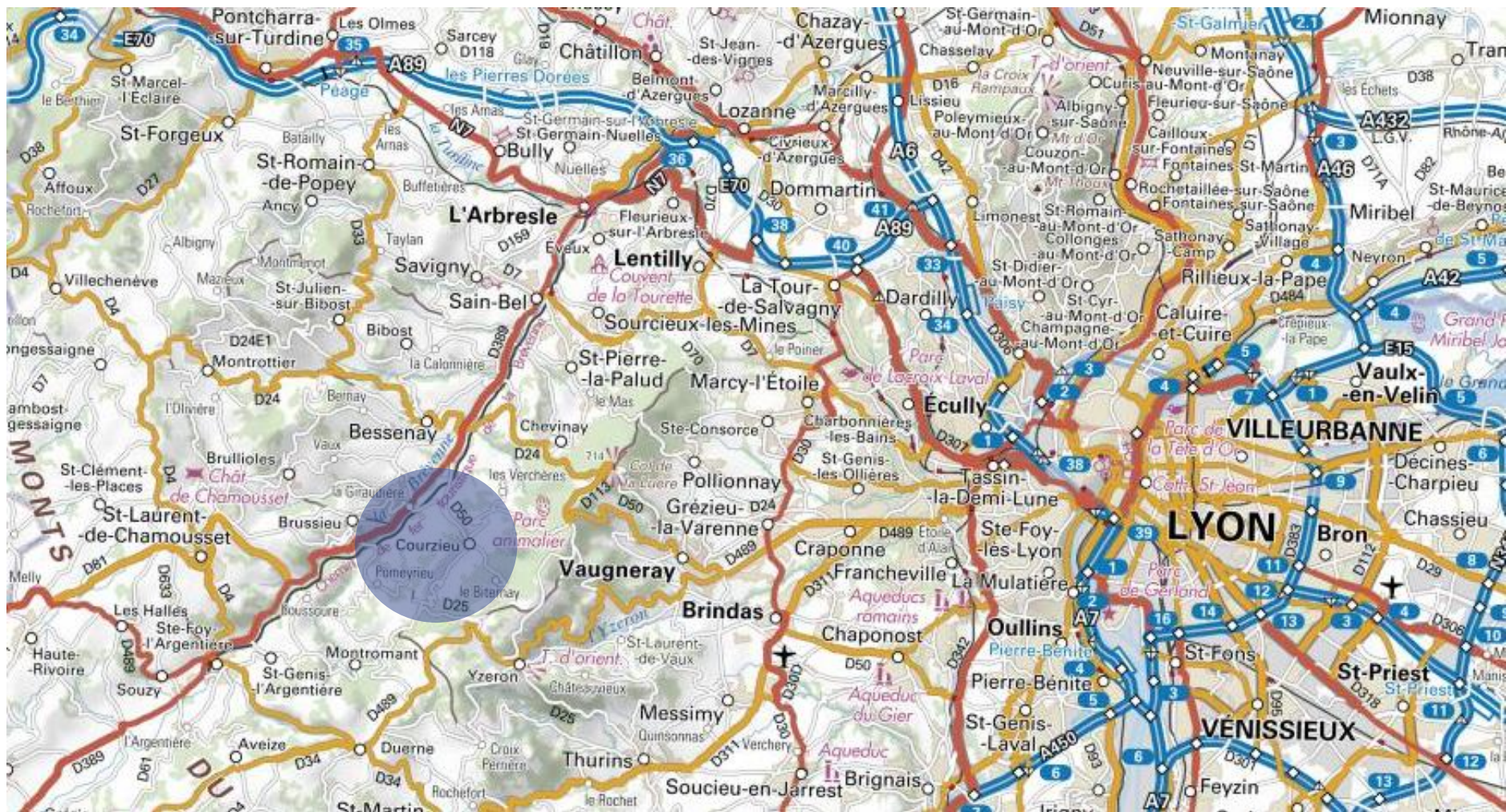
La Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle, créée depuis le 1er Janvier 1995, structure intercommunale à fiscalité propre, regroupe 18 communes dont COURZIEU, avec une population de plus de 38000 habitants.

La commune est longée par la RD389 qui longe la vallée de la Brévenne, de même que la voie ferrée Lyon – Sainte-Foy-l'Argentière. Elle est traversée également par la RD25, la RD50 et la RD113.

Les communes limitrophes sont les suivantes :

- Au Nord : Chevinay
- A l'ouest : Brussieu, Bessenay et Saint Genis l'Argentière
- Au Sud : Montromant et Yzeron
- A l'Est : Vaugneray

## Situation de la commune de Courzieu



## Rappel de la hiérarchie des normes

Plusieurs documents s'imposent sur le territoire de la commune de Courzieu.

- La loi Montagne du 9 janvier 1985 s'applique sur la totalité de la commune.
- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Aire métropolitaine lyonnaise approuvée le 9 Janvier 2007. La DTA identifie la commune de Courzieu comme faisant partie d'un cœur vert du réseau des espaces naturels et agricoles majeurs.
- Le Schéma de cohérence territorial (SCOT) de l'Ouest lyonnais établi à l'échelle de 48 communes et près de 120 000 habitants. Le SCOT a été approuvé le 2 Février 2011 et est actuellement en révision.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH). L'actuel PLH a été approuvé en 2013. Un nouveau PLH devrait être lancé.

## Historique du document d'urbanisme

La commune de Courzieu est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé depuis le 11 mars 2014.

Le PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions

- Une révision avec examen conjoint (N°2) portant sur la Giraudière concomitante à la présente révision avec examen conjoint)
- Une modification simplifiée pour erreur matérielle approuvée le 10 février 2016,
- Une révision avec examen conjoint approuvée le 18 octobre 2017
- Une modification n°1 approuvée le 18/10/2017
- Une déclaration de projet approuvée le 11/04/2019

## Rappel du champ d'application de la présente révision avec examen conjoint (L153-41 du CU)

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.



## OBJET DE LA RÉVISION AVEC EXAMEN CONJOINT

●● La présente procédure de révision avec examen conjoint a pour objet l'extension de la zone Ui de la Giraudière sur une zone agricole afin de permettre l'extension d'une entreprise présente dans la zone Ui.

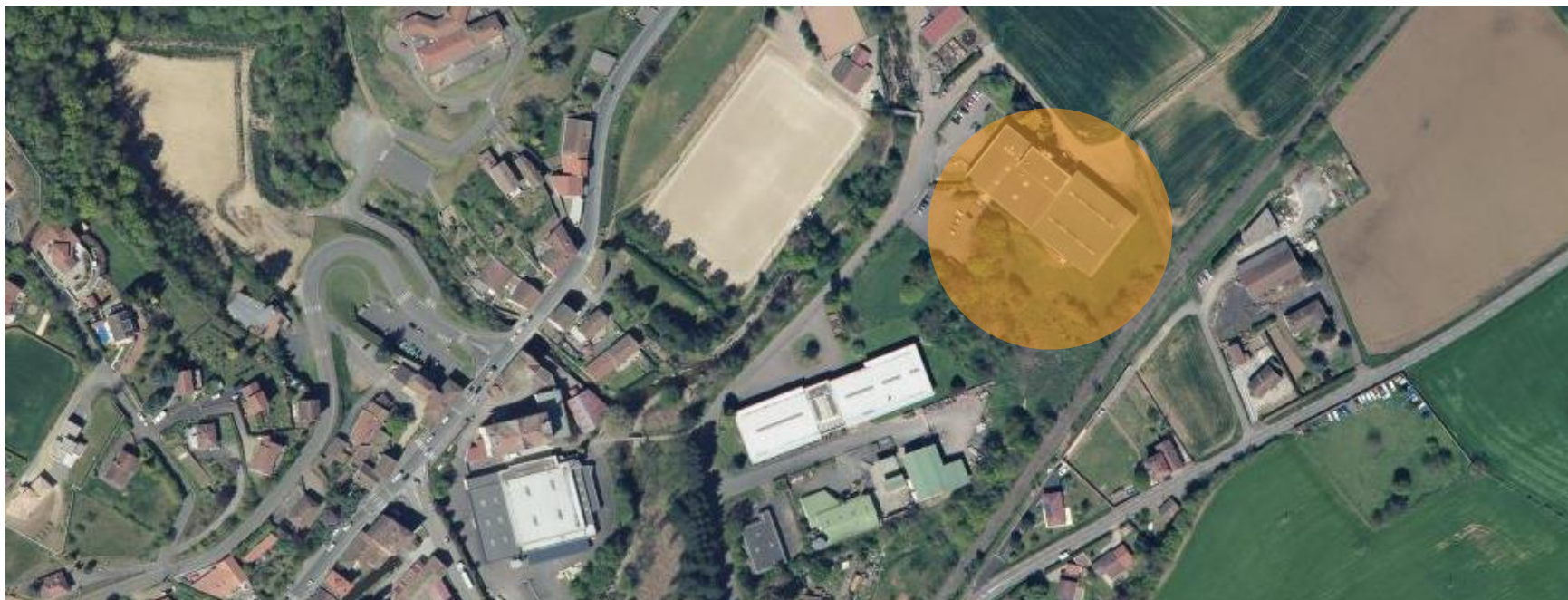


## MOTIVATIONS

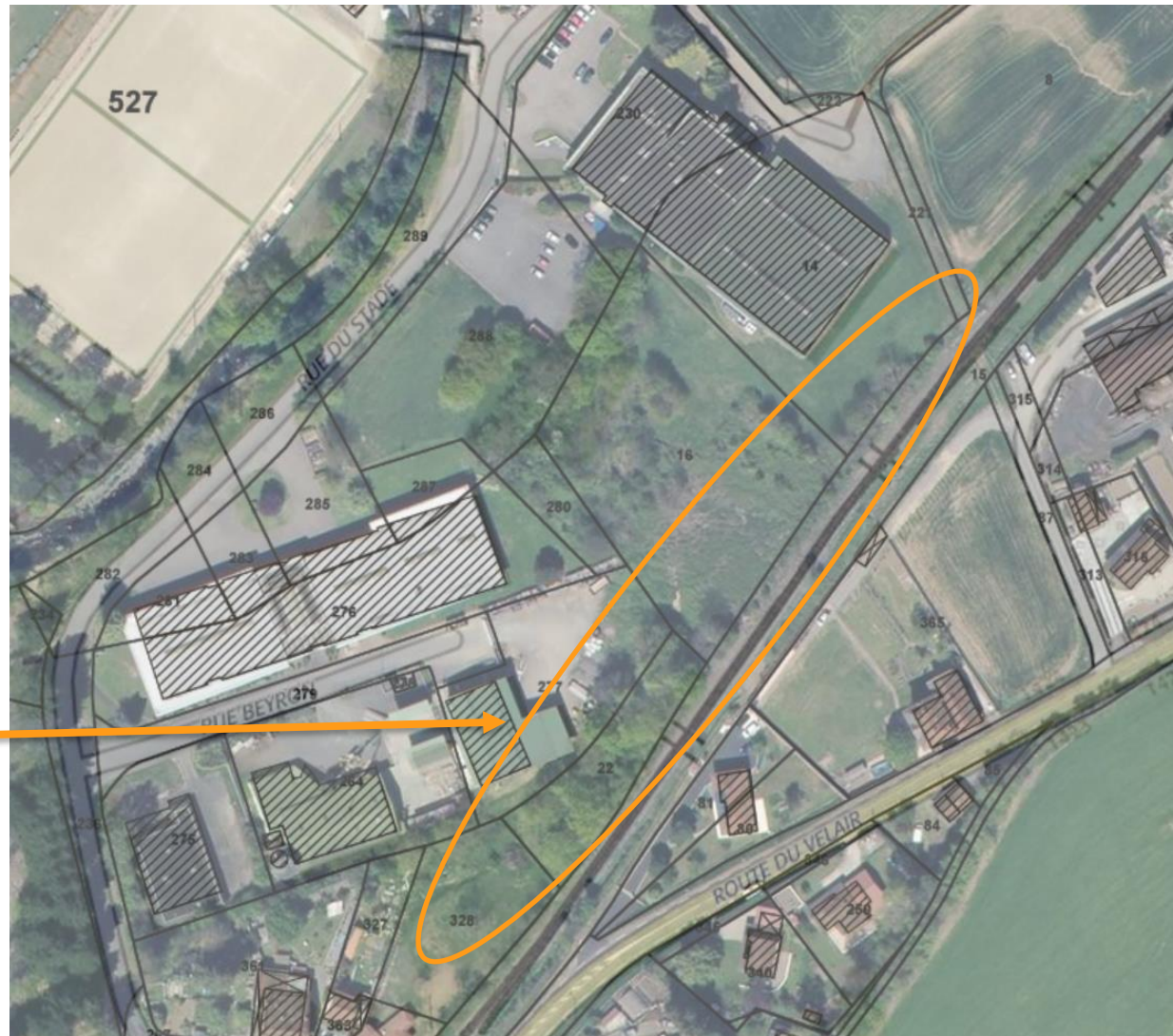
L'entreprise SIPPEX, fabricant de poches médicales et pharmaceutiques est située dans la zone d'activité de la Giraudière. L'entreprise en fort développement souhaite pouvoir évoluer sur le site et s'étendre. Avec le PLU actuel, l'extension n'est pas possible dans la mesure où la parcelle concernée (dépendant du tènement foncier de l'entreprise SIPPEX et sans usage agricole) par le projet est classée en zone agricole et est identifiée par une protection de corridor écologique. De plus, les retraits mis en place dans les articles 6 et 7 du PLU contraignent le projet et empêchent la densification du site.

La révision avec examen conjoint nécessite l'extension de la zone UI sur la zone A.

Les tènements concernés par l'extension de la zone U sont des parties des parcelles AD14, 15, 16, 22, 277, 328.



Secteur concerné par l'extension de la zone Ui



# VÉRIFICATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site étant identifié dans le PLU par un corridor écologique, une vérification des enjeux environnementaux a été effectuée. Il a notamment été vérifié la présence ou non d'enjeux écologiques et en particulier de zone humide sur les site concerné.

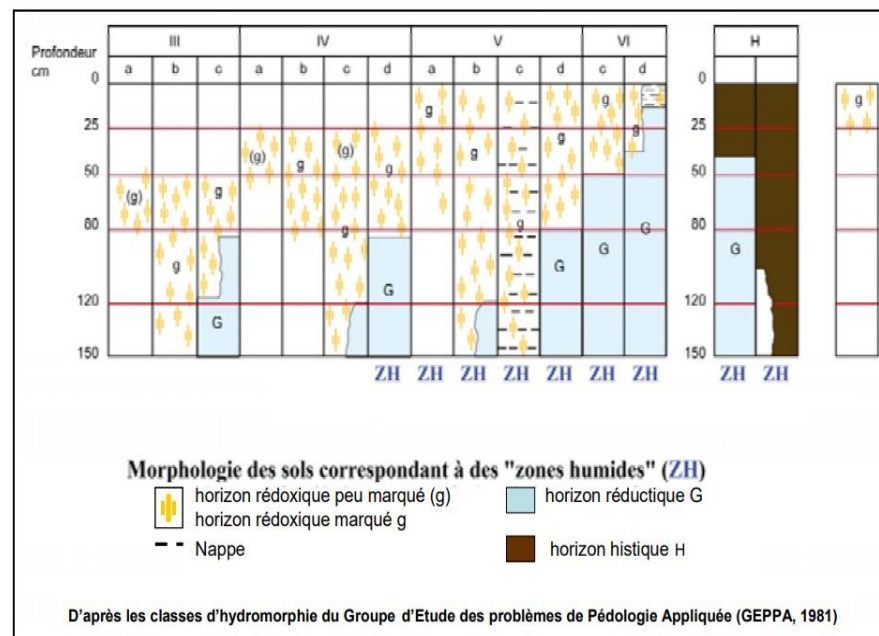
## Méthodologie

Selon l'arrêté du 24 juin 2008, « une zone est considérée comme humide si elle présente l'un des critères suivants :

1° Les sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques, exclusivement parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1. 1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1. 2 au présent arrêté. Pour les sols dont la morphologie correspond aux classes IV d et V a, définis d'après les classes d'hydromorphie du groupe d'étude des problèmes de pédologie appliquée (GEPPA, 1981 ; modifié), le préfet de région peut exclure l'une ou l'autre de ces classes et les types de sol associés pour certaines communes, après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel.

2° Sa végétation, si elle existe, est caractérisée par :

- Soit des espèces identifiées et quantifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2. 1 au présent arrêté complété en tant que de besoin par une liste additionnelle d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant, adaptée par territoire biogéographique ;
- Soit des communautés d'espèces végétales, dénommées " habitats ", caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2. 2 au présent arrêté. »



## Analyse pédologique

Dans le cadre de la présente étude, une analyse pédologique et botanique a été réalisée sur le site de l'entreprise SIPPEX à Courzieu.



Points de sondage :



### Sondage n° 1

Type de milieu	<b>Prairie</b>
Profondeur totale	75 cm
Profondeur horizon 1	20 cm
Redox1	Non
Reduc1	Non
Description1	Brun foncé
Profondeur horizon 2	45 cm
Redox 2	Non
Reduc 2	Non
Description 2	Brun
Profondeur horizon 3	75 cm
Redox 3	Non
Reduc 3	Non
Description 3	Brun clair Cailloux

- Le sol ne présente pas de traces d'hydromorphie, caractéristiques d'un sol de zone humide.

## Sondage n° 2

Type de milieu	<b>Prairie</b>
Profondeur totale	97 cm
Profondeur horizon 1	13 cm
Redox1	Non
Reduc1	Non
Description1	Brun foncé
Profondeur horizon 2	45 cm
Redox2	Non
Reduc2	Non
Description2	Brun
Profondeur horizon 3	97 cm
Redox3	Non
Reduc3	Non
Description3	Brun Sableux

- Le sol ne présente pas de traces d'hydromorphie, caractéristiques d'un sol de zone humide.



### Sondage n° 3

Type de milieu	<b>Boisé</b>
Profondeur totale	60 cm
Profondeur horizon1	25 cm
Redox1	Non
Reduc1	Non
Description1	Brun foncé
Profondeur horizon 2	60 cm
Redox2	Non
Reduc2	Non
Description2	Brun

- Le sol ne présente pas de traces d'hydromorphie, caractéristiques d'un sol de zone humide.

## Analyse botanique

Les espèces suivantes ont été relevées sur le site :

Milieu naturel	Taxon	Nom vernaculaire
Prairie	<i>Alopecurus pratensis</i>	Vulpin des prés
	<i>Poa pratensis</i>	Pâturin des prés
	<i>Lathyrus pratensis</i>	Gesse des prés
	<i>Vicia cracca</i>	Vesce craque
	<i>Urtica dioica</i>	Ortie dioïque
	<i>Rumex obtusifolius</i>	Patience à feuilles obtuses
	<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante
	<i>Galium aparine</i>	Gaillet gratteron
	<i>Geranium dissectum</i>	Géranium à feuilles découpées
	<i>Ranunculus acris</i>	Renoncule âcre
	<i>Cirsium arvense</i>	Cirse des champs
	<i>Vicia hirsuta</i>	Vesce hérissée
	<i>Plantago lanceolata</i>	Plantain lancéolé
	<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Avoine élevée	



Milieu naturel	Taxon	Nom vernaculaire
<b>Bosquet</b>	<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé
	<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile
	<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
	<i>Urtica dioica</i>	Ortie dioïque
	<i>Vicia sepium</i>	Vesce des haies
	<i>Geranium robertianum</i>	Geranium herbe à Robert
	<i>Ficaria verna</i>	Ficaire
	<i>Geum urbanum</i>	Benoîte commune
	<i>Galium aparine</i>	Gaillet gratteron
	<i>Rubus sp.</i>	Ronces
	<i>Alopecurus pratensis</i>	Vulpin des prés
	<i>Hedera helix</i>	Lierre
	<i>Valerianella locusta</i>	Mâche
	<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	

Hormis quelques espèces typiques des milieux frais, les relevés phytosociologiques ne révèlent pas de végétation hygrophile caractéristique de zone humide.

## LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

●●● Pour intégrer l'extension de l'entreprise SIPPEX dans le plan local d'urbanisme de la commune de Courzieu, le secteur UI est étendu sur une partie de la zone agricole. Cette extension impacte le règlement écrit et le règlement graphique. Cette entreprise a besoin de réaliser un quai de transfert pour son fonctionnement. Le classement de sa parcelle en zone agricole ne permet pas de le réaliser.

### Le règlement écrit

Il est assoupli dans l'objectif de limiter la consommation foncière et de permettre l'optimisation du foncier existant. Ainsi, les articles 6 et 7 sont modifiés de la façon suivante (en rouge).

#### ARTICLE UI 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~L'implantation des constructions se réalise soit en limite, soit avec un retrait minimal d'un mètre.~~

~~Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.~~

~~Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants.~~

#### ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~L'implantation des constructions se réalise soit en limite, soit avec un retrait minimal d'un mètre.~~

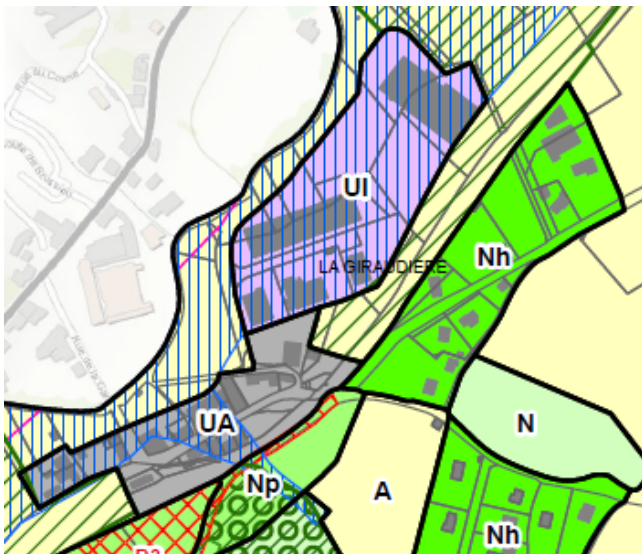
~~La construction en limite est autorisée à condition :~~

- ~~— que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,~~
- ~~— qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone UI,~~
- ~~— que la hauteur sur limite n'excède pas 6 m.~~

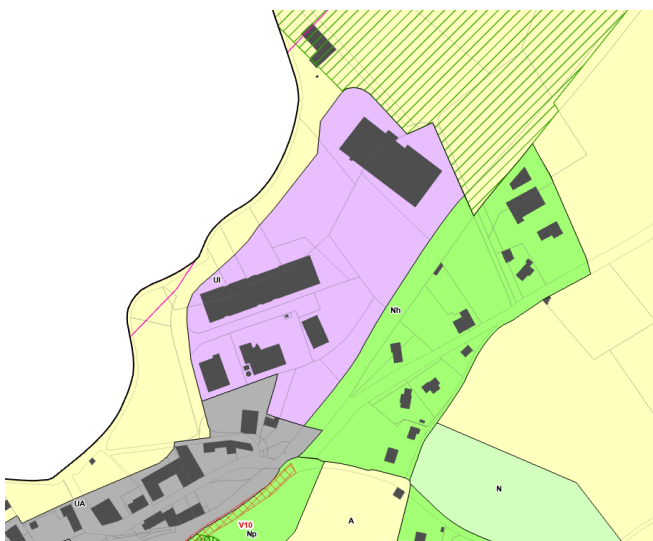
~~Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m des dites limites.~~

~~Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants.~~





Le zonage avant (ci-dessus) et après (ci-dessous) la révision



## Le règlement graphique

L'extension du secteur Ui est intégrée au règlement graphique.

Avant la présente révision du plan local d'urbanisme, la parcelle (AD16) concernée par l'extension de la zone U, était classée indument en zone agricole. Cette zone ne présente aucun caractère naturel s'agissant d'un espace enclavé entre les bâtiments des entreprises et la voie ferrée. Elle n'a pas non plus d'usage agricole, il s'agit d'une friche dont le foncier appartient à l'entreprise implantée sur ce site.

Pour inclure le projet dans la zone Ui du pôle de la Giraudière, ce sont près de 0,5 hectares qui passent de la zone agricole en zone Ui. Le zonage Ui n'intègre pas la voie ferrée qui ferait apparaître artificiellement des espaces dédiés au développement économique alors que ce n'est pas le cas.

De plus, le secteur était également situé sur un corridor écologique dont le périmètre a été modifié à la suite d'investigations de terrain réalisées par un écologue (voir partie l'impact sur l'environnement ci-après). L'espace identifié, comme corridor écologique ne repose sur aucun fondement écologique s'agissant de la voie ferrée et de ses abords.

Le nouveau zonage Ui intègre donc l'espace délaissé en bordure de la voie ferrée.

Le SCOT prévoit dans le DOG une surface économique dédiée à la Giraudière de 3,7ha. La zone Ui après modification représente 3,23 ha (calcul SIG) et reste donc dans des dimensions inférieures à celles prévues par le SCOT.

## LES IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR LA SURFACE DES ZONES

Zones	Surface en Ha avant modification	Surface en Ha après modification
UA	7.5	7.5
UA1	0.4	0.4
UB	7	7
UI	4.3	4.8
<b>TOTAL ZONE U</b>	<b>19,2</b>	<b>19,7</b>
1AU	3.2	3.2
2AU	0.4	0.4
AUi	1.4	1.4
<b>TOTAL ZONE AU</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>A</b>	<b>1114,6</b>	<b>1114,1</b>
<b>TOTAL ZONE A</b>	<b>1114,6</b>	<b>1114,1</b>
N	1390,6	1390,6
Ncr	3.7	3.7
Nd	4	4
Nepp	2.1	2.1
Nh	26	26
Nj	0.8	0.8
Nl	4.4	4.4
Nl1	16,2	16,2
Np	9.5	9.5
Ns	86,1	86,1
<b>TOTAL ZONE N</b>	<b>1543,3</b>	<b>1543,3</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2682,1</b>	<b>2682,1</b>



## L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente révision avec examen conjoint ne concerne aucun milieu naturel ou agricole et n'étend pas la zone urbaine UI sur un milieu naturel remarquable.

Elle induit une réduction du zonage agricole par l'extension de la zone UI du pôle urbain de la Giraudière sur des espaces non concernés par une utilisation agricole ou une valeur agronomique potentielle.

À la suite des investigations de terrain réalisées sur l'ensemble de la parcelle UI couverte par un corridor écologique dans le cadre du PLU en vigueur, il s'avère :

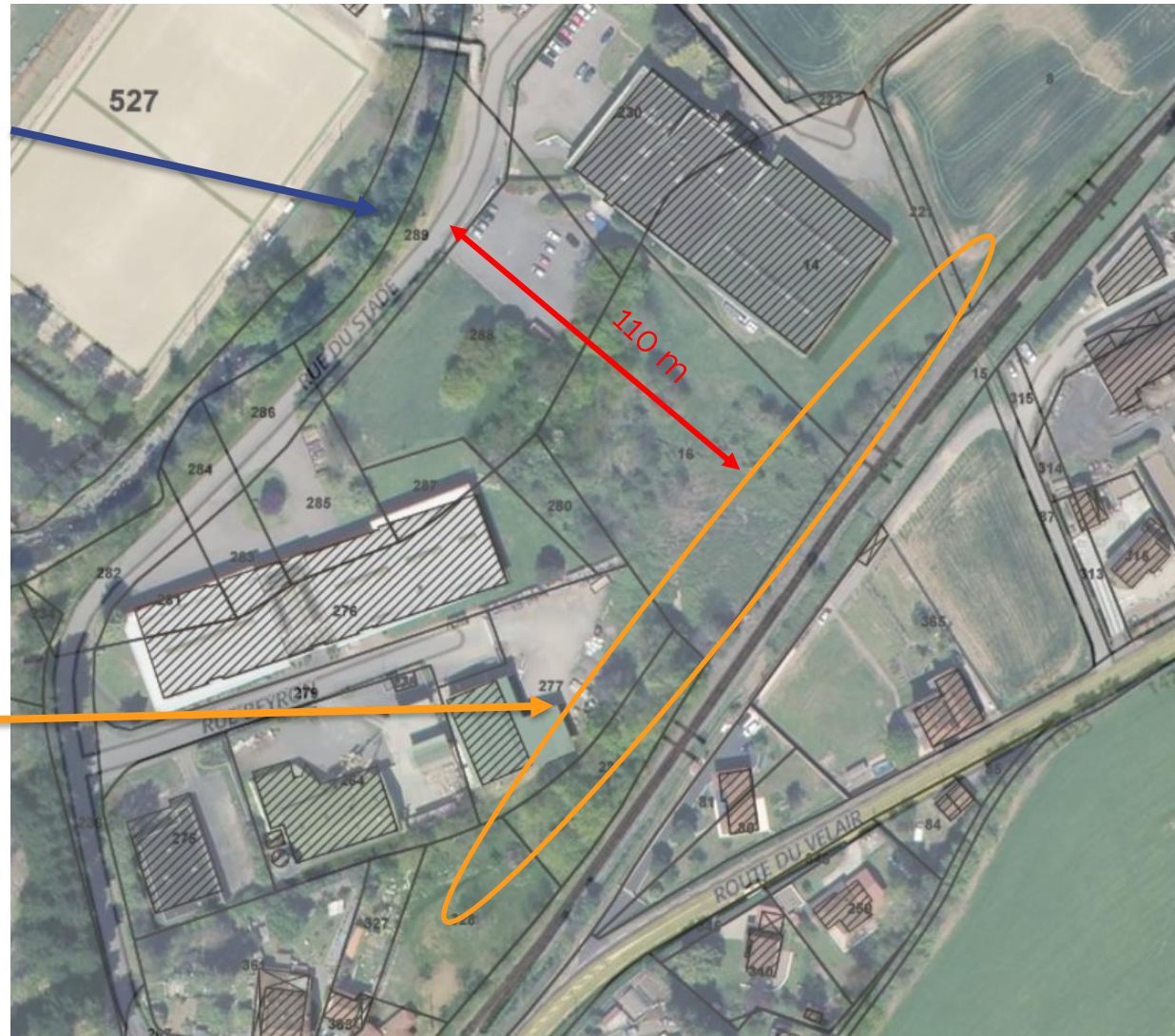
- Que le secteur ne présente pas d'enjeu écologique particulier (absence de zone humide recensée sur l'ensemble de la parcelle) ;
- Le corridor écologique identifié est lié au cours d'eau de la Brévenne et à sa ripisylve. Le secteur d'étude et le projet ne sont pas situés dans la zone de fonctionnalité du cours d'eau s'agissant de la voie ferrée et de ses abords.

Ainsi la modification de la trame corridor sur ce secteur, visant à coller au plus près à la réalité de terrain n'aura pas d'impact sur les fonctionnalités écologiques, lesquelles ne sont réellement présentes qu'aux abords de la Brévenne. Le site est situé à plus de 100m du corridor dont il est séparé par des constructions d'activités, des espaces de stationnement et la route du stade.

Pour conclure, **la présente révision du document d'urbanisme n'a pas d'impact négatif sur l'environnement.**

Corridor de la Brévenne

Secteur concerné par l'extension de la zone Ui



Par ailleurs le site n'empiète pas sur le périmètre PENAP (en tiret violet sur le plan ci-après).





# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE COURZIEU

Révision avec examen conjoint n°2

Approbation





## RÉVISION AVEC EXAMEN CONJOINT N ° 2 DU PLU • SOMMAIRE

Introduction.....	4
Objet de la révision avec examen conjoint .....	8
Le site du projet.....	9
Motivations.....	10
Plan du projet.....	11
Les modifications apportées au PLU .....	12
Les impacts de la modification sur la surface des zones .....	15
L'impact sur l'environnement.....	16

# INTRODUCTION

●●● Commune du Sud-Ouest du département du Rhône, Courzieu est située dans les Monts du Lyonnais à une vingtaine de kilomètres de l'agglomération lyonnaise.

## Contexte communal

Située à une trentaine de kilomètres à l'Ouest de Lyon et des communes de l'Ouest lyonnais, COURZIEU fait partie des communes de l'aire urbaine lyonnaise. Elle s'étend sur un vaste territoire de 2704 hectares.

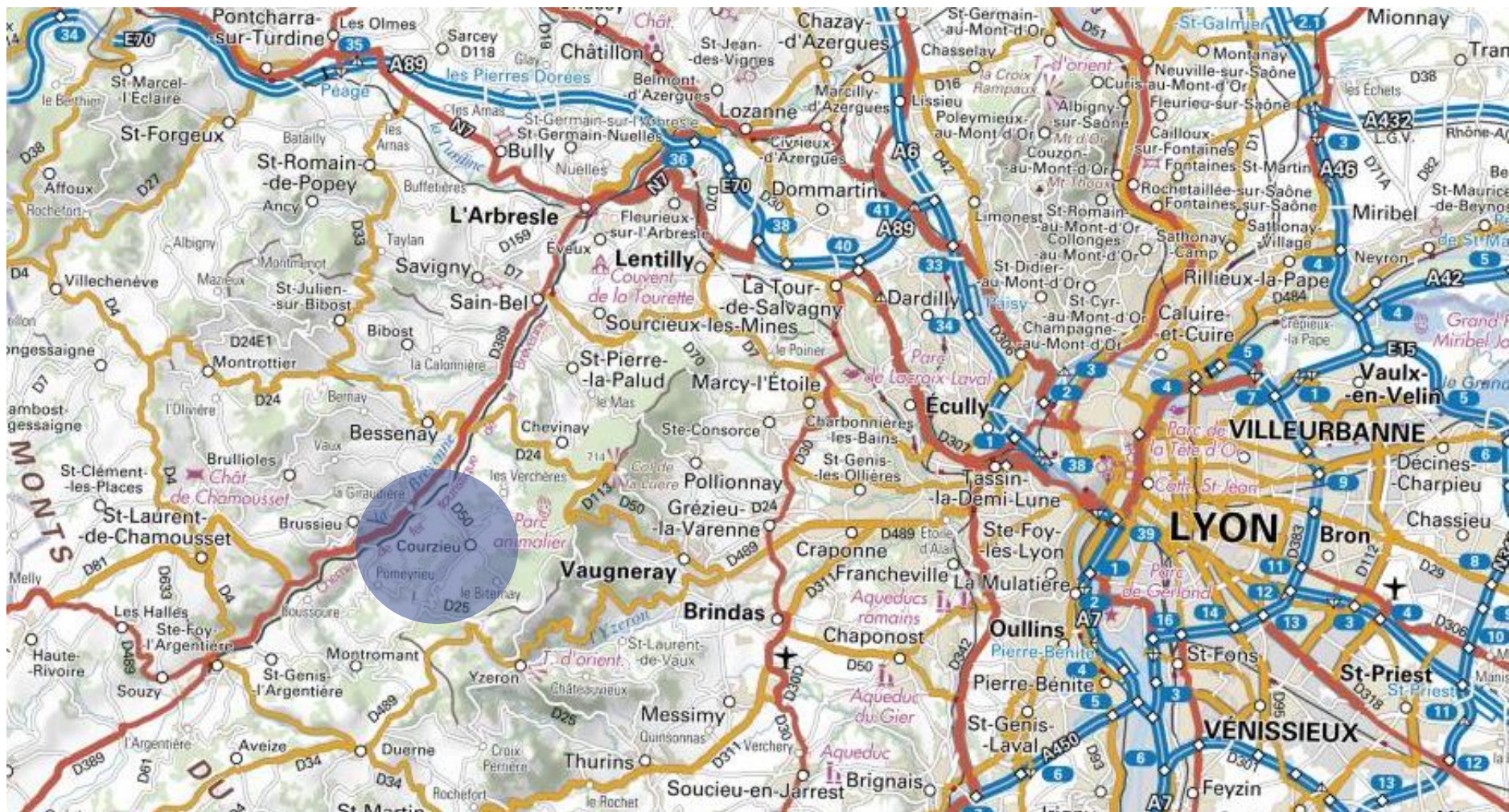
La Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle, créée depuis le 1er Janvier 1995, structure intercommunale à fiscalité propre, regroupe 18 communes dont COURZIEU, avec une population de plus de 38000 habitants.

La commune est longée par la RD389 qui longe la vallée de la Brévenne, de même que la voie ferrée Lyon – Sainte-Foy-l'Argentière. Elle est traversée également par la RD25, la RD50 et la RD113.

Les communes limitrophes sont les suivantes :

- Au Nord : Chevinay
- À l'ouest : Brussieu, Bessenay et Saint Genis l'Argentière
- Au Sud : Montromant et Yzeron
- À l'Est : Vaugneray

## Situation de la commune de Courzieu



## Rappel de la hiérarchie des normes

Plusieurs documents s'imposent sur le territoire de la commune de Courzieu.

- La loi Montagne du 9 janvier 1985 s'applique sur la totalité de la commune.
- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Aire métropolitaine lyonnaise approuvée le 9 Janvier 2007. La DTA identifie la commune de Courzieu comme faisant partie d'un cœur vert du réseau des espaces naturels et agricoles majeurs.
- Le Schéma de cohérence territorial (SCOT) de l'Ouest lyonnais établi à l'échelle de 48 communes et près de 120 000 habitants. Le SCOT a été approuvé le 2 Février 2011 et est actuellement en révision.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH). L'actuel PLH a été approuvé en 2013. Un nouveau PLH devrait être lancé.

## Historique du document d'urbanisme

La commune de Courzieu est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé depuis le 11 mars 2014.

Le PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions

- Une modification simplifiée pour erreur matérielle approuvée le 10 février 2016,
- Une révision avec examen conjoint approuvée le 18 octobre 2017
- Une modification n°1 approuvée le 18/10/2017
- Une déclaration de projet approuvée le 11/04/2019

## Rappel du champ d'application de la présente révision avec examen conjoint (L153-41 du CU)

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.



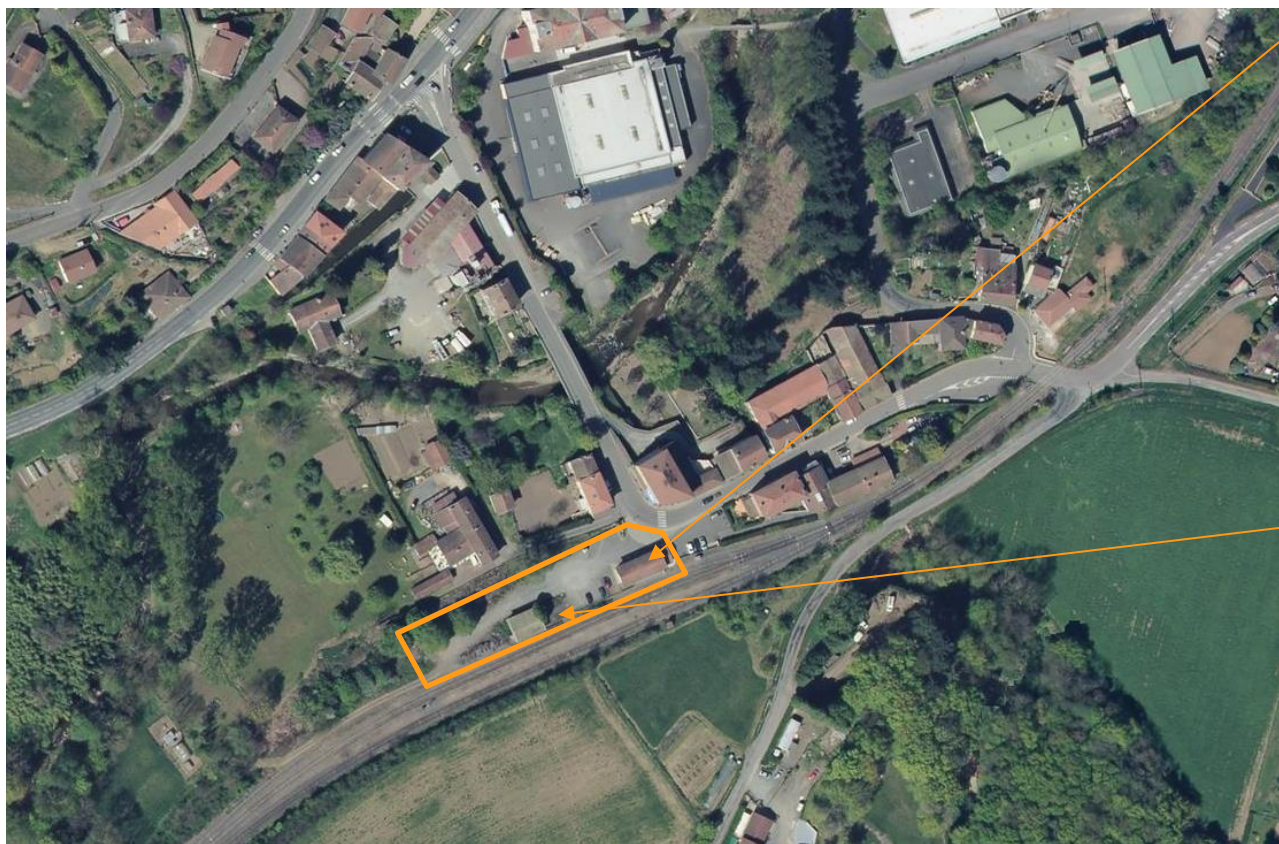
## OBJET DE LA RÉVISION AVEC EXAMEN CONJOINT

●●● La présente procédure de révision avec examen conjoint a pour objet l'extension de la zone U de la Giraudière sur de la zone agricole afin de permettre la réalisation d'une maison médicale comprenant à l'étage quelques logements.



## LE SITE DU PROJET

La future maison médicale sera construite sur un ancien tènement SNCF, aujourd'hui désaffecté. Ce tènement est classé en zone agricole dans le PLU en vigueur, ce qui ne correspond pas à l'occupation du sol actuelle. Il n'existe aucun enjeu agricole sur le site. S'agissant d'un tènement entièrement artificialisé.



Le site de la future maison médicale



## MOTIVATIONS

La commune de Courzieu souhaite construire dans le quartier de la Giraudière une maison médicale qui bénéficiera à la fois au territoire communal et aux communes limitrophes. Il faut rappeler que le quartier de la Giraudière est partagé entre plusieurs communes, et qu'il constitue un secteur attractif le long de la départementale bénéficiant d'équipements structurants (centre de formation), d'entreprises, et de commerces.

Le projet de la collectivité prévoit sur le site une maison de santé en rez-de-chaussée qui accueillera plusieurs cabinets de généralistes, d'ostéopathes, et un cabinet polyvalent, des espaces d'accueil et d'attente ainsi que des locaux techniques et de fonctionnement. Ces locaux seront créés en majorité en RDC afin de faciliter l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Le projet accueillera également plusieurs logements en R+1 et R+2 avec des typologies variées permettant de répondre à une partie de la demande en logements qui s'exprime sur la commune. Il est prévu entre 6 et 10 logements environ.

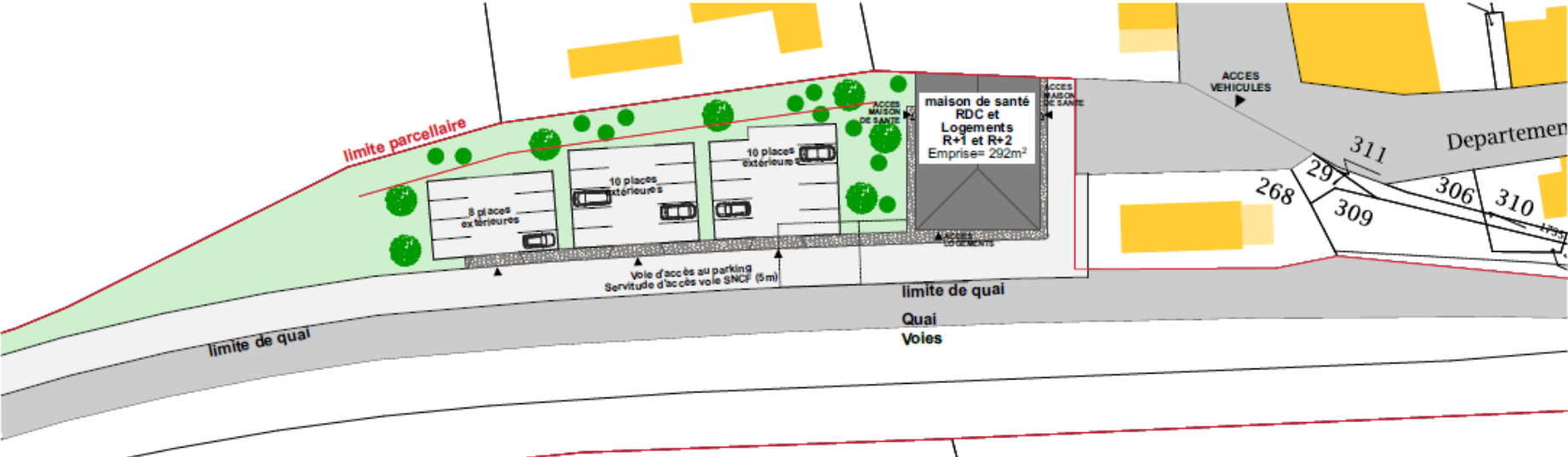
À l'extérieur, des places de stationnement sont prévues pour répondre aux besoins de la maison médicale et des logements.

La révision avec examen conjoint nécessite l'extension de la zone U sur la zone A.

La parcelle concernée par l'extension de la zone U est la parcelle AD271. Cette dernière est l'ancienne gare de Courzieu-Brussieu située sur l'ancienne ligne de chemin de fer reliant Lyon à Sainte-Foy-l'Argentière. Elle est classée indument en zone agricole alors qu'elle n'a aucun usage agricole étant constituée du bâtiment de l'ancienne gare et des anciennes plateformes liées au fonctionnement ferroviaire.

# PLAN DU PROJET

Le plan ci-dessous est celui en cours d'étude, il est très provisoire et pourra évoluer de façon notable.



PLAN MASSE

échelle 1/500<sup>ème</sup>

N 	<b>Commune de Courzieu</b>	<b>02</b>	
	<i>Maison de santé - Logements</i>	PLAN MASSE	
	FAISA	29 juin 2018	échelle 1:500
L'utilisation et la reproduction même partielle de ce plan sans l'autorisation écrite de l'architecte est formellement interdite.			



## LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

●●● Pour intégrer la maison de santé dans le plan local d'urbanisme de la commune de Courzieu, un secteur UA1 est créé. Cette création impacte à la fois le règlement écrit et le règlement graphique.

### Le règlement écrit

Le secteur UA1 est intégré au règlement écrit. Celui-ci se distingue du secteur UA dans les règles de limitation des hauteurs et par l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Ainsi les articles UA6 et UA10 sont modifiés (modifications en orange dans les articles suivants) :

#### *ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les façades sur voies doivent être implantées dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

**Dans la zone UA1, les constructions s'implanteront soit à l'alignement de la voie soit avec un retrait minimal d'1m.**

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements, extensions de bâtiments existants

#### *ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faitage. Cette règle ne s'applique pas :

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

La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 6 sur l'aspect extérieur des constructions.

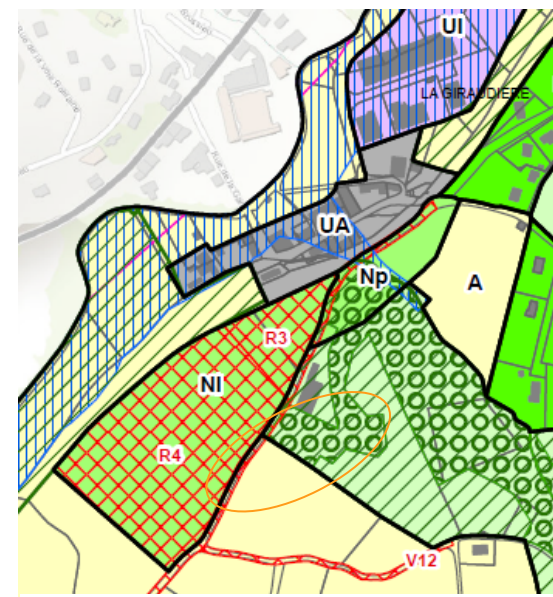
**Dans la zone UA1, la hauteur des constructions n'est pas règlementée.**

## Le règlement graphique

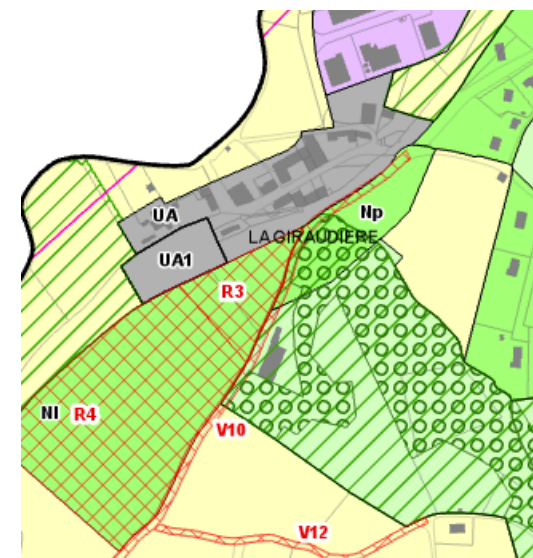
Le secteur UA1 est intégré au règlement graphique.

Avant la présente révision du plan local d'urbanisme, la parcelle concernée par le projet de maison de santé était classée en zone agricole. Pour inclure le projet dans la zone U du pôle de la Giraudière, ce sont près de 4890 m<sup>2</sup>, soit 0,48 hectare qui passent de la zone agricole en zone UA1.

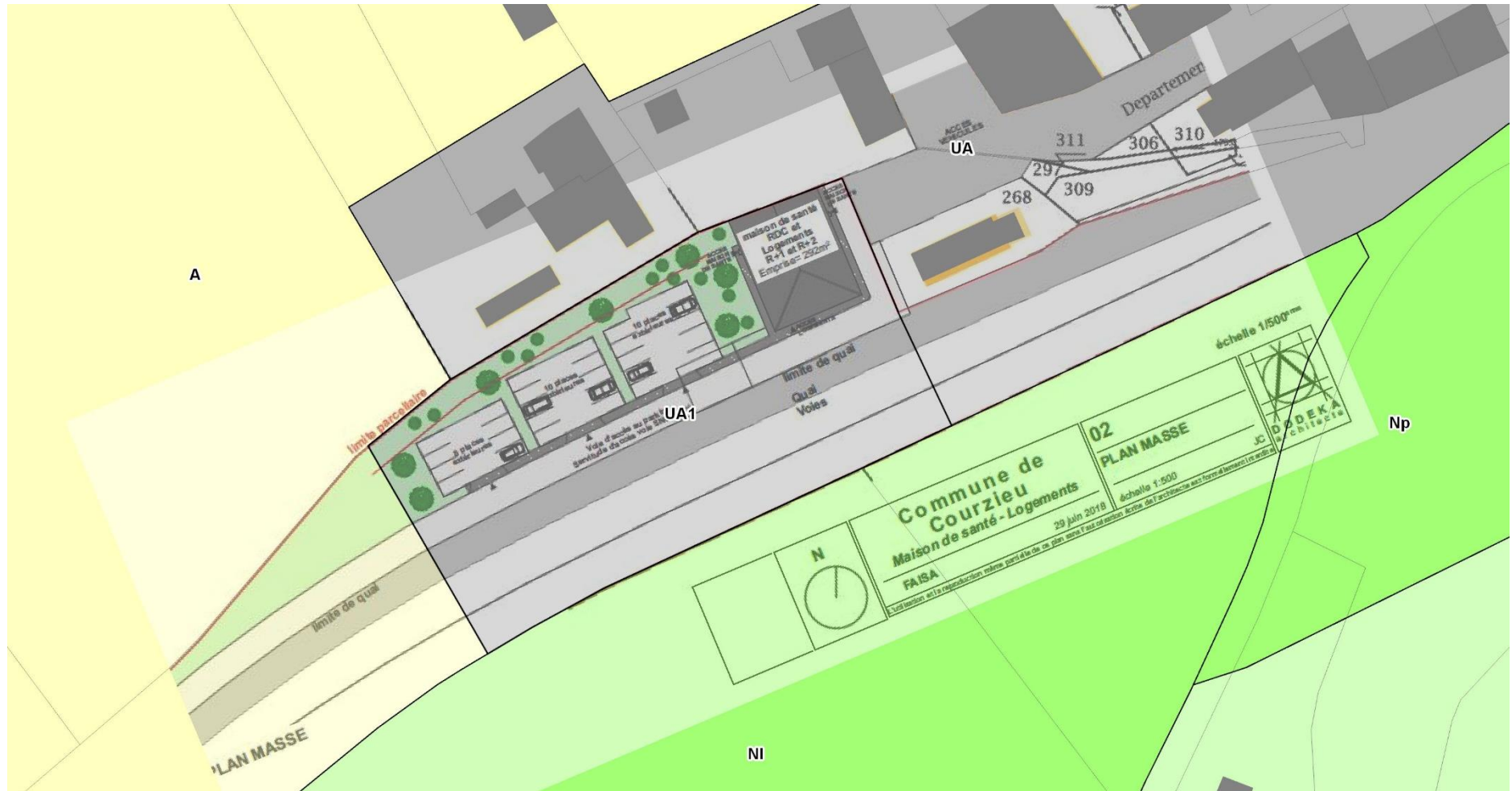
De plus, le secteur était également situé sur un corridor écologique dont le périmètre a été modifié suite à des investigations de terrain réalisées par un écologue (voir partie l'impact sur l'environnement – page 16). On rappelle que le terrain concerné est le tènement de l'ancienne gare de Courzieu-Brussieu entièrement artificialisé. Le positionnement initial du corridor ne présente aucun fondement écologique.



Le zonage avant (ci-dessus) et après (ci-dessous) la révision



## Le plan masse superposé au nouveau zonage



## LES IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR LA SURFACE DES ZONES

Zones	Surface en Ha avant modification	Surface en Ha après modification
UA	7,5	7,5
UA1	-	0,4
UB	7	7
UI	4,3	4,3
<b>TOTAL ZONE U</b>	<b>18,8</b>	<b>19,2</b>
1AU	3,2	3,2
2AU	0,4	0,4
AUi	1,4	1,4
<b>TOTAL ZONE AU</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>A</b>	<b>1115</b>	<b>1114,6</b>
<b>TOTAL ZONE A</b>	<b>1115</b>	<b>1114,6</b>
N	1390,6	1390,6
Ncr	3,7	3,7
Nd	4	4
Nepp	2,1	2,1
Nh	26	26
Nj	0,8	0,8
Nl	4,4	4,4
Nl1	16,2	16,2
Np	9,5	9,5
Ns	86,1	86,1
<b>TOTAL ZONE N</b>	<b>1543,3</b>	<b>1543,3</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2682,1</b>	<b>2682,1</b>



## L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT



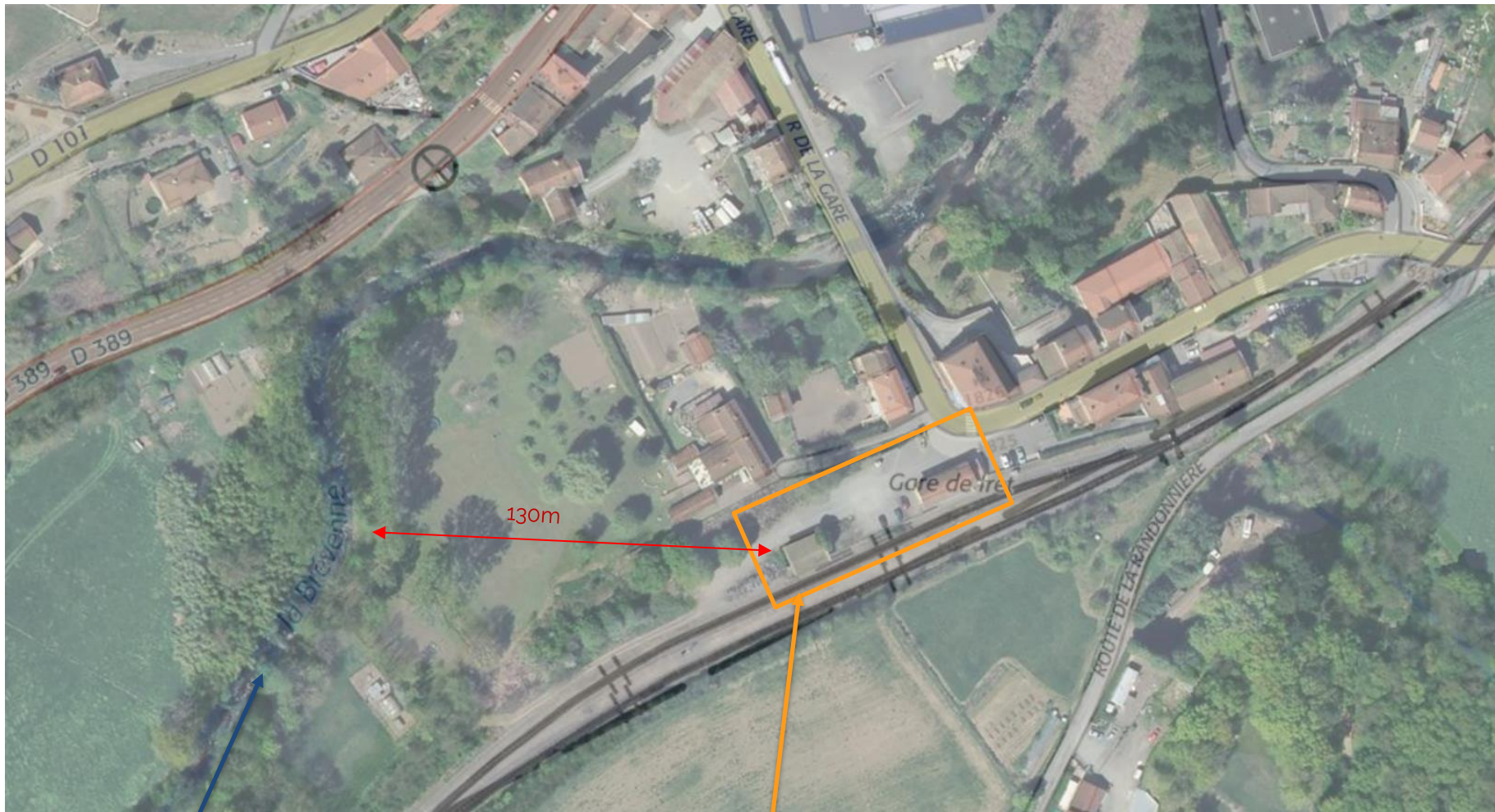
Bâtiment en pierre à démolir

La présente révision avec examen conjoint ne concerne aucun milieu naturel ou agricole et étend la zone urbaine UA1 sur des espaces artificialisés ou en friche (ancienne gare de Courzieu-Brussieu). Aucun milieu naturel remarquable n'est concerné.

Elle induit une réduction du zonage agricole par création de la zone UA1 du pôle urbain de la Giraudière sur des espaces non concernés par une utilisation agricole et ne possédant pas une valeur agronomique particulière.

Le corridor identifié dans le cadre du PLU pour la trame bleue associée à la Brévenne et sa ripisylve est mal positionné et vient intégrer les espaces artificialisés et bâtis. En effet la zone concernée par la modification de zonage est actuellement occupée par un bâtiment en pierre qui sera démoli en vue de la création de la future maison médicale. Cette zone ne participe pas à la fonctionnalité du corridor écologique de la Brévenne. Elle se situe en effet à plus de 100 mètres du corridor de la Brévenne et ne possède pas de lien fonctionnel avec ce milieu (zone enclavée entre les espaces bâtis existants au Nord et la voie ferrées au Sud).

Pour conclure, la présente révision du document d'urbanisme n'a pas d'impact sur l'environnement ni sur l'agriculture. Il ne constitue aucune consommation foncière nouvelle l'intégralité du site étant artificialisée et bâtie.



Corridor écologique de la Brévenne

Site du projet ne participant pas à la fonctionnalité écologique de la Brévenne et n'ayant aucun usage agricole





# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE COURZIEU

Modification de droit commun n°1

Approbation





# MODIFICATION DE DROIT COMMUN N ° 1 DU PLU • SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
Contexte communal.....	4
Situation de la commune de Courzieu.....	5
Rappel de la hiérarchie des normes.....	6
Historique du document d'urbanisme.....	6
Rappel du champ d'application de la présente modification de droit commun (L153-41 du CU).....	7
<b>OBJETS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN</b> .....	<b>8</b>
La mise à jour des changements de destination identifiés en zones A et N.....	9
Correction d'une erreur matérielle (suppression de zones Nh).....	11
Mise à jour des emplacements réservés.....	12
Faciliter les projets agricoles.....	13
Des modifications du règlement.....	14
Impact sur l'environnement.....	26
Les impacts de la modification sur les surfaces des zones.....	27

# INTRODUCTION

Commune du Sud-Ouest du département du Rhône, Courzieu est située dans les Monts du Lyonnais à une vingtaine de kilomètres de l'agglomération lyonnaise.

## Contexte communal

Située à une trentaine de kilomètres à l'Ouest de Lyon et des communes de l'Ouest lyonnais, COURZIEU fait partie des communes de l'aire urbaine lyonnaise. Elle s'étend sur un vaste territoire de 2704 hectares.

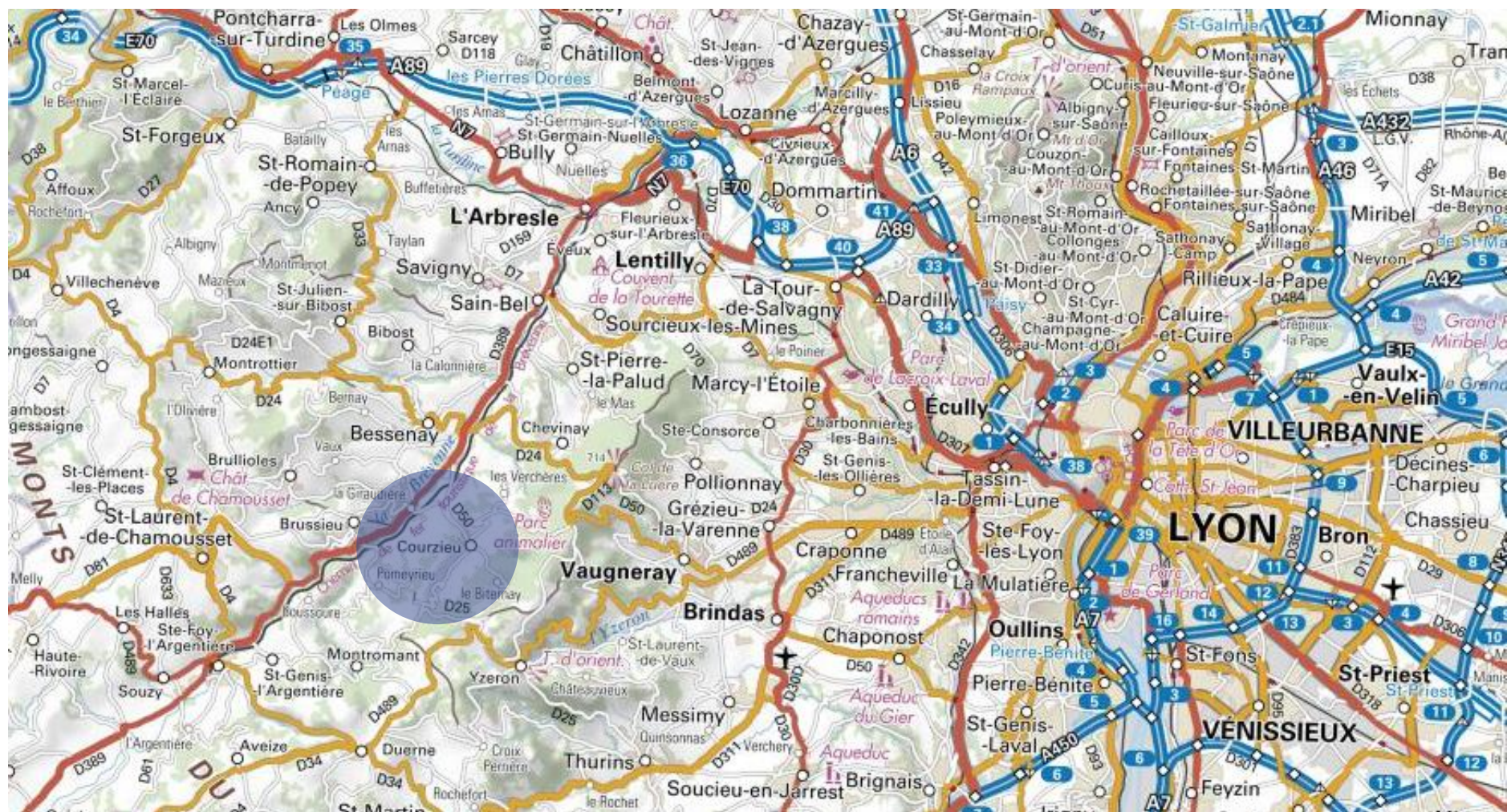
La Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle, créée depuis le 1er Janvier 1995, structure intercommunale à fiscalité propre, regroupe 18 communes dont COURZIEU, avec une population de plus de 38000 habitants.

La commune est longée par la RD389 qui longe la vallée de la Brévenne, de même que la voie ferrée Lyon – Sainte-Foy-l'Argentière. Elle est traversée également par la RD25, la RD50 et la RD113.

Les communes limitrophes sont les suivantes :

- Au Nord : Chevinay
- À l'ouest : Brussieu, Bessenay et Saint Genis l'Argentière
- Au Sud : Montromant et Yzeron
- À l'Est : Vaugneray

## Situation de la commune de Courzieu



## Rappel de la hiérarchie des normes

Plusieurs documents s'imposent sur le territoire de la commune de Courzieu.

- La loi Montagne du 9 janvier 1985 s'applique sur la totalité de la commune.
- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Aire métropolitaine lyonnaise approuvée le 9 Janvier 2007. La DTA identifie la commune de Courzieu comme faisant partie d'un cœur vert du réseau des espaces naturels et agricoles majeurs.
- Le Schéma de cohérence territorial (SCOT) de l'Ouest lyonnais établi à l'échelle de 48 communes et près de 120 000 habitants. Le SCOT a été approuvé le 2 Février 2011 et est actuellement en révision.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH). L'actuel PLH a été approuvé en 2013. Un nouveau PLH devrait être lancé.

## Historique du document d'urbanisme

La commune de Courzieu est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé depuis le 11 mars 2014.

Le PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions

- Une modification simplifiée pour erreur matérielle approuvée le 10 février 2016,
- Une déclaration de projet concernant le parc de Courzieu
- Une révision avec examen conjoint approuvée le 18 octobre 2017
- Une modification n°1 approuvée le 18/10/2017
- Une déclaration de projet approuvée le 11/04/2019

## Rappel du champ d'application de la présente modification de droit commun (L153-41 du CU)

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.



## OBJETS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

- Mise à jour des changements de destination identifiés dans les zones A et N ;
- Correction d'une erreur matérielle (suppression de zone Nh).
- Mise à jour des emplacements réservés
- Faciliter des projets agricoles par extension de la zone A
- Des modifications du règlement afin de l'adapter aux enjeux de la commune et de faciliter la compréhension des règles et l'instruction des autorisations d'urbanisme ;

## La mise à jour des changements de destination identifiés en zones A et N

La commune a la possibilité d'identifier dans les zones agricoles et naturelles des bâtiments pouvant changer de destination. Cette possibilité est encadrée par l'article L151-11 2<sup>e</sup> rappelé ci-contre.

Le PLU de la commune de Courzieu a identifié des changements de destination.

La présente révision du PLU a pour objet une mise à jour de cette identification et intégrer des évolutions du contexte communal.

### Suppression de 3 changements de destination :

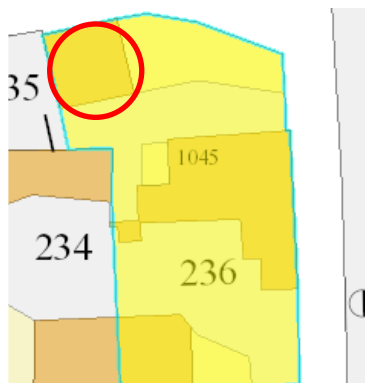
Les constructions identifiées n°3 aux Allognets, n°6 au Giraud et n°7 aux Avergues ont changé de destination, leur identification est donc supprimée.

### Intégration de 2 nouvelles identifications au titre des changements de destination et renumérotation

- Nouveau n°3

Adresse : 1045 Rte des Verchères

Parcelle section AL n°0236



## RAPPEL DE L'ARTICLE 151-11 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 forestiers.



- Nouveau n°6  
1095 Rte de Montpinet- Parcelle section BC n°0009



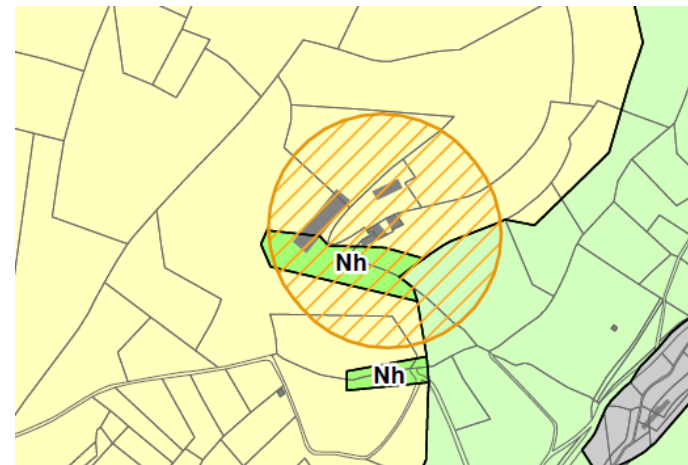
## Correction d'une erreur matérielle (suppression de zones Nh).

Le PLU en vigueur a mis en place des zones Nh permettant de gérer des constructions existantes. Or deux zones Nh ne comporte pas de constructions et n'ont donc pas lieu d'être. Une zone Nh intègre une partie d'un bâtiment agricole dépendant d'une exploitation en fonction.

Ces deux zones Nh sont supprimées et les secteurs classés en zone A (soit environ une surface de 6000 m<sup>2</sup>).

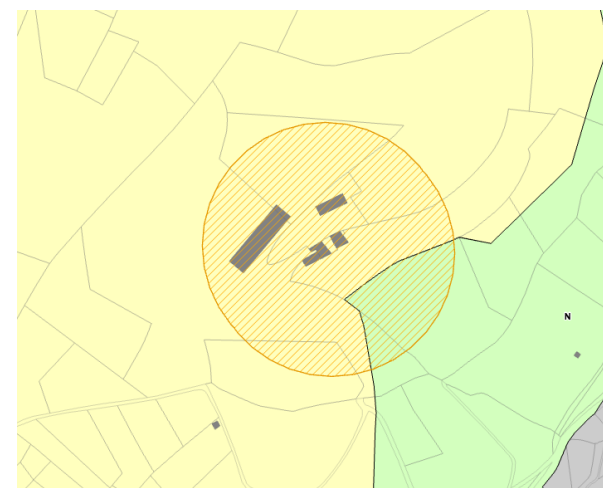


Cerclé en rouge, le positionnement des deux zones Nh ne concernant pas de construction



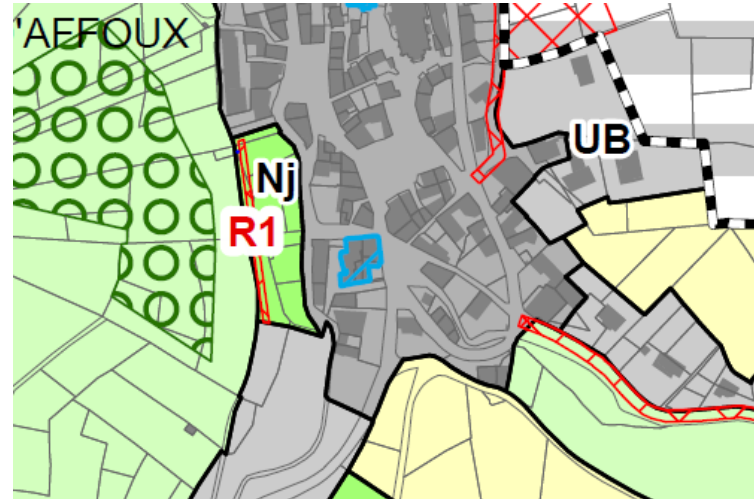
Ci-dessus zones Nh avant la présente modification.

Ci-dessous : suppression des zones Nh avec la présente modification



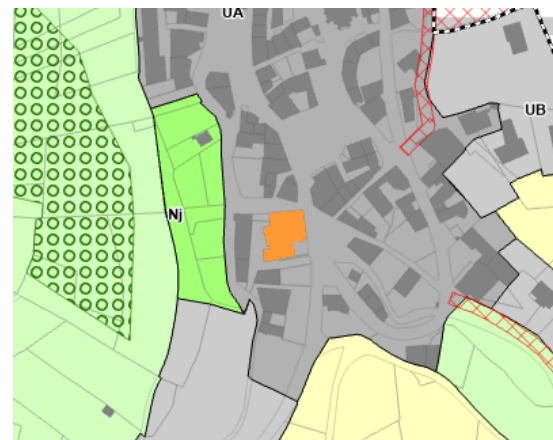
## Mise à jour des emplacements réservés

L'emplacement réservé n°1 est supprimé, mis en place pour la réalisation d'un sentier, ce projet ne sera pas réalisé.



Ci-dessus l'ER R1 avant la présente modification.

Ci-dessous : suppression de l'ER R1 avec la présente modification

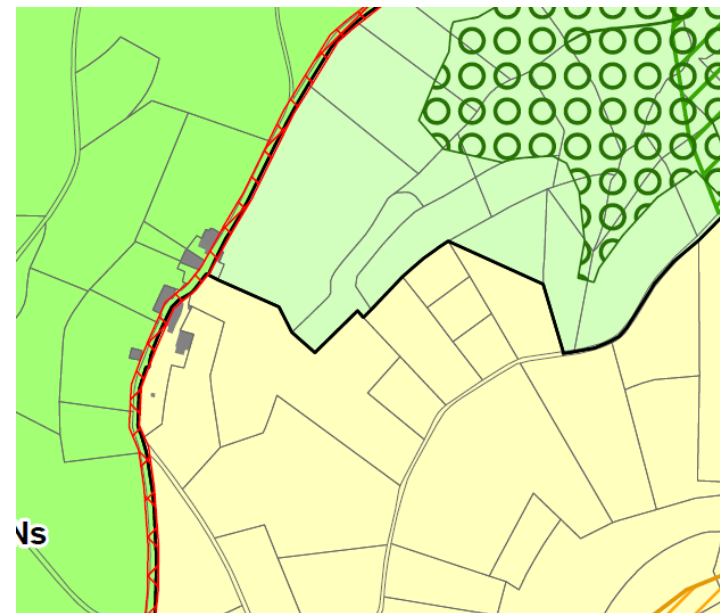


## Faciliter les projets agricoles

Un projet agricole nouveau souhaite s'implanter sur un secteur actuellement classé en zone naturelle (secteur le Pâque)

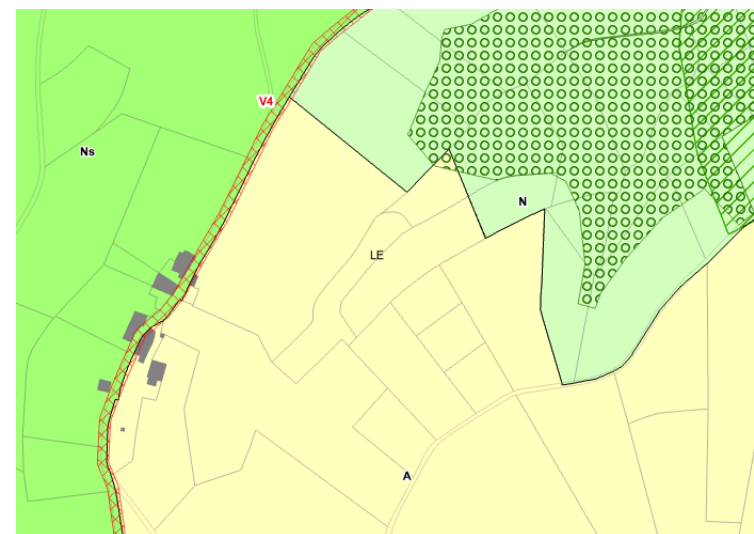
Le tènement est actuellement à usage agricole (Cf photo ci-dessous). La modification vise à passer de la zone N à la zone A les parcelles 75, 76, 77, 78 afin de permettre ce projet agricole et de traduire la vocation actuelle du sol dans le zonage.

La surface représente : 19400 m<sup>2</sup>



Ci-dessus zones N avant la présente modification.

Ci-dessous : extension de la zone A



## Des modifications du règlement

Les modifications mineures suivantes sont mises en place :

- **Règlement des zones agricoles et naturelles : autoriser explicitement les aménagements et réhabilitations des constructions existantes et autoriser les installations d'intérêt collectif**

Le règlement de la zone A et de la zone N ne précise pas que les réhabilitations et aménagements des constructions existantes sont autorisés alors que cette disposition est pourtant possible et n'est pas contraire à la vocation de la zone agricole ou à la vocation naturelle. La modification du règlement sur les zones A et N porte sur l'autorisation donnée à la réhabilitation et aux aménagements des constructions existantes.

De plus il est fait référence à l'article art. L.123,3,1 du Code de l'Urbanisme concernant les changements de destination autorisés. Cet article ayant été recodifié, sa mention est supprimée.

Le règlement des zones A et N du PLU n'autorise pas explicitement les installations d'intérêt collectif. Or cette possibilité est ouverte par le code de l'urbanisme à son article L 151-11 qui stipule :

*« 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*

*..... »*

La modification porte sur l'intégration de cette disposition dans les zones A et N, telle qu'elle est prévue par le code de l'urbanisme

De plus la zone N ne comporte pas de règlement dans le PLU en vigueur à l'article N2, où seuls sont réglementés les secteurs de N (Ncr, Nd, NL, NL1, Np, Nps, Nj, Ns, Nepp). Il s'agit sans doute d'une erreur de rédaction. La modification porte sur la mise en place d'un paragraphe à l'article N2 concernant les occupations possibles sous condition en zones N.

Le règlement de la zone A est modifié de la façon suivante à son article 2 (modifications en vert) :

#### « ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

Les constructions à usage :

- agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles
- d'annexes à ces constructions. La surface de plancher des constructions à usage d'habitation est limitée à 250 m<sup>2</sup>
- de piscines liées à l'habitation des exploitations agricoles.

Toute construction d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place. Elle sera combinée ou contiguë au bâtiment technique, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, la distance maximale entre l'habitation et les bâtiments techniques sera de 100m.

Pour les formes sociétaires (GAEC, EARL ...), le regroupement des habitations en hameaux sera privilégié.

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 (exemple : retenue collinaire).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions existantes repérées au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination (~~art. L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme~~) dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de travaux d'entretien n'ayant pas pour effet d'en modifier le volume.

*Les réhabilitations et aménagements des constructions existantes.*

*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*

Dans le secteur soumis à un risque d'inondation, délimité sur le plan de zonage par une trame spécifique devront être prises en compte les prescriptions issues de la servitude du PPRI de la Brévenne et de la Turdine. »



Le règlement de la zone N est modifié de la façon suivante à son article 2 (modifications en vert) :

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### Sont admis dans la zone N :

*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*

*Les réhabilitations et aménagements des constructions existantes.*

### Sont admis dans la zone Ncr :

*Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

*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 (exemple : retenue collinaire).*

*Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.*

*Les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières*

*Les réhabilitations et aménagements des constructions existantes.*

### Sont admis dans la zone Nd :

*Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

*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 (exemple : retenue collinaire).*

*Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.*

*Les constructions et installations liées à l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs*

*Les réhabilitations et aménagements des constructions existantes*

Sont admis dans la zone NL (à l'exception du secteur soumis à la trame « zone humide ») :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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 (exemple : retenue collinaire).

Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.

Les installations liées aux sports, aux loisirs et les parcs de stationnement

Les réhabilitations et aménagements des constructions existantes

Sont admis dans la zone NLI (à l'exception du secteur soumis à la trame « zone humide ») :

a) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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 (exemple : retenue collinaire).

c) Les opérations de construction et/ou d'extension d'hébergements touristiques et/ou d'équipements touristiques comprenant toutes les constructions, installations et parcs de stationnement liés au fonctionnement de l'activité touristique (tels que les équipements scientifiques, les logements de fonction, les bâtiments techniques, les bureaux...), à condition que la surface de plancher totale (existant + extension + création) soit inférieure à 3 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation.

De plus, parmi ces 3 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total, il est précisé que :

- la surface allouée à la partie restauration ne devra pas dépasser 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension + création)
- la surface allouée au volet logement de fonction et logement saisonnier ne devra pas dépasser 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension + création)
- la surface allouée au volet hébergement touristique ne devra pas dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension + création).

d) Les réhabilitations et aménagements des constructions existantes



Sont admis dans la zone Np :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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 (exemple : retenue collinaire).

Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.

Les installations nécessaires au captage d'eau potable,

*Les réhabilitations et aménagements des constructions existantes*

Sont admis dans la zone Nj :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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 (exemple : retenue collinaire).

Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.

Les cabanes de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>

*Les réhabilitations et aménagements des constructions existantes*

Sont admis dans la zone Nepp :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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 (exemple : retenue collinaire, parking...).

Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.

Les changements de destination des bâtiments existants en construction et installation nécessaires à l'activité touristique, dont les habitations uniquement liées aux activités touristiques, et à usage d'hébergement hôtelier et touristique.

Les activités de commerces nécessaires et en lien avec l'activité touristique lorsqu'elles restent dans l'emprise des locaux existants.

Les travaux d'aménagement :

- dans l'emprise des constructions existantes et dans la limite des surfaces de plancher existantes
- ou dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (calculée sur l'ensemble des bâtiments) pour les surélévations et extensions des constructions existantes.

Ces travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions ou du secteur, de l'ordonnement du bâti et l'espace végétalisé organisant l'unité foncière, à condition de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Sont admis dans la zone Nh :

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 60 m<sup>2</sup>.

- L'aménagement des constructions dans le volume existant et dans la limite maximum de 250 m<sup>2</sup> de plancher.
- L'extension sans excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment concerné à la date de l'approbation du PLU, et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale. Les aménagements ne devront pas conduire à la production d'effluents non domestiques.

Les constructions à usage d'annexes lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

*Les réhabilitations et aménagements des constructions existantes*

*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*

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'un changement de destination (~~art. L.123.3.1. du Code de l'Urbanisme~~).

Dans le secteur soumis à un risque d'inondation délimité au plan de zonage par une trame spécifique devront être prise en compte les prescriptions issues de la servitude du PPRI de la Brévenne et de la Turdine.



- Encadrer les éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Le zonage du PLU identifie des constructions, des éléments végétaux, des corridors et des zones humides au titre des éléments remarquables :

- Soit d'intérêt patrimonial ou paysager (L151-19)
- Soit d'intérêt écologique (L151-23)

Mais le règlement ne met en place aucune prescription concernant les éléments identifiés, ce qui laisse une incertitude sur ce qu'il est possible de réaliser sur ces éléments.

La présente modification permet de préciser les prescriptions afférentes à ces éléments.

Ainsi il est ajouté un article 9 aux dispositions générales de la façon suivante :

**En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut** « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

**A-Pour les constructions identifiées** au titre de cet article dans le document graphique :

Les éléments bâtis identifiés, ne doivent pas être détruits sauf en cas d'impossibilité avérée de les conserver, liée à l'état trop dégradé du bâti. Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation et d'extension portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'architecture d'origine. Les menuiseries seront constituées de matériaux bois ou imitation couleur bois

Sur les constructions identifiées les règles suivantes seront mises œuvre :

**Les extensions**

- Les extensions des bâtiments principaux existants doivent être mesurées et en accord avec le principe constructif du bâtiment d'origine et les principes de composition du paysage environnant.

**Les surélévations**

Elles doivent respecter les dispositions suivantes :

- Le nouveau volume s'accorde avec les édifices avoisinants par sa hauteur et son alignement.
- La surélévation est faite sur toute l'emprise du bâtiment ou partie de bâtiment cohérente.
- La surélévation respecte la composition de base de l'immeuble.

#### **Volumes :**

- Les volumes existants et leurs caractéristiques (pentes, lignes de faîtage et de rives, ...) seront conservés sauf retour aux dispositions d'origine attestées : toitures traditionnelles, toitures industrielles

#### **Toitures :**

- Les caractéristiques des couvertures seront maintenues ou restituées selon l'état d'origine (tuiles de terre cuite creuses ou tuiles canal, plates à cote centrale ou losangée, tuiles vernissées, ardoises, épis de faîtage...).
- Les dépassées de toits seront conservées ou reconstituées dans leurs caractéristiques et dimensions d'origine : chevrons et voliges apparents, génoise tuile, ou corniches briques ou corniches en pierre ou en ciment moulé.

#### **Ouvertures en toitures :**

Sont autorisés :

- Les jacobines s'il s'agit d'une restitution ou d'une duplication d'une jacobine existante sur l'édifice en question.

Sont interdites :

- les lucarnes de type « chiens assis » ou « rampantes ».

#### **Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques domestiques :**

- Les panneaux solaires doivent être groupés pour éviter le mitage de la toiture

#### **Composition et modénature :**

- L'unité architecturale de chaque immeuble devra être respectée, quelle que soit la division parcellaire.

- La modénature (bandeaux, moulures, corniches, frises, encadrements, ...) en pierre de taille, en briques ou en ciment moulé devra être conservée, restituée ou mise en valeur.



- *Aucun ornement étranger à l'architecture d'origine ne sera admis.*

#### **Traitement des enduits et des parements :**

- *Les façades seront enduites si elles ne sont pas en pierres de taille.*
- *Le décroûtage des enduits qui laisserait apparente une maçonnerie de « tout venant » est interdit.*
- *Les prescriptions d'enduits seront adaptées aux édifices : lissé, frisé, badigeons...*
- *Les éléments en pierre de taille (chaînes d'angle, encadrements, appuis) seront préservés et remis en état ; ils pourront être laissés apparents suivant les dispositions d'origines. Les enduits seront appliqués au nu ou en retrait des encadrements.*

#### **Autres éléments de la façade :**

- *Lors de travaux de ravalement de façade, l'intégration des installations techniques, appareils thermiques et aérauliques, antennes paraboliques, climatiseurs, etc. sera exigée sur les façades. Ils seront non visibles depuis la voie publique lorsque cela est possible techniquement.*
- *Lors de travaux de ravalement, les coffrets extérieurs (branchement des fluides) seront intégrés et ne pourront pas être disposés en applique. Leur regroupement sera exigé.*
- *Lors de travaux de ravalement, et à l'exception des descentes d'eaux pluviales, aucune gaine technique ne sera apparente en façade visible depuis les voies publiques lorsque cela est possible techniquement.*
- *Lors de travaux de ravalement, les fils électriques apparents seront dissimulés à l'arrière des bandeaux de rives et d'égout*
- *Les modifications ou les créations de nouveaux percements devront se faire en accord avec la composition architecturale de chaque édifice, par duplication d'élément d'origine encore en place sur les façades. On privilégiera la réouverture de baies anciennes.*
- *Dans le cadre de projets d'extension contemporains, les règles de dimensionnement des ouvertures s'appliquant au bâti traditionnel pourront être dérogées dans la mesure où lesdits projets s'intègrent dans le cadre naturel ou bâti environnant.*

## **Menuiseries**

*Un seul type de menuiserie sera adopté par façade et par immeuble pour les étages courants et attiques et un seul type de menuiserie par façade et par immeuble pour le rez-de-chaussée commercial.*

*La couleur des menuiseries doit être de couleur bois*

### **Portes :**

*- Les portes et portails donnant sur la voie publique auront un dessin simple, seront pleins, ou demi-ajourés pour les portes, et ne seront pas en tôle ondulée.*

*- Les portes de garage standardisées reprendront les modèles traditionnels à lames horizontales ou verticales sans effets de dessins d'imitation de matière. Elles seront en bois ou métallique La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.*

### **Systemes d'occultation :**

*- De manière générale, la typologie sera adaptée en fonction de l'époque de l'immeuble existant (suivant dispositions d'origine) ou de l'environnement si les dispositifs existants respectent les prescriptions, et sans panachage pour une même façade ou un même immeuble.*

### **B- Pour les éléments végétaux identifiés au titre de cet article :**

*Ces éléments végétaux doivent être maintenus ou reconstitués.*

**En référence à l'article L.151-23** du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

**Sur la commune, des "éléments remarquables " sont délimités sur plusieurs secteurs afin d'établir une protection des zones humides et des corridors d'intérêt écologique**



**- Pour les zones humides :**

*Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ceux nécessaires à la mise aux normes des retenues collinaires, ou ceux nécessaires à la valorisation de la zone humide (sentiers parcours de découverte...) ou ceux nécessaires à la mise en place de dispositifs de lutte contre les inondations sont admis sous réserve de reconstituer les milieux détruits le cas échéant.*

*Pour les voiries, installations, accès, réseaux concernés par la trame zone humide, les aménagements élargissements de voirie nécessaires à la gestion de la voie sont autorisés, les aménagements et l'installation de réseaux, accès sont autorisés. Pour les constructions existantes concernées par la trame zone humide, les extensions sont autorisées dans les limites définies par le règlement de chaque zone..*

**- Pour les corridors :**

*Dans les espaces identifiés comme corridors au titre de l'article L151-23 :*

*Sont interdites toutes constructions nouvelles. Pour les constructions existantes concernées par la trame corridor, les extensions sont autorisées dans les limites définies par le règlement de chaque zone.*

*Les espaces de pleine terre végétalisée existant devront être maintenus.*

*Pour les voiries, installations, accès, réseaux concernés par la trame zone corridors, les aménagements élargissements de voirie nécessaires à la gestion de la voie sont autorisés, les aménagements et l'installation de réseaux, accès sont autorisés dans les limites définies par le règlement de chaque zone.*

*Les travaux nécessaires à la restauration de la continuité écologique ou à la mise en place de dispositifs de lutte contre les inondations (sous réserve de ne pas nuire à la continuité écologiques) sont admis.*

- Favoriser une meilleure prise en compte du caractère patrimonial du bourg

Le bourg historique présente des constructions traditionnelles ayant une certaine harmonie dans les volumes, et les couleurs. Le règlement du PLU avant modification n'encadre pas l'aspect des menuiseries. Aussi la modification introduit une prescription concernant les menuiseries.

Il est ajouté à l'article 11 au chapitre « Article 11 Commun à l'ensemble des zones (sauf Ui et AUi) », le paragraphe suivant :

« **MENUISERIES**

*Les menuiseries et stores doivent être de couleur bois pour la zone du bourg délimitée par les panneaux d'agglomération »*



## Impact sur l'environnement

La présente modification n'induit aucune extension urbaine sur les zones A et N du PLU, elle ne réduit pas des protections liées à la qualité des paysages ou des milieux naturels.

Il s'agit uniquement d'adapter le règlement graphique et écrit aux évolutions de la commune et aux évolutions législatives et à corriger des erreurs ou des oublis de rédaction.

La présente modification n'entraîne pas d'impact négatif nouveau sur l'environnement par rapport au PLU approuvé.

## Les impacts de la modification sur les surfaces des zones

Les surfaces des zones évoluent de la façon suivante

Zones	Surface en Ha avant modification	Surface en Ha après modification
UA	7,5	7,5
UA1	0,4	0,4
UB	7	7
UI	5,2	5,2
<b>TOTAL ZONE U</b>	<b>20,1</b>	<b>20,1</b>
1AU	3,2	3,2
2AU	0,4	0,4
AUi	1,4	1,4
<b>TOTAL ZONE AU</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
A	1113,7	1116,2
<b>TOTAL ZONE A</b>	<b>1113,7</b>	<b>1116,2</b>
N	1390,6	1388,1
Ncr	3,7	3,7
Nd	4	4
Nepp	2,1	2,1
Nh	26	25,4
Nj	0,8	0,8
Nl	4,4	4,4
Nl1	16,2	16,2
Np	9,5	9,5
Ns	86,1	86,1
<b>TOTAL ZONE N</b>	<b>1543,3</b>	<b>1540,8</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2682,1</b>	<b>2682,1</b>



département du Rhône

COURZIEU

urbanisme, architecture, paysage...



**PLAN LOCAL D'URBANISME**

Révision

Rapport de présentation

**Février 2014**

agence  
hubert  
thiébault

74, chemin de l'indiennerie  
69450 Saint Cyr au Mont d'Or  
04 37 24 01 26  
archiurba@wanadoo.fr

# CHAPITRE 1

<b>1. PRESENTATION GENERALE : une attractivité liée à la proximité lyonnaise .....</b>	<b>1</b>
<b>2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>3</b>
1. Le climat	3
2. Le relief	3
3. La géologie	5
4. Le réseau hydrographique	6
5. La ressource des eaux	7
6. L'assainissement	10
7. Les entités paysagères	13
8. Les sites sensibles	16
9. Les espèces protégées	22
10. Les risques naturels	22
11. Les autres nuisances et contraintes	27
12. Les patrimoines	27
13. L'urbanisation	28
14. Le POS en vigueur et ses capacités d'accueil	53
15. La consommation d'espaces agricole et naturel	53
<b>3. LES EVOLUTIONS SOCIALES, DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES.....</b>	<b>54</b>
1. Evolutions socio-démographiques	54
2. Le logement : développer le parc et réhabiliter le bâti vacant	55
3. L'économie	57
4. L'agriculture	59
5. Les documents supra-communaux	62
<b>4. LES EQUIPEMENTS PUBLICS .....</b>	<b>64</b>

## CHAPITRE 2

### Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

<b>1. LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES .....</b>	<b>70</b>
<b>2. DES OBJECTIFS QUALITATIFS .....</b>	<b>73</b>
1. Renforcer la centralité	73
2. La Giraudière	75
3. Les anciens bâtiments agricoles dans les zones agricoles naturelles	77
4. La protection de la zone agricole	77
5. Le renforcement du rôle économique de Courzieu	78
6. Les déplacements	80
7. La protection des espaces naturels et de la biodiversité	82
8. La prise en compte du risque	83
9. La question de l'assainissement	84
10. Indicateurs de suivi	84

## CHAPITRE 3

### Les zones du PLU et les modifications apportées dans le cadre de la révision.

<b>3.1. Le Village .....</b>	<b>86</b>
<b>3.2. Les hameaux .....</b>	<b>89</b>
<b>3.3. Les zones d'activités .....</b>	<b>89</b>
<b>3.4. La zone agricole .....</b>	<b>90</b>
<b>3.5. La zone naturelle .....</b>	<b>91</b>

## CHAPITRE 4

### Incidence des orientations du plan sur l'environnement

4.1. Un parti d'aménagement économique et équilibré .....	94
4.2. La prise en compte des zones naturelles sensibles.....	94
4.3. La prise en compte des risques .....	95
4.4. La protection de la ressource en eau .....	98
4.5. L'assainissement .....	99
4.6. La valorisation du paysage .....	99
4.7. La conservation de la biodiversité .....	100
4.8. Le PDIPR .....	100

## CHAPITRE 5

### Superficies des zones du PLU.

EVOLUTIONS DES SUPERFICIES DES ZONES .....	102
SUPERFICIES DES ZONES DU PLU EN HECTARES .....	103

# 1. PRESENTATION GENERALE :

## une attractivité liée à la proximité lyonnaise

Située à une trentaine de kilomètres à l'Ouest de Lyon et des communes de l'Ouest lyonnais, COURZIEU fait partie des communes de l'aire urbaine lyonnaise. Elle s'étend sur un vaste territoire de 2704 hectares.

La Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle, créée depuis le 1er Janvier 1995, structure intercommunale à fiscalité propre, regroupe 18 communes dont COURZIEU, avec une population voisine de 30000 habitants.

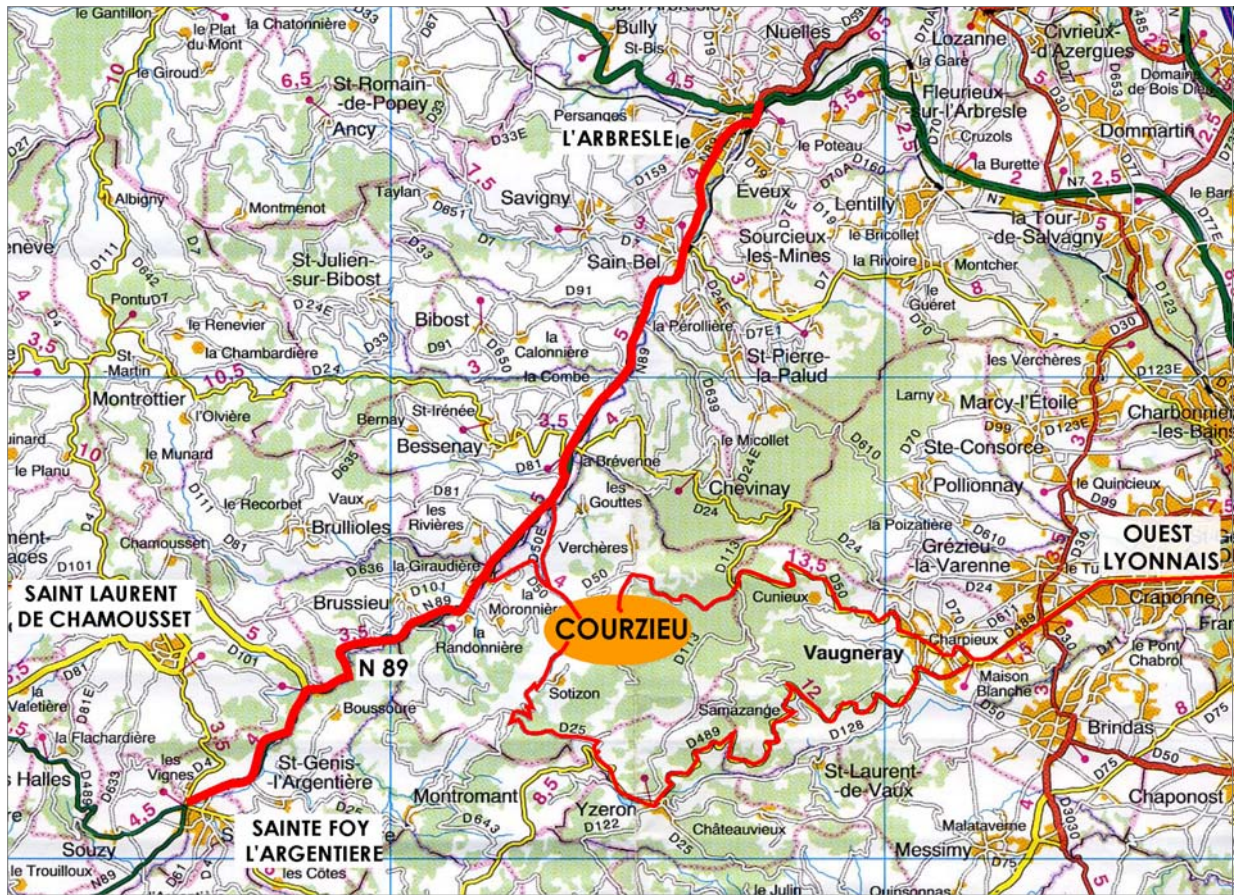
La commune est longée par la RD389 qui longe la vallée de la Brévenne, de même que la voie ferrée Lyon – Sainte-Foy-l'Argentière. Elle est traversée également par la RD25, la RD50 et la RD113.

Les communes limitrophes sont les suivantes :

- ♦ Au Nord : Chevinay
- ♦ A l'ouest : Brussieu, Bessenay et Saint Genis l'Argentière
- ♦ Au Sud : Montromant et Yzeron
- ♦ A l'Est : Vaugneray

### Plusieurs documents s'imposent sur le territoire de la commune de Courzieu.

- La loi Montagne du 9 janvier 1985 s'applique sur la totalité de la commune.
- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Aire métropolitaine lyonnaise approuvée le 9 Janvier 2007. La DTA identifie la commune de Courzieu comme faisant partie d'un cœur vert du réseau des espaces naturels et agricoles majeurs.
- Le Schéma de cohérence territorial (SCOT) de l'Ouest lyonnais établi à l'échelle de 48 communes et près de 120 000 habitants.  
Considéré comme le poumon vert de l'aire urbaine de Lyon, le choix de ce regroupement s'est basé sur l'identité propre au territoire, de ses paysages préservés et de son agriculture.  
Le SCOT a été approuvé le 2 Février 2011.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH).  
L'actuel PLH a été approuvé et un nouveau projet est en cours d'étude pour 2013.



## 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La commune de Courzieu est soumise à la **loi Montagne**.

La protection des équilibres biologiques et écologiques, la préservation des sites et des paysages, la réhabilitation du bâti existant et la promotion du patrimoine culturel s'imposent donc de ce fait comme des axes majeurs du Plan Local d'Urbanisme.

### *1. LE CLIMAT*

---

Faisant partie des Côteaux du Lyonnais, la commune de Courzieu est soumise à un régime climatique complexe où les influences continentales (étés chauds et orageux ; hivers froids et secs) alternent avec les influences océaniques (humidité de l'automne, brumes et brouillards hivernaux).

Les vents principaux correspondent à l'influence atlantique (vents de secteur Nord-Ouest prédominants) mais aussi dans une moindre part à l'influence régionale (vents de secteur Sud orientés selon l'axe de la vallée).

### *2. LE RELIEF*

---

Elle est à la limite des Monts de Tarare et des Monts du Lyonnais.

La commune est marquée par la complexité du relief et la présence de pentes fortes sur une grande partie du territoire.

Les altitudes varient entre plus de 800 mètres et environ 300 mètres au niveau de la Brévenne. Seul le Val de la Brévenne est moins contraint par la pente.

Ce relief contrasté et mouvementé est une des contraintes majeure pour le développement de l'urbanisation de la commune, notamment dans la continuité du village, situé dans un fond de vallée.

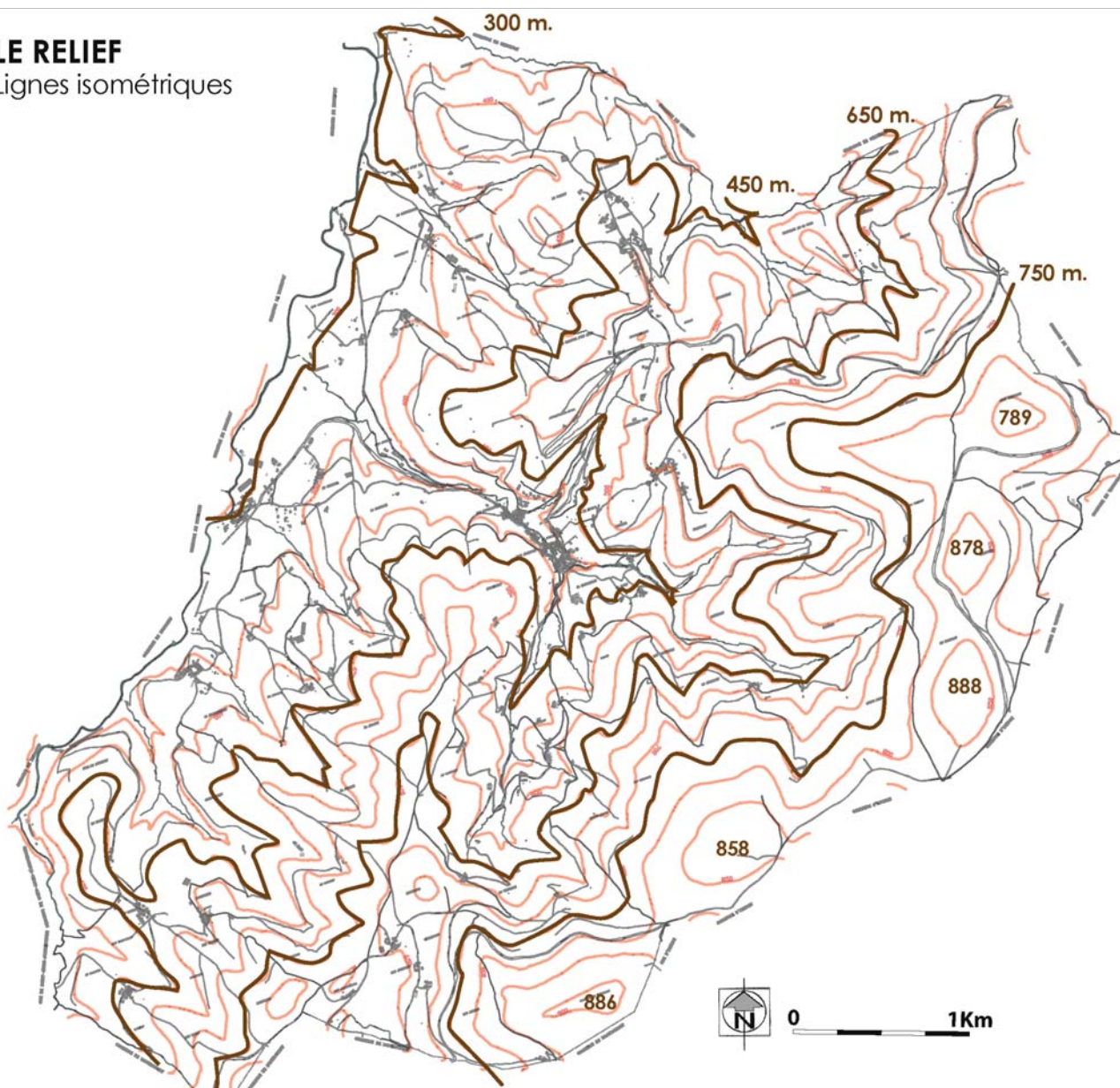
La présence de pentes oblige également à penser l'intégration paysagère des constructions neuves afin de ne pas « abîmer » le paysage.

*Les pentes agricoles composent le territoire communal : au fond du vallon, le bourg de COURZIEU*



## LE RELIEF

Lignes isométriques



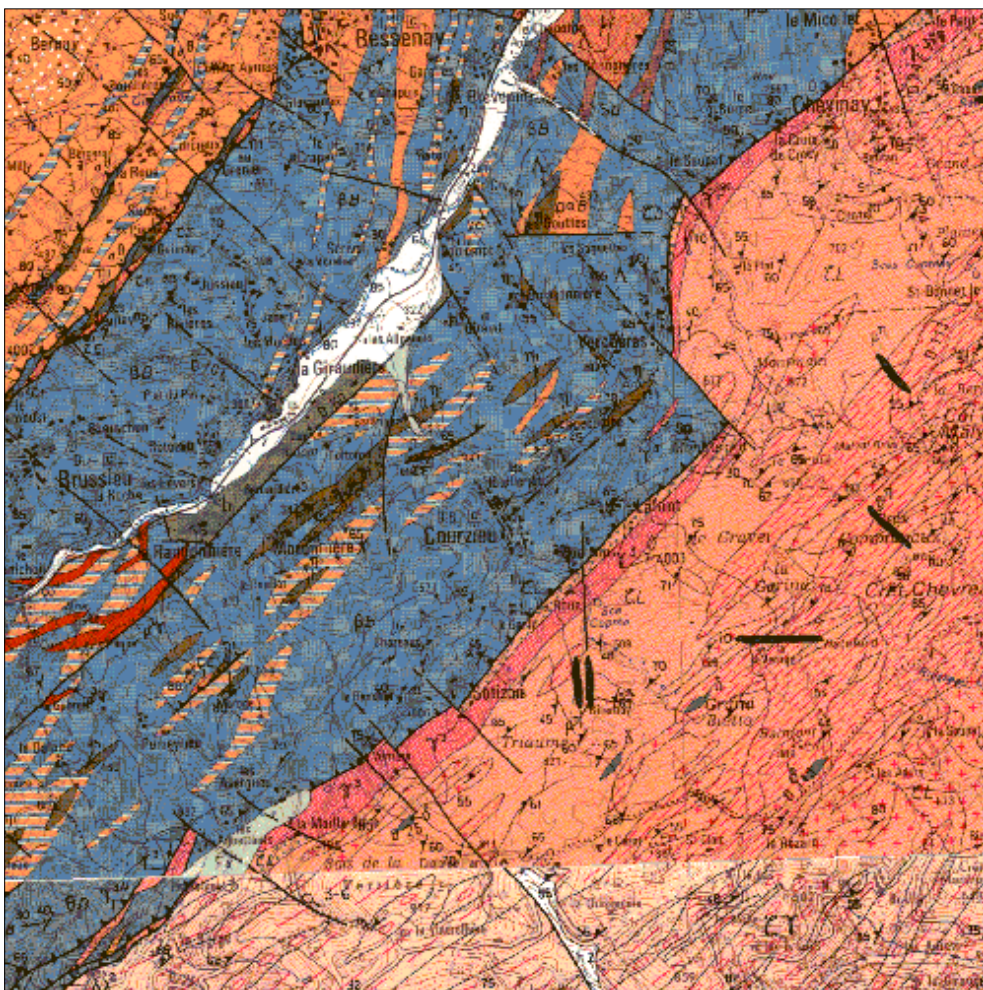
### 3. LA GEOLOGIE

---

Le territoire de la commune de Courzieu se caractérise par un ensemble de terrains cristallins rocheux.

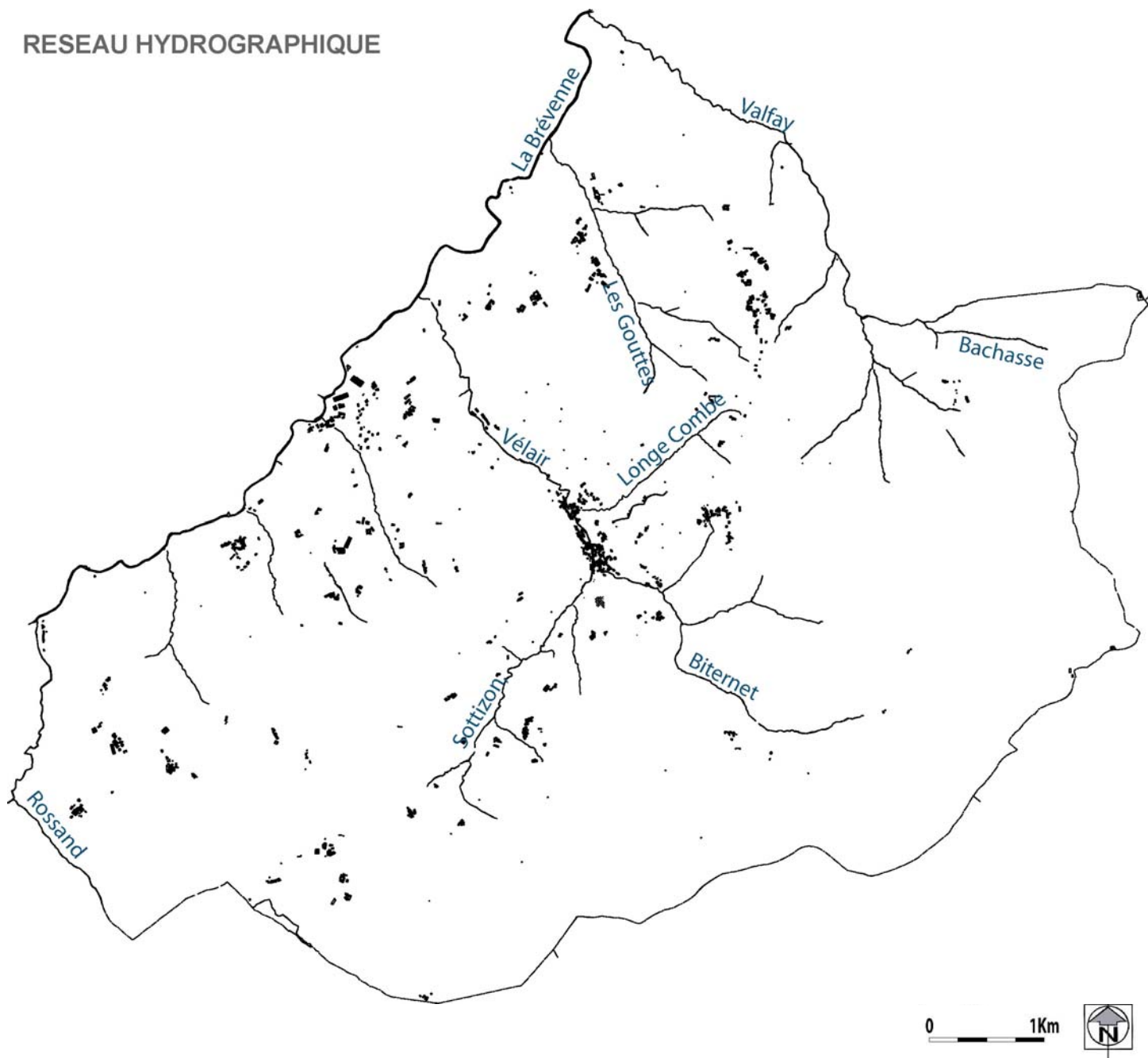
Ces terrains rencontrés se rattachent à la série volcanique de la Brévenne dont ils constituent la base. Il s'agit donc d'un contexte cristalin rocheux dans lequel on distingue les affleurements suivants, des plus récents aux plus anciens :

- Alluvions récentes et anciennes. Ces alluvions affleurent au fond de la vallée de la Brévenne. Elles se développent sur une épaisseur de 3 à 6 mètres et se composent de haut en bas d'argiles sableuses ou limoneuses surmontant des graviers à matrices argilo-sableuses.
- Bassin de la Giraudière. Ces terrains présentent un faciès principal de conglomérats de schistes et d'argiles. Sur le territoire de Courzieu ils affleurent en rive droite de la Brévenne à la Giraudière.
- Serre de la Brévenne. Elle se compose de terrains volcaniques basiques (basaltes) et acides. Elle affleure sur la moitié Nord Ouest du territoire de Courzieu.
- Terrains des Monts du Lyonnais. Il s'agit de terrains cristallins constitués de gneiss que l'on trouve à l'affleurement sur la moitié Sud Ouest de la commune de Courzieu.



#### 4. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

##### RESEAU HYDROGRAPHIQUE



De nombreux ruisseaux et rivières irriguent la commune. Traversant l'ouest de la commune selon un axe sud-est – nord, ils se jettent dans la Brévenne. La cartographie ci-dessus présente les principaux ruisseaux.

La commune fait partie du bassin versant de la Brévenne, affluent de l'Azergues. Ce Bassin versant fait l'objet d'un contrat de rivière Brévenne –Turdine.

Le bassin versant de la Brévenne est situé dans le département du Rhône, dans la région des Côteaux du Lyonnais., en bordure orientale du Massif Central. Ce bassin de taille moyenne (environ 44 km<sup>2</sup>) est jouté au nord par le bassin d'Azergues, celui

de l'Yzeron à l'Est et par ceux du Rhins, de la Coise et d'autres affluents de la Loire à l'Ouest et au Sud.

Sur le territoire communal, les affluents de la Brévenne sont aujourd'hui proposés à l'inventaire rénové des ZNIEFF.

L'hydrologie est tributaire de la nature géologique des terrains rencontrés.

Dans le domaine cristallin l'eau s'infiltré dans les zones altérées et atteint la partie superficielle fissurée de la roche saine. Dans cet ensemble perméable l'eau circule selon la ligne de plus grande pente. Des discontinuités lithographiques, la présence de failles peuvent y favoriser une certaine accumulation qui livrera sont trop plein sous forme de sources aux débits peu importants. Sans véritable réserve ces sources sont directement tributaires de la pluviométrie. Elles sont de plus mal protégées et vulnérables aux pollutions.

La Brévenne marque la limite Ouest de COURZIEU. Elle fait l'objet d'un contrat de rivière.

## *5. LA RESSOURCE EN EAU*

---

La commune de COURZIEU possède plusieurs captages pour l'alimentation en eaux potables, qui viennent s'ajouter aux captages privés des particuliers. Les zones de captages communaux sont au nombre de 5. Elles se situent dans la partie Sud-Est de la commune, sur le versant cristallin des Monts du Lyonnais principalement représenté par des terrains gneissiques. Ces captages sont implantés en zone naturelle ou agricole non urbanisée, à l'amont des habitations les plus proches.

De plus la DUP en date du 8 Mars 2011 autorisant les deux captages du Martinet (SIE de la Brévenne) situés sur la commune de Chevinay impacte Courzieu du fait de la définition des périmètres de protection éloignés. Cette servitude est prise en compte. Les captages communaux et leurs périmètres de protection sont localisés sur les plans de zonage et classés en Np, zone naturelle totalement inconstructible.

Le PPE du Martinet est mentionné dans le cahier et les plans des SUP en limite de Chevinay et de Savigny, la commune de Courzieu n'est concernée que par le périmètre de protection éloigné classé en N et sur la Giraudière en zones Ai et Ui non constructibles.

## **HYDROLOGIE**

### **La Brévenne**

Le réseau hydrographique de COURZIEU s'organise essentiellement autour de la Brévenne qui constitue la frontière Nord-Ouest de la commune.

Le bassin de la Brévenne, d'une superficie de 442 km<sup>2</sup>, draine la partie centrale et septentrionale des Monts du Lyonnais. La Brévenne prend sa source dans le département de la Loire à 560 mètres d'altitude et rejoint rapidement le département du Rhône où s'étend la quasi-totalité de son bassin versant.

La commune de COURZIEU est longée par le cours supérieur de la Brévenne sur 6 à 7 kilomètres.

### **Régime hydraulique**

La caractéristique hydrologique principale de la Brévenne réside dans son régime torrentiel se traduisant par des étiages sévères et des crues importantes.

### **Qualité de l'eau**

La qualité des eaux est assez bien connue du fait de la présence de plusieurs points de contrôle (réseau RCS).

La qualité chimiques des eaux est médiocre à cause des substances dangereuses et la qualité écologique passe de médiocre à mauvaise en 2012. Plus en amont, la qualité chimique et hydrobiologique est bonne en 1999.

Le Buzgeap a produit pour le SYRIBT un rapport 2009 – 2010 sur la qualité des effluents, où il apparaît que le Dorieux et le Rossand sont en qualité très bonne à excellente.

### **SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX**

La Brévenne appartient au Bassin Rhône Méditerranée Corse qui a fait l'objet d'un SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le SDAGE en vigueur est le SDAGE Rhône Méditerranée 2010 – 2015. Le SDAGE, élaboré en application de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, a pour ambition, à travers la gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques, de contribuer à promouvoir un développement social et économique durable. Il représente le cadre de référence pour la politique de l'eau dans le bassin pour 2010 – 2015.

Le SDAGE RMC a divisé l'ensemble du bassin en 29 territoires correspondant à des sous bassins. La Brévenne appartient au territoire du LYONNAIS, PILAT, NORD ARDECHE.

Le SDAGE RMC fixe les objectifs de qualité et de bon état pour les masses d'eau superficielle 10 818 (Rossand, objectif de bon état 2015) et surtout 569b (Brevenne) dont l'objectif de bon état est reporté en 2021 à cause de la morphologie, de la continuité écologique des pesticides et de l'hydrologie.

Globalement, il s'agit de mettre en place un programme de mesures comprenant, entre autres, la lutte contre les nitrates et pesticides agricoles (mesures 5C18, 5D01 et 5D28), d'adapter les prélèvements dans la ressource aux objectifs de débit (3C01) et d'améliorer la gestion des ouvrages de mobilisation et de transferts. En ce qui concerne le sous-bassin, il s'agit des retenues collinaires.

A mi 2013, une charte est actuellement en cours de discussion avec les différents interlocuteurs dont la Chambre d'Agriculture.

Pour la morphologie, il s'agit de restaurer des habitats aquatiques, des berges (action B1-1-7 du contrat) en cohérence avec un plan de restauration et de gestion physique du cours d'eau.

Du point de vue des inondations, la Brévenne appartient également à un secteur de « crues torrentielles dominantes ». Ce secteur caractérise la partie Sud du bassin RMC, dont la limite se trouve au Nord de Lyon. Cette partie du bassin est soumise à des phénomènes météorologiques de type méditerranéen, qui peuvent donner lieu à des pluies très intenses et localisées.

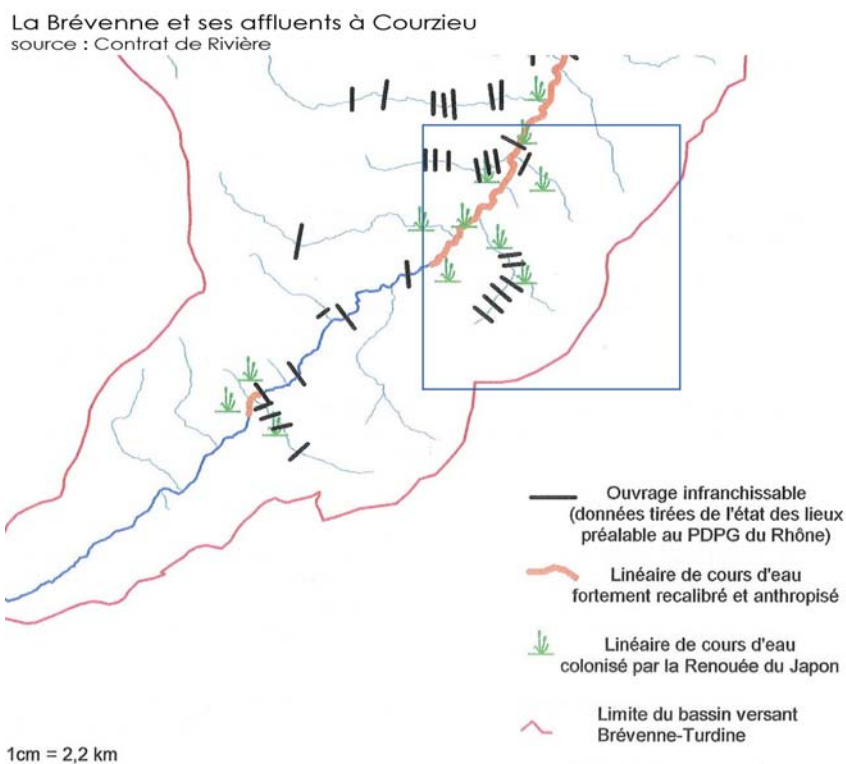
### **Le contrat de rivière**

Le projet de contrat de rivière se décline sur 5 objectifs stratégiques :

- Reconquérir une bonne qualité de l'eau.
- Réhabiliter et mettre en valeur les milieux naturels, aquatiques et riverains.

- Mieux informer la population sur les risques naturels.
- Initier une gestion quantitative raisonnée de la ressource en eau.
- Pérenniser la gestion de l'eau.

A Courzieu, comme dès l'amont de Sainte Foy l'Argentière, la pollution phosphorée est à noter. Cet élément est en effet peu ou pas traité par la station d'épuration.



La commune est concernée par un arrêté inter-préfectoral portant déclaration d'utilité publique des captages du Martinet. La commune est concernée par le périmètre de protection éloignée.

## 6. L'ASSAINISSEMENT

---

Le SIVOM d'Équipement de la Giraudière gère le réseau d'assainissement collectif de Courzieu et des communes de Brussieu et de Bessenay. C'est une station d'épuration type lit bactérien.

Le schéma directeur d'assainissement mené en cohérence avec l'élaboration du PLU a fait l'objet d'une enquête publique en 2007.

### L'assainissement collectif

La commune de COURZIEU est équipée d'un réseau d'assainissement collectif de type séparatif totalisant 7414 mètres linéaires de collecteurs eaux usées. Ce réseau dessert le bourg principal et les hameaux de la Giraudière et de la Randonnière. Les eaux usées sont conduites à une station d'épuration de type « boues activées » d'une capacité de 2200 équivalents-habitants située au Nord du hameau de la Giraudière. Cet ouvrage de traitement est également raccordé aux communes voisines de Brussieu et de Bessenay. Le rejet des eaux traitées est réalisé dans la Brévenne.

### Dysfonctionnements

Le réseau de collecte des eaux usées véhicule par temps sec un débit moyen de 6m<sup>3</sup>/h d'effluents domestiques. Par temps de pluie, il faisait l'objet de très importants apports d'eaux parasites qui conduisent à des survolumes arrivant à la station d'épuration.

L'origine des apports d'eau parasite a été déterminé. Le réseau est défectueux sur quelques points de la commune. La réhabilitation de ces tronçons est en cours et sera terminée fin 2012( cf Annexes Sanitaires).

Notons que les réseaux des communes voisines aboutissant à la station d'épuration de COURZIEU sont de type séparatif pour Bessenay et semi-séparatif pour Brussieu. La partie unitaire collectant les effluents de Brussieu ne justifie pas à elle seule les forts apports arrivant à la station d'épuration par temps de pluie.

### La station d'épuration

La commune de COURZIEU est équipée d'une station d'épuration de type « boues activées » d'une capacité de 2200 équivalents-habitants, implantée au Nord immédiat du hameau de la Giraudière. Le milieu récepteur des rejets est la rivière la Brévenne.

Cette station d'épuration est gérée par le SIVOM de la Giraudière. Elle reçoit également les eaux usées des communes voisines de Bessenay et de Brussieu.

A ce jour la STEP dispose d'une capacité résiduelle de 400 équivalent habitants à répartir entre les 3 communes.

Le SIVOM de La Giraudière avait le projet de construire une nouvelle STEP d'une capacité plus importante. Cette nouvelle STEP serait située sur la commune de COURZIEU le long de la Brévenne. Un emplacement est réservé à cet effet et elle a fait l'objet d'une étude de faisabilité réalisée par le BET SOGREAH.

Cependant la STEP de la Giraudière ayant été déclarée conforme par l'Agence de l'eau, cela met en question le financement de cette nouvelle STEP.

Une nouvelle étude de faisabilité est en cours.

Les 2200 eq/habitants de la STEP nouvelle seraient suffisants pour absorber le développement de Courzieu et la Giraudière si celle-ci ne dessert plus la commune de Brussieu qui construirait sa propre station.

## Le réseau

Le réseau d'assainissement collectif dessert actuellement :

- le village
- le Bourbon
- la Randonnière
- la Giraudière
- Le Barange
- La Roue et le Gonin sont raccordés en 2010
- Lafont sera raccordé au réseau d'assainissement collectif après la réalisation de la nouvelle STEP, soit en 2014.

## L'assainissement non collectif

Actuellement tous les hameaux et les écarts sont assainis avec des dispositifs autonomes. L'enquête a montré que 80 % au moins des dispositifs existants devaient être réhabilités.

Les études faites par la société C2i à travers différents scénarios ont permis de dégager pour chaque hameau et pour le reste de la commune les options suivantes :

## **COURZIEU – ASSAINISSEMENT DES HAMEAUX**

	Actuellement	Choix de la commune	Raisons
<u>Les Verchères</u> 32 habitations dont 2 inhabités	Non collectif 100 % des installations à réhabiliter	Assainissement Non collectif	Coût élevé
<u>Lafont</u> 30 habitations	Non collectif 100 % des installations à réhabiliter	Assainissement Collectif Réalisé en 2014	Pentes très fortes Pas de possibilité d'assainissement individuel Contraintes d'habitat
<u>Le Gonin</u> 4 habitations	Non collectif 100 % des installations à réhabiliter	Assainissement Collectif Réalisé en 2010 avec La Roue	Contraintes d'habitat fortes, faible nb d'habitation
<u>La Roue</u> 10 habitations	Non collectif 100 % des installations à réhabiliter	Assainissement Collectif Réalisé en 2010	Contraintes d'habitat fortes, Contraintes d'assaini. autonome fortes Hameau proche du village
<u>Sottizon</u> 7 habitations	Non collectif 100 % des installations à réhabiliter	Assainissement Non collectif	Coût élevé Contraintes d'habitat fortes Contraintes d'assaini. Autonome très fortes

<u>La Buissonnière )</u> <u>Le Corrompt )</u>	«	Assainissement Non collectif	Ces 2 hameaux ne seront pas développés.
<u>Le Giraud</u> 29 habitations dont 2 inhabitées	«	Assainissement Collectif mis au schéma collectif	Extension prévue 2012 (schéma d'assainissement)
<u>Le Dalaire</u> 8 habitations dont 2 inhabitées	«	Assainissement Non collectif	Coût élevé contraintes d'habitat fortes, Contraintes d'assaini. autonome fortes
<u>Le Georges</u>	Non collectif	Assainissement non collectif	Contraintes d'habitat fortes Contraintes d'assainissement autonome fortes
<u>Pomeyrieux</u> 14 habitations	Non collectif 100 % des installations à réhabilités	Assainissement Non collectif	Coût élevé ontraintes d'habitat fortes, Contraintes d'assaini. autonome fortes
<u>Le reste de la commune</u>	«	Assainissement Non collectif	Tranchées dépannage à faible profondeur . Filtre à sable drainé dans les secteurs où le rocher sain est peu profond

Source : Schéma d'assainissement 09/07 .

## 7. LES ENTITES PAYSAGERES

---

Marqué par l'activité agricole, le paysage de la commune de COURZIEU comporte différentes entités paysagères, héritées de la géographie :

### ➤ Les crêtes et collines boisées

Les crêtes à plus de 800 mètres d'altitude limitent la commune à l'est. Le sommet de cette épine dorsale se dessine suivant une ligne de crête quasiment horizontale à une altitude de 800-880 mètres environ.

Les boisements représentent un tiers du territoire communal et sont principalement situés à l'est de la commune. C'est l'ensemble boisé du Col du Ban, classé en espace naturel sensible.

Outre cet ensemble remarquable et étendu, de nombreux boisements viennent rythmer le paysage communal.

Ils couronnent les reliefs et hauteurs qui jalonnent le territoire communal. Ces boisements sont pour la plupart classés en Espaces Boisés Classés. Cependant de nouveaux boisements se développent, liés à la déprise de l'activité agricole.

*Les crêtes boisées au dessus du hameau des Verchères*



### ➤ Les vergers et les pâtures

Ils composent, malgré la déprise de l'activité agricole communale, une grande partie du paysage local. Ils sont principalement présents à l'ouest de la commune et sont largement ouverts sur la vallée.

De larges vues sont ainsi dégagées vers Bessenay, Brussieu et la vallée de la Brévenne.

Fréquemment séparés par des haies, les pâtures s'étendent en dessous des sommets boisés. Ils dessinent le paysage des pentes abruptes.

On peut toutefois noter l'absence d'entretien et l'enfrichement de certains champs ainsi que l'abandon de quelques vergers sur la commune. Le maintien des paysages est donc un enjeu important de ce Plan Local d'Urbanisme.

*Au dessus du bourg, l'alternance des pâturages, champs cultivés et boisements :*



*A l'ouest de la commune, un paysage largement ouvert sur la vallée et sur Bessenay*



### ➤ La vallée de la Brévenne

Situé à une altitude de 300 mètres, la vallée de la Brévenne constitue la troisième entité de la commune. Elle forme la limite ouest de Courzieu.

La rivière Brévenne ainsi que les deux infrastructures RN89 et voie ferrée circulent au fond d'un vallon très encaissé. Les pentes de part et d'autre sont abruptes, le paysage est très fermé et l'ambiance est marquée par la présence des boisements sombres qui descendent presque jusqu'à la rivière. La zone alluviale en bordure de rivière est occupée par des landes et prairies avec par endroit des affleurements rocheux.

**Les hameaux et sites urbanisés** constituent également des éléments majeurs du paysage local. Leurs caractéristiques seront développées ultérieurement.

## 8. LES SITES SENSIBLES

Quatre Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type I sont recensées sur la commune. Ils concernent :

- Vallons des environs de Vaugneray (487 ha).

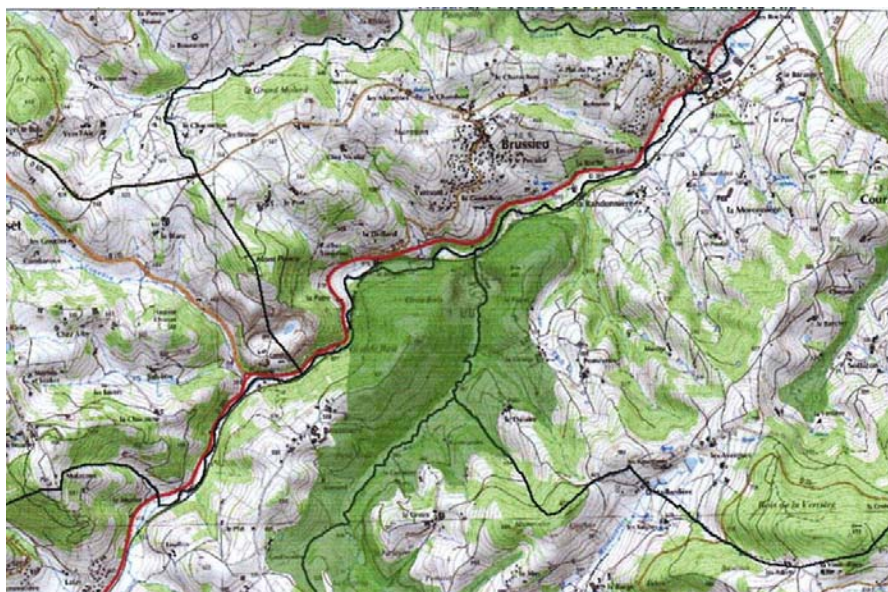
La commune n'est concernée par cette ZNIEFF que sur l'extrémité est de son territoire, au col de Malval.



Ce secteur comprend essentiellement des landes et des boisements, entrecoupés de quelques rares terres labourées et des prairies. La lande surtout est à remarquer : elle se développe sur sol siliceux à roche-mère affleurante. Outre des espèces comme la callune et le genêt à balai, il faut noter la présence de la

digitale pourpre et surtout de l'héliantheme à goutte dont c'est ici sa limite nord de répartition. Les boisements proprement dits sont des hêtraies montagnardes ou sub-montagnardes acidophiles, mélangées de chênes sessiles, de châtaigniers et de bouleaux verruqueux. La flore herbacée compagne comprend des plantes acidophiles collinéennes et des acidophiles montagnardes

- Le Vallon du Rossand (491 ha)



Les flancs de ce vallon sont couverts de boisements, de landes et de terres agricoles, surtout des pelouses fauchées ou pâturées. La végétation naturelle comprend des formations très diversifiées en raison des différences d'exposition et de déclivité

- Une chênaie pubescente à

- pins sylvestres en exposition sud/sud-est
- Une belle hêtraie en exposition nord/nord-est Fagion.
- Des landes à genêts et genévriers sur sols acides et peu profonds
- Enfin, une mince ripisylve le long des cours d'eau Alno ulmion.

Le hibou grand-duc est connu dans ce site depuis très longtemps. La musaraigne aquatique *Neomys foediens* est présente dans le Rossand.

Le Vallon du Rossand est également inscrit au titre de la protection du Biotope (art L.411.1.1 du code de l'environnement). La zone protégée a une surface de 276 hectares et est entièrement situé sur la commune de COURZIEU. L'arrêté préfectoral portant création d'une zone de protection de l'espace naturel et du paysage dite du Vallon du Rossand a été pris le 17 décembre 1982 et modifié par les arrêtés préfectoraux du 26 septembre 1989 et du 19 juin 2003.

Deux autres sites sont aujourd'hui inscrits à l'inventaire ZNIEFF rénové (inscription provisoire).

Il s'agit des affluents de la Brévenne et de la Goutte du Soupat, cartographiés et décrits ci-dessous (source : DIREN Rhône Alpes).

#### ➤ La Goutte Du Soupat ( 67 ha)

La goutte du Soupat prend corps à partir de deux sources qui naissent sur le contrefort occidental du col de Malval, et qui se rejoignent pour ne plus former qu'un seul ruisseau juste en aval du parc animalier de Courzieu. La zone délimitée englobe les deux sources et se prolonge le long du cours d'eau jusqu'à sa confluence en rive droite de la Brévenne. Le milieu jouxtant le ruisseau, est essentiellement boisé.

Le boisement naturel est surtout composé d'arbres qui recherchent les sols frais tels que le Frêne commun, le Tremble et le Charme. Mais, on y trouve également plusieurs espèces d'ormes : Orme lisse et Orme champêtre, ainsi que quelques aulnes et Saule blanc qui attestent d'une forte humidité du sol. Sur de nombreuses parties des bords du ruisseau, des plantations sont installées. A hauteur du hameau du Soupat et plus en amont, il s'agit surtout de résineux comme le Douglas, tandis que plus en aval, on y trouve Peuplier blanc et Robinier faux-acacia. Outre la sylviculture, l'activité agricole, qui n'y est pas intensive, est dominante. Plusieurs vergers, notamment de vieux cerisiers et de pruniers, garnissent les versants plus exposés.

Quelques parcelles en blé occupent les abords immédiats du ruisseau. L'élevage de vaches laitières et de chèvres subsiste. Chevaux et ânes, utilisés pour des loisirs comme la promenade, tendent à se répandre. C'est surtout la bonne qualité des eaux de la goutte du Soupat qui contribue à l'intérêt naturaliste des lieux. En effet, on rencontre dans le ruisseau l'Ecrevisse à pattes blanches, exigeante quant à la pureté du milieu.

Un oiseau constitue également un très bon indicateur écologique de cette qualité: le Cincle plongeur ou Merle d'eau. Il recherche surtout les insectes aquatiques sur les fonds propres de graviers des ruisseaux et torrents dans les milieux indemnes de pollution. Une autre espèce de passereau, au plumage remarquablement coloré, fréquente le bord du ruisseau en été où il est aisé de l'entendre : c'est le Lorient d'Europe qui a une préférence pour les boisements de trembles mais aussi de frênes. Certains oiseaux y sont abondants comme la Grive musicienne que l'on entend surtout chanter de février à juillet. Les oiseaux de la famille des colombes y sont bien

représentés. Le Pigeon ramier y est particulièrement abondant, tandis que la Tourterelle des bois se maintient dans les milieux plus ouverts. Dans ces derniers, parmi les zones de végétation basse de Genêt à balais, de Fougère aigle, de ronces et d'églantiers, s'observent l'Hypolais polyglotte, le Bruant zizi et, parfois même, la Pie-grièche écorcheur.



En dehors des rapaces tels que la Buse variable et l'Epervier, qui peuvent y être observés toute l'année, on remarque surtout la présence de la Bondrée apivore dont le régime alimentaire se compose surtout d'insectes hyménoptères (guêpes).

➤ Vallons d'affluents de la Brévenne (67 ha)

Il s'agit ici d'un ensemble de fonds de vallons humides situé au nord-ouest de Lyon, dans lesquels coulent plusieurs affluents de la Brévenne.

Cet ensemble repose sur un socle granitique et volcanique sur lequel s'est développé un sol sablo-limoneux, parfois grossier, issu de la décomposition de basaltes et autres matériaux volcaniques non fracturés sur pente forte.

L'altitude oscille entre 300 et 500 m, ce qui correspond typiquement à l'étage collinéen. Bordées par des versants ouverts, moyennement pentus et soumis à l'influence méditerranéenne, ces combes sont entourées de chênaies-charmaies de faible superficie. Elles s'intègrent dans une mosaïque de parcelles agricoles composées de vergers et de prairies pâturées.

Cet agencement spatial enrichit la diversité du paysage et la richesse des milieux. Les galeries forestières qui encadrent ces fonds de vallons sont étroites et composées essentiellement d'Aulne glutineux et de saules. Les versants conservent des milieux ouverts, landes à Genêt à balais, voire à Genêt purgatif. Les cours d'eau, de bonne qualité, accueillent un crustacé rare et localisé, dont les effectifs sont en régression : l'Ecrevisse à pattes blanches.

Outre la présence de cet invertébré, la zone présente un intérêt ornithologique certain car elle abrite des oiseaux à affinité méridionale, attestant de la remontée des influences méditerranéennes en zone continentale.

Il s'agit essentiellement de l'Alouette lulu et de l'Engoulevent d'Europe.

Si la première espèce apprécie les parcelles agricoles humides à tendance chaude comme les prairies pâturées ou de fauche, la seconde est plus inféodée aux milieux de landes et parfois aux broussailles. Son régime alimentaire insectivore confirme la richesse entomologique des lieux.



Enfin, dans le vallon de Sottizon, il convient de mentionner la présence régulière, parmi les oiseaux nicheurs, du Grand-Duc d'Europe, espèce discrète et prestigieuse.

- Par ailleurs, il existe une ZNIEFF de type 2 des contreforts orientaux des Monts du Lyonnais portant sur une surface de 2 329ha.

Ce chaînon détaché des Monts du Lyonnais, avec ses bois de chênes ou de Châtaignier et ses landes, constitue un avant-poste de nature en vue de l'agglomération lyonnaise.

Il conserve un patrimoine biologique digne d'intérêt, notamment en ce qui concerne l'avifaune (Alouette lulu, Bécasse des bois, Circaète Jean-le-Blanc, Engoulevent d'Europe, Oedicnème criard...), les batraciens (crapaud Sonneur à ventre jaune), les chiroptères ou les insectes (papillon Moiré ottoman).

Le zonage de type II souligne les multiples interactions existant au sein de cet ensemble, dont les espaces les plus représentatifs en terme d'habitats naturels ou d'espèces remarquables sont retranscrits à travers des zones de type I (secteurs boisés, cours d'eau...) au fonctionnement fortement interdépendant.



Il traduit également particulièrement les fonctionnalités naturelles liées à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que corridor écologique proche des zones urbaines, zone de passage et d'échanges avec

les massifs environnants, et zone d'alimentation ou de reproduction pour de nombreuses espèces, dont celles précédemment citées.  
L'ensemble présente par ailleurs un intérêt paysager, géologique (avec notamment à proximité le gîte de pyrite de Sain-Bel cité à l'inventaire des sites géologiques remarquables de la région Rhône-Alpes).

- L'ensemble boisé du Col de la Croix du Ban au Col de Malval : espace naturel sensible du Rhône (site n° 28)

Ce vaste ensemble boisé qui recouvre l'est de la commune est classé en intérêt 2 au titre des intérêts paysagers et naturalistes et des enjeux pour la fréquentation.

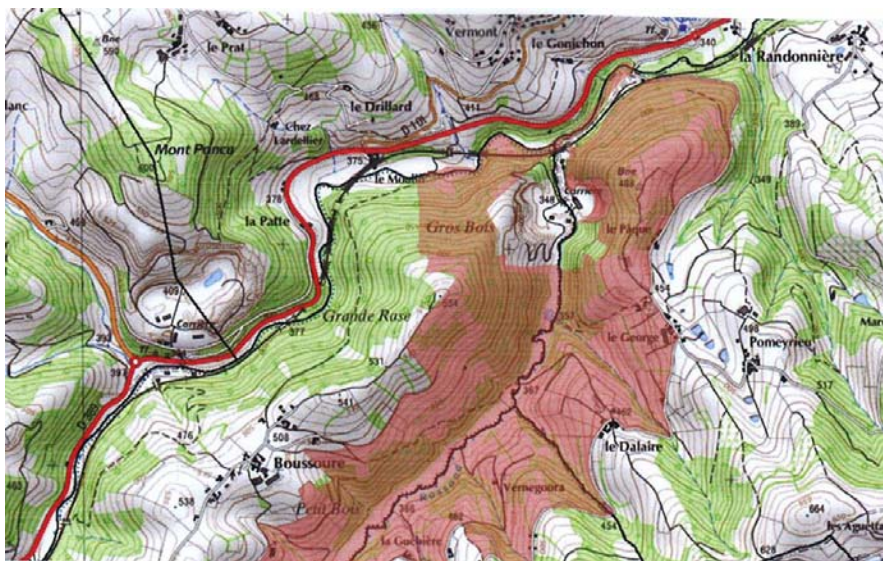
Ce classement correspond à un « espace naturel de grand intérêt intercommunal à départemental, soumis à des pressions externes ou à une dégradation qui menacent sa pérennité et nécessitant une intervention urgente ; la mise en place d'un plan de gestion de l'espace appliqué à sa réhabilitation est à préconiser à court terme ».

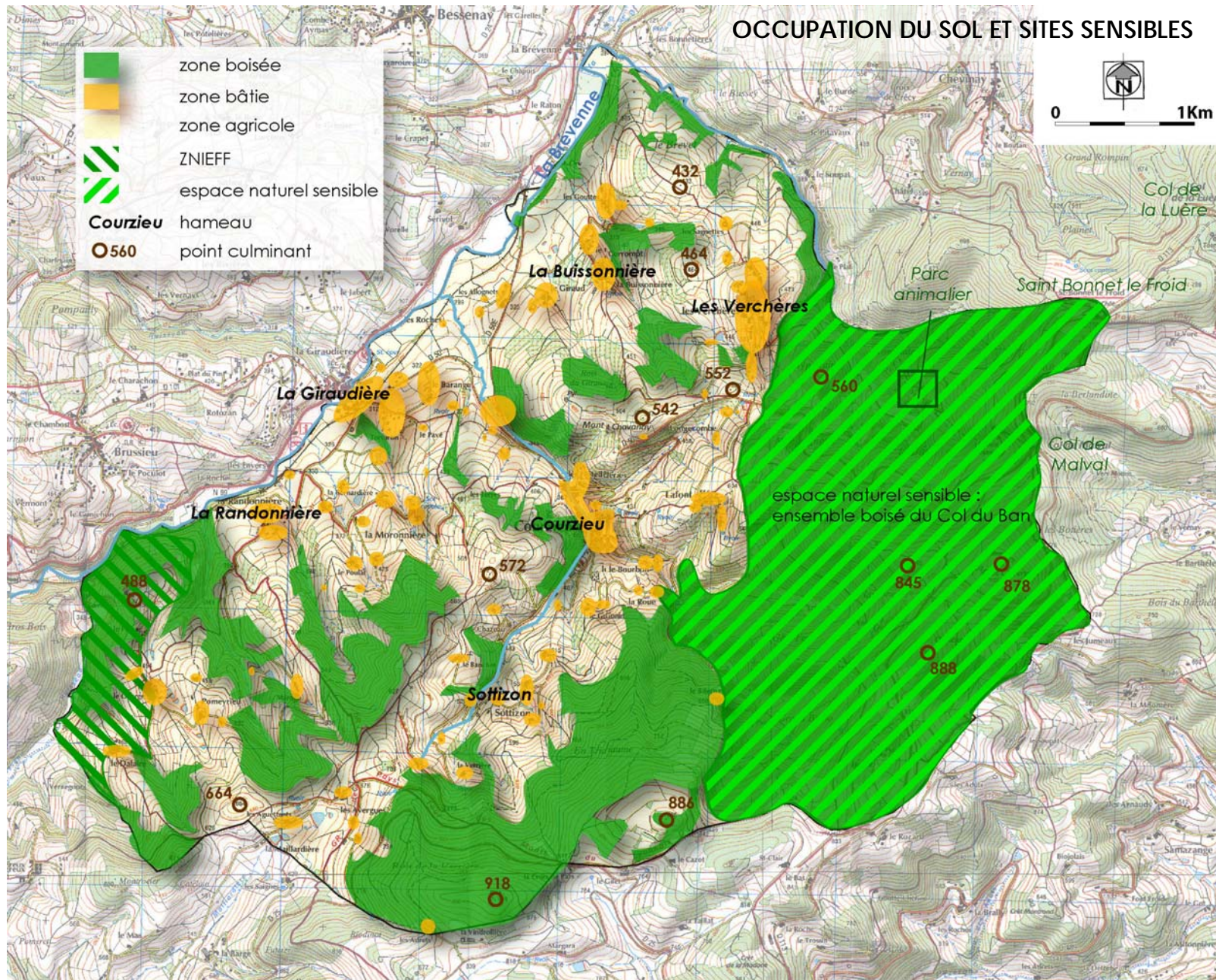
L'avifaune est riche et présente des espèces peu fréquentes dans le département tel que le circaète. Chevreuil, renards, blaireaux et autres petits mammifères peuplent également les lieux.

Parmi les insectes, quatre espèces de papillons du genre théra cohabitent au Col de Malval. Mais c'est la présence d'un mécoptère qui est plus la plus remarquable.

Une plante, l'élianthème à gouttes est ici en limite nord de répartition. Par ailleurs, les crêts abritent le sénéchon de Fuchs, le prénanthe pourpre et la myrtille, des espèces montagnardes, rares pour le département. A côté d'importants taillis de chataigniers, se développent des landes acides caractérisées par la présence de callunes et du genêt à balai.

- Un arrêté de biotope a également été pris en 1982 afin de prévenir la disparition d'espèces. Le périmètre a été modifié par arrêté le 31.01.2006. La création d'une zone de protection de l'espace naturel et du paysage concerne le Vallon du Rossand. Ce périmètre porte sur 218 ha dont 3,12 % seulement sur la commune de Courzieu.





- **La qualité piscicole des cours d'eau**

Le cours de la Brevenne est classée par arrêté préfectoral du 15 Mars 2013 comme frayère à truites, ainsi que la Goutte du Soupa, la Randonnière, le Courzieu synonyme de Dorieux (au n°141) à coté de Sottizon (n°145) et du Biternay (n°142) qui sont ses sources.

Le Biternay et la Goutte du Soupa sont également des ruisseaux à écrevisses.

- **Les Corridors d'eau**

Les corridors d'eau sont identifiés dans les plans de zonage et systématiquement classés en zone naturelle N ou Ni (zone inondable).

Aucune nouvelle zone d'urbanisation n'est créée dans les corridors d'eau.

Au contraire, ceux-ci sont identifiés et rendus inconstructibles (zone naturelle N) jusqu'au cœur du bourg.

Ces corridors d'eau coïncident le plus souvent avec les couloirs écologiques identifiés sur les plans de zonage.

Les retenues collinaires sont une nécessité de survie pour l'agriculture locale. La Chambre d'Agriculture, dans son avis du 10 Septembre 2013, insiste sur la nécessité d'autoriser dans la zone agricole A et Ar de risques géologiques, les retenues collinaires. Celles-ci doivent pouvoir faire l'objet d'entretien et de travaux nécessitant des exhaussements et affouillements. Un programme de réaménagement des retenues collinaires est susceptible d'être mis en œuvre. Par conséquent, le règlement doit autoriser, y compris dans le secteur Ar, les affouillements et exhaussements.

Les aménagements conduisant à des remblaiements ou des suppressions des zones humides doivent être limités : leur réalisation est conditionnée à la mise en œuvre des mesures réductrices et compensatoires ayant pour résultat un impact nul sur l'écoulement et l'expansion des crues.

### ➤ Risques géomorphologiques

La déclivité qui touche quasiment l'ensemble de la commune induit des risques géologiques.

Les pentes sont importantes et oscillent parfois entre 20 et 50%. Cela provoque une instabilité des terrains ; des glissements sont possibles en cas de fortes précipitations. Des failles marquent d'ailleurs la présence de ce risque.

Une étude a été réalisée par le BRGM en 2012. Cette étude qui se substitue à celle du CETE réalisée en 1989.

Les hameaux suivants ne sont pas inclus dans la cartographie des risques géologiques établis par le BRGM :

- Les Verchères
- Le Giraud
- La Randonnière
- La Giraudière
- Sottizon
- Pomeyrieux

Le centre Bourg, contraint par la pente et le relief est au cœur de cette cartographie.

Une étude géotechnique a été réalisée en Juin 2005 par le BET hydro-géotechnique Sud Est sur le secteur amont à l'Est du bourg concerné par zone NA du POS et la partie classée en N à l'amont de cette dernière. Les conclusions concernent 2 secteurs distincts suivants la pente. A noter que les secteurs moyennement pentés (10 à 25°) ne provoquent pas de restriction particulière pour les constructions.

Dans la zone de plus forte pente des précautions devront être prises.

La commune a fait réaliser par le bureau d'étude Hydro-géotechnique Sud Est, une étude complémentaire à celle réalisée en Juin 2005.

Cette étude réalisée en Janvier 2014 a permis de déterminer dans les secteurs construits et aux abords des fermes incluses dans la zone de risque trois conclusions :

- Des zones inconstructibles (Nhr1 dans le zonage) compte tenu des fortes pentes, de l'absence de substratum rocheux en surface, de venue d'eau ou de la morphologie localement irrégulière.

Les secteurs concernés sont :

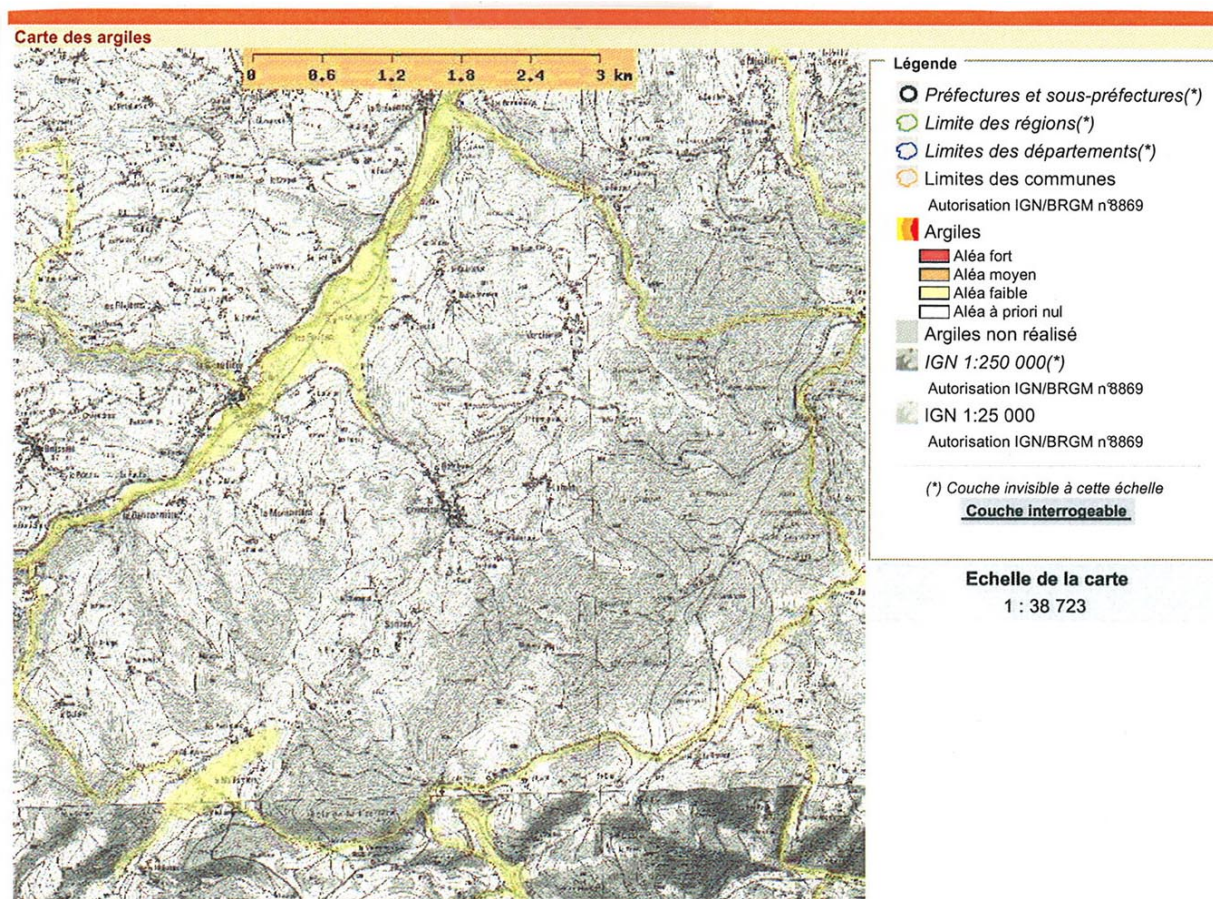
- La Randonnière
- Le Chazeaud au droit des talwegs
- La Roue
- Avergues Sud

La non constructibilité pourra être levée sous réserves de vérifier la présence du substratum rocheux à faible profondeur par la réalisation de sondages à la pelle mécanique.

- Des zones constructibles sous certaines conditions (Nhr2 et Nhr3)  
Ces conditions pour autoriser les terrassements, les extensions, les constructions nouvelles ou les reconstructions sont énumérées dans le document daté du 20 Janvier 2014, joint au dossier de PLU.
- Dans les zones agricoles concernées par un risque géologiques qu'ont fait l'objet de l'étude géotechnique datée du 20 Janvier 2014. Les zones constructibles sous conditions ont été classées en Ar1 dans le plan de zonage.

➤ Retrait gonflement d'argiles

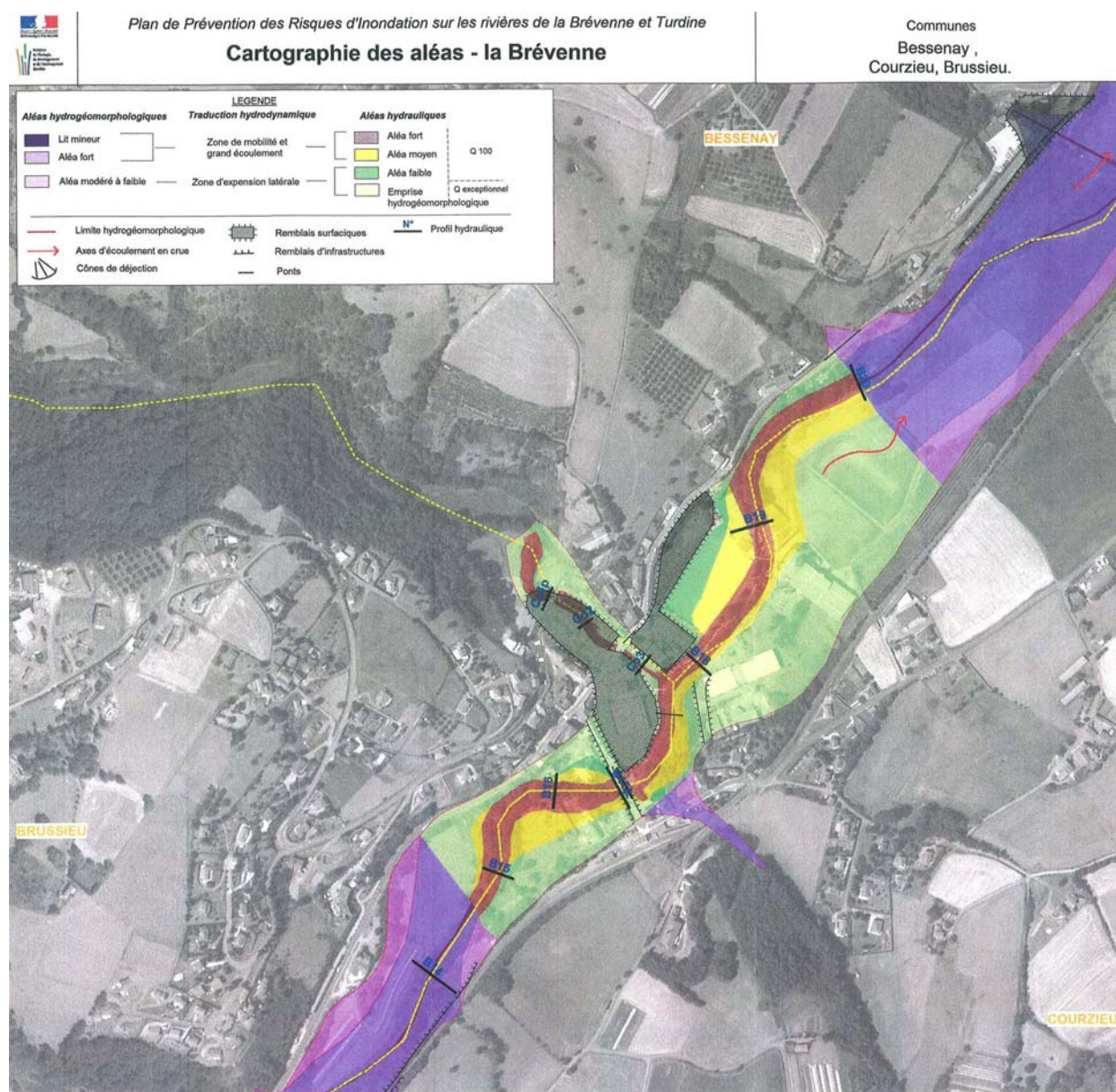
La commune de Courzieu est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Il apparaît, par conséquent, un risque lié au retrait, gonflement des argiles. La carte ci-jointe permet de localiser les secteurs soumis à ce risques.



➤ Risques d'inondation

La commune est concernée par les risques d'inondation de la Brévenne. Ils touchent notamment le hameau de la Giraudière, dont la poursuite de l'urbanisation devra tenir compte de cette contrainte.

Un plan de prévention du risque inondation (PPRI) concernant les rivières de la Brévenne et Turdine a été approuvé le 22 Mai 2012. Le nouveau tracé aura des conséquences notamment à la Giraudière où l'extension de la zone d'activité intercommunale devra être revue et sur la création d'une nouvelle station d'épuration intercommunale sur COURZIEU.



➤ Risques miniers

La partie Nord-Est du territoire de la commune est compris dans le périmètre de la concession minière de Sain Bel. Ce périmètre est maintenant aboli.  
Le territoire de Courzieu est affecté par un risque limité au secteur de la Giraudière. Ce risque est constaté par la présence d'affaissements de terrains.

➤ Risques sismiques

Le territoire de Courzieu est classé en zone de sismicité faible (niveau2) zonage national d'Octobre 2010.

## 11. LES AUTRES NUISANCES ET CONTRAINTES

### ➤ Préservation des entrées de ville

Suite au décret n° 2009-615 du 3 Juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation, la commune de Courzieu n'est plus concernée par aucune route à grande circulation ou s'applique l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

## 12. LES PATRIMOINES

Le patrimoine de la commune se décline en plusieurs types :

### ➤ Le patrimoine paysager naturel et architectural

Il est formée par la diversité des paysages décrit précédemment. Il est enrichi par l'intégration paysagère des hameaux. Ceux-ci s'intègrent parfaitement dans la pente et se lovent dans les côteaux.

Très denses, ces hameaux forment un front bâti homogène. Les formes architecturales sont simples et massives.

Le hameau de Sottizon (photo ci-dessous) est caractéristique de cette urbanisation respectueuse de la pente et du paysage. Lorsque l'on pénètre le cœur du hameau, les constructions sont implantées à l'alignement de la rue. De même, l'espace agricole vient jusqu'en limite des constructions. Les pâtures et les vergers jouxtent le bâti.



« Le hameau de Sottizon »

### ➤ Le patrimoine historique et archéologique

La commune de Courzieu se distingue par la richesse de son patrimoine archéologique et historique. Ainsi, l'oppidum protohistorique du Chatelard constitue un site archéologique majeur à protéger. Les parcelles AR 32,63,68 et 69 font déjà l'objet d'une inscription au titre des Monuments Historiques par arrêté du 19/09/1989. De même, les sites de Saint Clair du Bourg, de Saint Bonnet le Froid et l'Acqueduc de la Brévenne sont concernés par la présence de vestiges archéologiques :

Entités archéologiques / COURZIEU (69) - Octobre 2004

- Le Chatelard / enceinte / Premier Age du fer
- Le Chatelard / oppidum / Premier Age du fer
- Le Chatelard / Gallo-romain / céramiques
  
- Limite de la commune avec Yzeron / St Clair / Gallo-romain / tegulae
- Limite de la commune avec Yzeron / St Clair / chapelle / Moyen-âge
  
- Bourg / château fort, maison / Moyen-âge
- Bourg / cimetière / Moyen-âge
- Bourg / prieuré / Moyen-âge
  
- Saint Bonnet-le-Froid / église / Moyen-âge
- Saint Bonnet-le-Froid / château fort
- Saint Bonnet-le-Froid / ferme / Moyen-âge
  
- Aqueduc de la Brévenne / Lafont – Chemin de Lafont / aqueduc / Gallo-romain
- Aqueduc de la Brévenne / Lafont – Sous une ferme / aqueduc / Gallo-romain
- Aqueduc de la Brévenne / Le Biternay / aqueduc / Gallo-romain
- Aqueduc de la Brévenne / Bois de la Roue / aqueduc / Gallo-romain
- Aqueduc de la Brévenne / Sottizon / aqueduc / Gallo-romain
- Aqueduc de la Brévenne / La Verriere / aqueduc / Gallo-romain
- Aqueduc de la Brévenne / Le Banchet / aqueduc / Gallo-romain
- Aqueduc de la Brévenne / Les Avergues, près chemin de la Randonnière / aqueduc / Gallo-romain
- Aqueduc de la Brévenne / Près des Aguetants / aqueduc / Gallo-romain
  
- Les Verchères- Les Hostelleries / voie / Gallo-romain

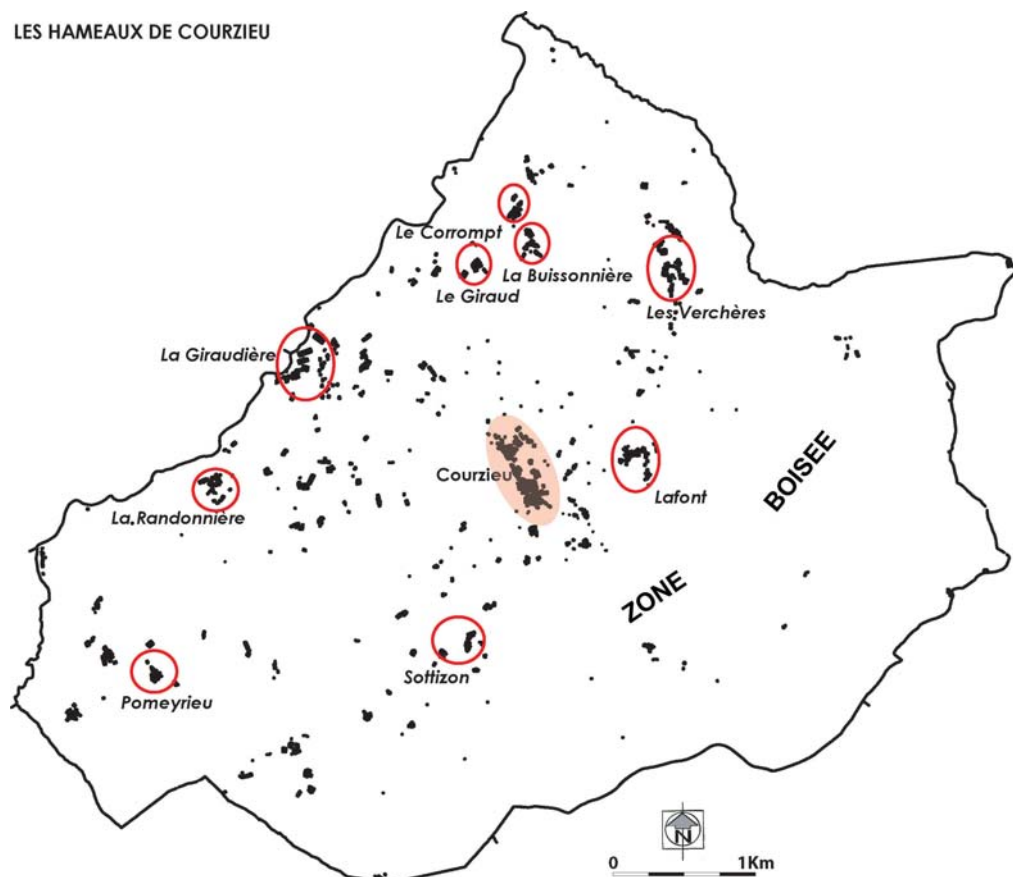
### 13. L'URBANISATION : paysages et développement

La composition générale du territoire est celle d'un village centre et de nombreux hameaux dispersés sur l'ensemble de la commune. La cartographie ci-dessous illustre cette dispersion de l'habitat, héritée de l'activité agricole. La commune de Courzieu est constituée de plusieurs hameaux dont le village. Certains hameaux ont d'ailleurs été plus importants que le village. La population est par conséquent répartie sur plusieurs pôles. Au recensement de 2008 la population de Courzieu étant de 1162 habitants, on constate dans le tableau ci-joint que la population répartie dans les hameaux est majoritaire (631 sur les 1 162 habitants).

➤ Le bourg

Le bourg de COURZIEU s'est développé autour du ruisseau du Biternet aujourd'hui couvert pour partie dans le centre. Les possibilités de construire y sont très contraintes par la pente et les risques naturels.

LES HAMEAUX DE COURZIEU



Effectif de population de Courzieu

**Recensement de 2008 : 1.162 habitants**

Sottizon, Le Gonin, La Verrière	:	53
Les Avergues, Les Aguetants, Les Adrets	:	28
La Roue, Le Biternay	:	14
Lafont	:	53
Longecombe	:	30
Les Verchères, Le Parc animalier	:	107
Les gouttes, Corrompt, Le Giraud, Les Allognets	:	110
La Morronière, Tortoron	:	62
Le Barange, Le Pavé	:	38
La Randonnière	:	48
Le Georges, Le Pâques	:	34
Pomeyrieux, Le Dalaire	:	51

**Population répartie dans les hameaux : 631 habitants**



Le village est implanté à la croisée de trois vallons. Les contraintes issues de cette situation sont donc très fortes, pente des terrains, orientation et ensoleillement limité, inondabilité des fonds de vallons.



Le tissu urbain s'est développé d'une façon linéaire et occupe le fond de la vallée du Biternet.

Le flanc Nord Ouest très pentu et mal orienté n'a jamais fait l'objet d'une urbanisation.

Seule l'école grimpe sur ce flanc. Le flanc Est est un peu moins pentu et mieux orienté. Le tissu urbain s'est donc un peu développé sur la pente notamment l'église construite au XIXème .

Plus récemment la commune de COURZIEU a réalisé un lotissement communal composé de logements locatifs en petits collectifs et de logements individuels.

Ce lotissement s'est développé sur la pente au Nord du bourg .



Le village s'étire le long du Biternet en direction du hameau de Bourbon.

Enfin la zone d'équipements de sports et de loisirs s'est développée comme une tentacule le long du vallon du Sottizon.

La zone naturelle pénètre jusqu'au cœur du village le long des cours d'eau.

Il faut noter par exemple que la ZNIEFF de type 1 qui recouvre les différents fonds de vallons traverse le village.

Cette caractéristique essentielle du paysage de COURZIEU devra être conservé.



Le tissu urbain s'étire sur 450 mètres de longueur.

En fait, il est initialement subdivisé en deux parties à l'amont et à l'aval du confluent des ruisseaux du Biternet et de Longe Combe.

➤ le village initial

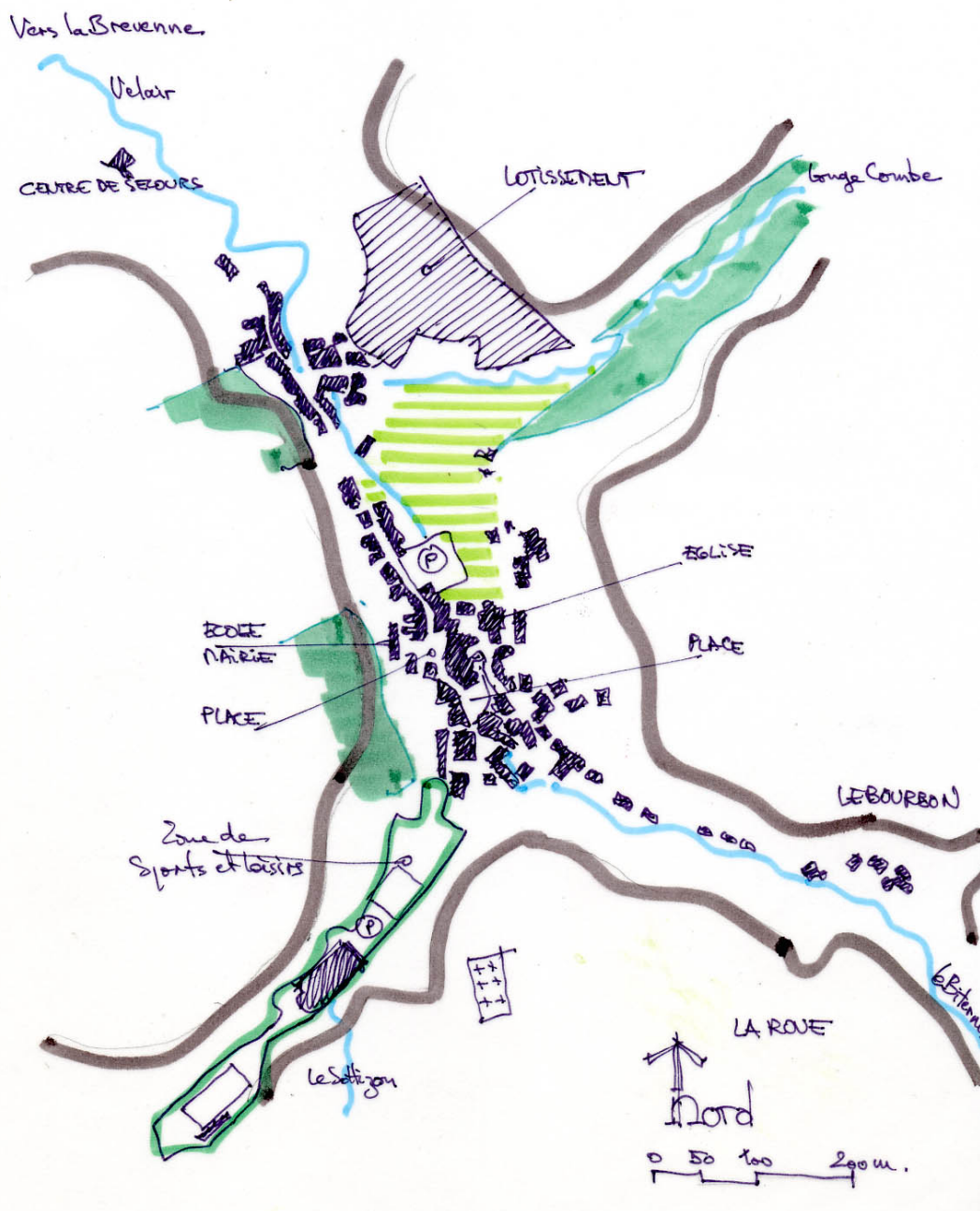
Le bâti est dense, continu et à l'alignement c'est à dire que les constructions comportent une façade à l'aplomb de la rue ou de l'espace public qui est ainsi parfaitement défini.

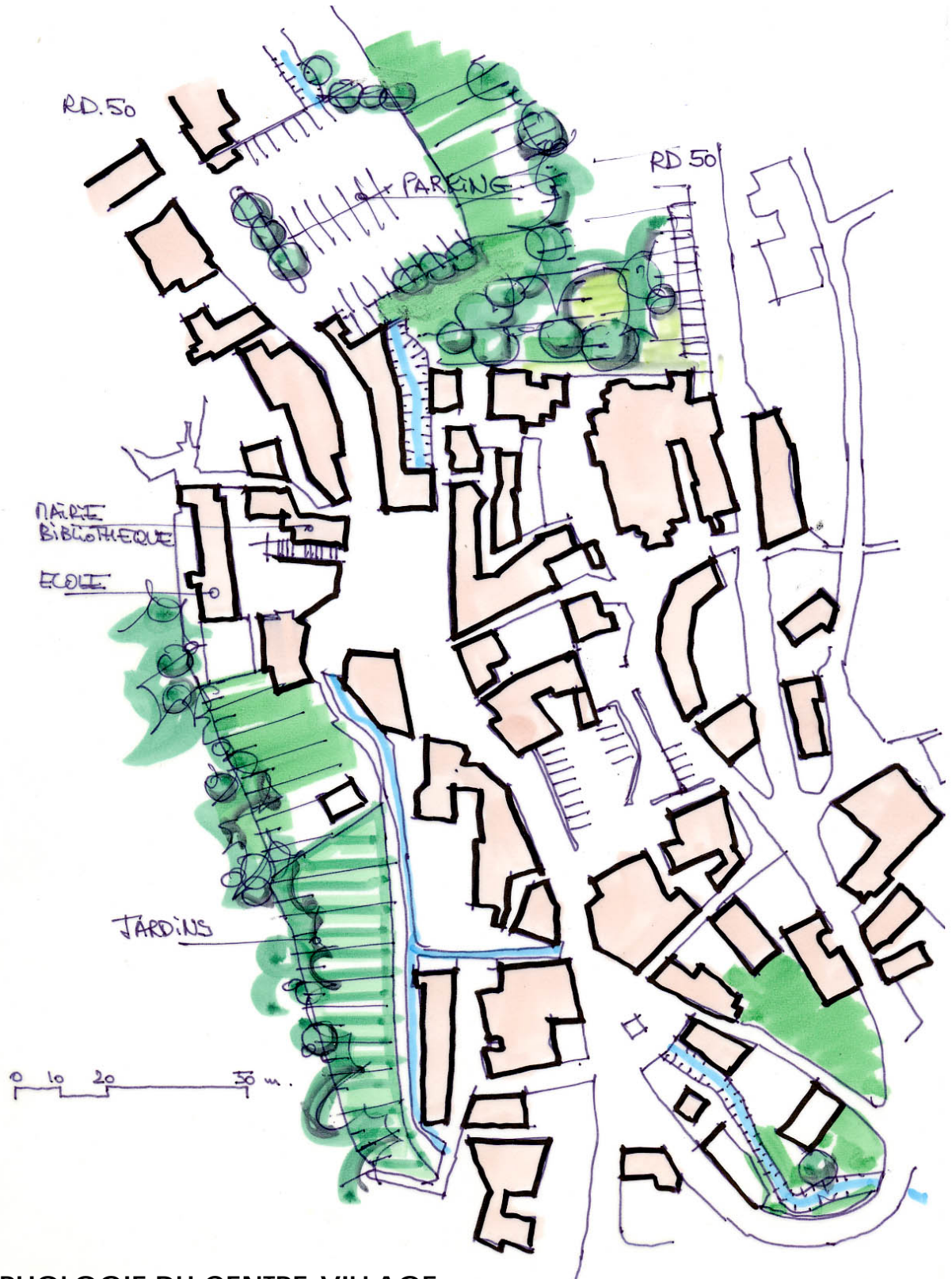
Les bâtiments comportent un rez de chaussée et deux étages. Il s'agit de constructions massives généralement en pierre sans modénature ou avec une modénature très simple (encadrements de fenêtres). Les couvertures en tuiles ont une pente assez faible, les rez de chaussée autrefois occupés par de nombreux commerces

sont pour la plupart transformés en logements.

Globalement les îlots dans la partie du village qui longe la rivière le Biternet sont construits d'une façon très dense et presque intégralement occupés.

La partie aval du village au Nord du confluent du ruisseau de Longe Combe est également très dense, les constructions continues sont massées le long de l'alignement de l'espace public et donnent sur la face arrière soit sur des jardins soit directement sur la rivière.





## MORPHOLOGIE DU CENTRE-VILLAGE

## ➤ Les extensions

Les extensions du tissu urbain adoptent sous une forme linéaire des typologies tout à fait différentes. On peut distinguer :

- une extension linéaire le long du ruisseau du Biternet en direction du hameau du Bourbon dont on peut dire qu'il est maintenant intégré au village. Cette extension sous forme de maisons individuelles discontinues s'allonge sur le flanc Nord de la pente afin de bénéficier d'une orientation favorable ; le flanc Sud n'est absolument pas construit. Le raccordement de cette languette urbanisée au réseau d'assainissement collectif jusqu'au hameau du Bourbon tend à accentuer le phénomène.
- Le lotissement communal a été réalisé dans les années 1990 . Il comporte 20 logements locatifs sociaux en petits collectifs réalisés par l'OPAC du Rhône et 13 logements individuels sur des parcelles isolées.  
Cette opération qui va dans le sens de la mixité sociale reste difficile à intégrer sur le plan formel. Les relations piétonnes avec le centre du village restent à réaliser.



Le lotissement communal

- Les équipements sportifs et culturels s'allongent le long du ruisseau du Sottizon au Sud Est du village sur 450 mètres de longueur. Ils comportent notamment une salle polyvalente dont le volume important s'inscrit mal dans le contexte de la vallée. Sa construction a nécessité une modification du tracé de la voie communale en direction de Sottizon
- Le bâtiment du centre de secours réalisé récemment par le Département sur un terrain situé à l'aval du bourg le long de la RD50 marque l'entrée dans l'agglomération même s'il reste un vide d'une centaine de mètres entre lui et les premières constructions du village.

## ➤ Les hameaux

On note neuf hameaux principaux :

la Giraudière :

Après le centre bourg, c'est le hameau le plus important de la commune. Il accueille commerces et équipements. Il est également le lieu des activités artisanales et économiques.

Ce hameau, situé le long de la RD 389 est également traversé par la voie de chemin de fer qui relie Lyon à l'Arbresle.

La possibilité de transformer cette ligne en desserte type RER est à l'étude. Si le projet ne doit pas voir le jour rapidement, le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte cette éventualité qui aurait un impact fort sur l'ensemble de la commune et notamment sur les hameaux de l'Ouest de COURZIEU.

La problématique sur ce hameau est différente de celle qui touche les autres hameaux de la commune, cités ci-après. Ceux-ci sont en effet marqués par la présence agricole et la cohabitation des fonctions agricoles et de la pression résidentielle.

- La Randonnière
- Les Verchères
- Pomeyrieux
- Sottizon
- le Giraud
- Lafont
- La Roue
- Le Georges
- Le Barange
- Le Bourbon

Ces hameaux sont nés de l'activité agricole sur la commune. La plupart des bâtiments qui les composent sont de grosses fermes avec granges, composées en U ou L autour d'une cour intérieure. Ce sont des constructions traditionnelles en pierre de taille ou pisé. Elles comportent fréquemment un étage. Des granges et anciens bâtiments agricoles ont été accolés.

Au cœur de ces hameaux, nombreuses sont les anciennes fermes ou granges qui sont aujourd'hui vacantes. Un enjeu fort réside dans le changement de destination et la transformation en logement de ce bâti. La taille des bâtiments autorise souvent l'accueil de plusieurs ménages dans chaque corps de bâtiment.

Leur réhabilitation doit permettre une réduction de la consommation d'espace liée à l'accueil de populations nouvelles sur la commune.

Toutefois, certains de ces hameaux accueillent également des sièges d'exploitation agricoles classés (cf. cartographie des hameaux ci-jointes).



*Dans le hameau du Giraud, un nombreux bâtiments inoccupés*

#### ***Le développement urbain : les points essentiels***

- ❑ *Le développement urbain et notamment la construction neuve est contraint par la pente et les risques géologiques*
- ❑ *Un enjeu fort réside dans le fait de permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments aujourd'hui vacants. Cela doit permettre l'accroissement du parc immobilier local*

Les fiches ci-après offrent une lecture synthétique des spécificités de chacun des hameaux les plus importants.

A partir de ces éléments diagnostiques, il conviendra de déterminer quel rôle donner à chaque hameau, sachant que le SCOT de l'Ouest lyonnais interdit tout développement des hameaux, en tenant compte :

- De la présence des sièges d'exploitation agricole
- Des capacités d'assainissement collectif ou individuel
- De la protection incendie
- De la présence de bâti vacant
- De la présence ou non de risques de glissements de terrain

**En vert : les sièges d'exploitation (élevage ou mixtes)**

**En violet : les sièges d'exploitation concernant le maraîchage et les fruits rouges.**

## LA GIRAUDIÈRE

Le hameau de la Giraudière, situé le long de la RN 89 et de la voie de chemin de fer s'impose comme un des sites stratégiques pour le développement communal et notamment le développement économique. Les projets autour d'une gare type "RER" doivent également être pris en compte

Toutefois, il ne s'agit pas de créer un deuxième centre ville à Courzieu et de concurrencer le centre bourg.



assainissement  
siège d'exploitation agricole  
dont siège d'exploitation agricole classé  
bâtiments vacants  
zone de risque

⊕ poteaux incendie

**A noter :** zone inondable et mines  
présence d'une école, d'une gare

oui  
0  
0  
non  
inondation

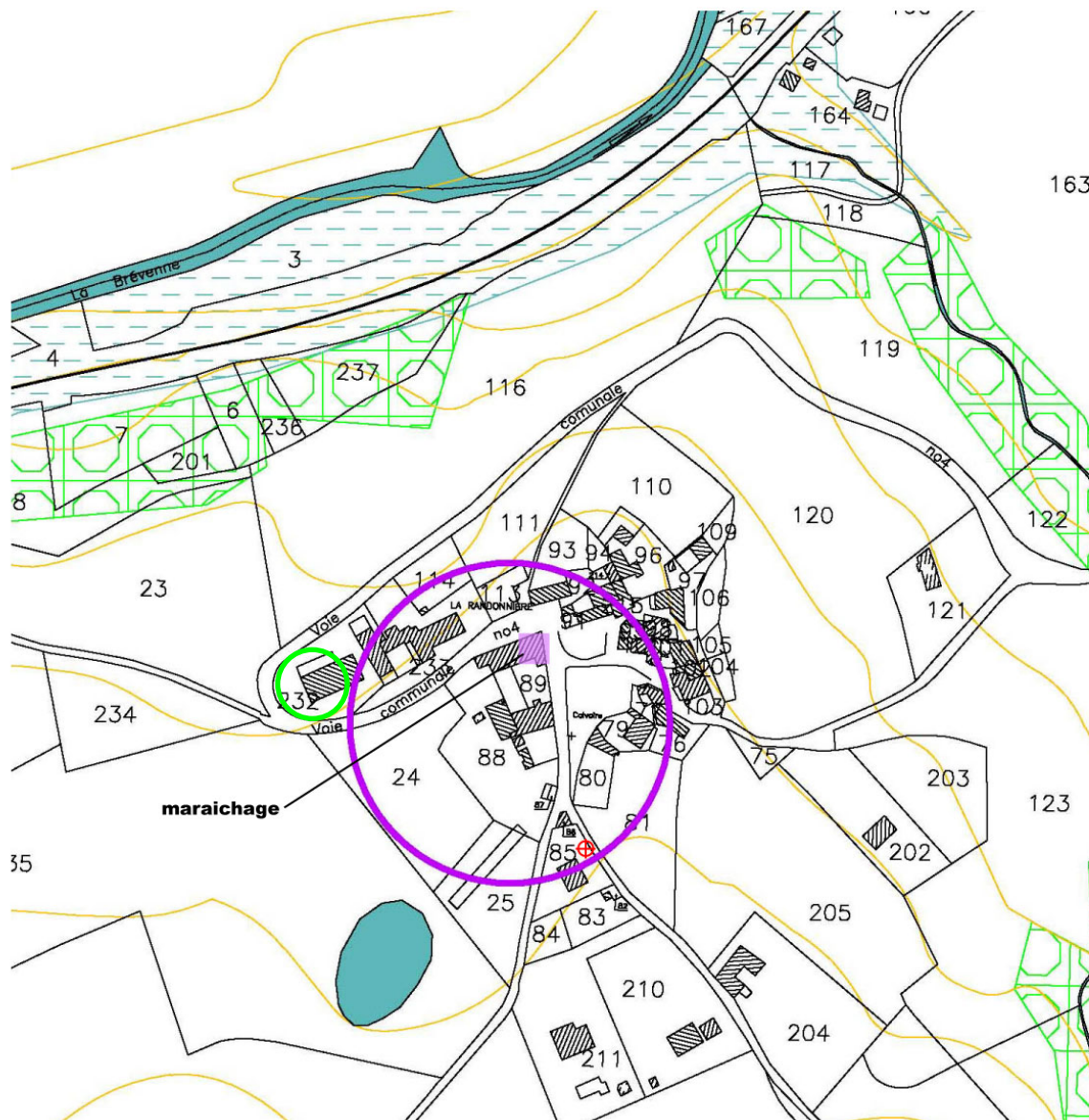
○ Bâtiment agricole



50 150


# LA RANDONNIERE

Proche de la Giraudière, ce hameau est assaini.



assainissement  
siège d'exploitation agricole  
dont siège d'exploitation agricole classé  
bâtiments vacants  
zone de risque

oui  
1  
non  
oui  
non

 Bâtiment agricole (fruits)

 Bâtiment vacant

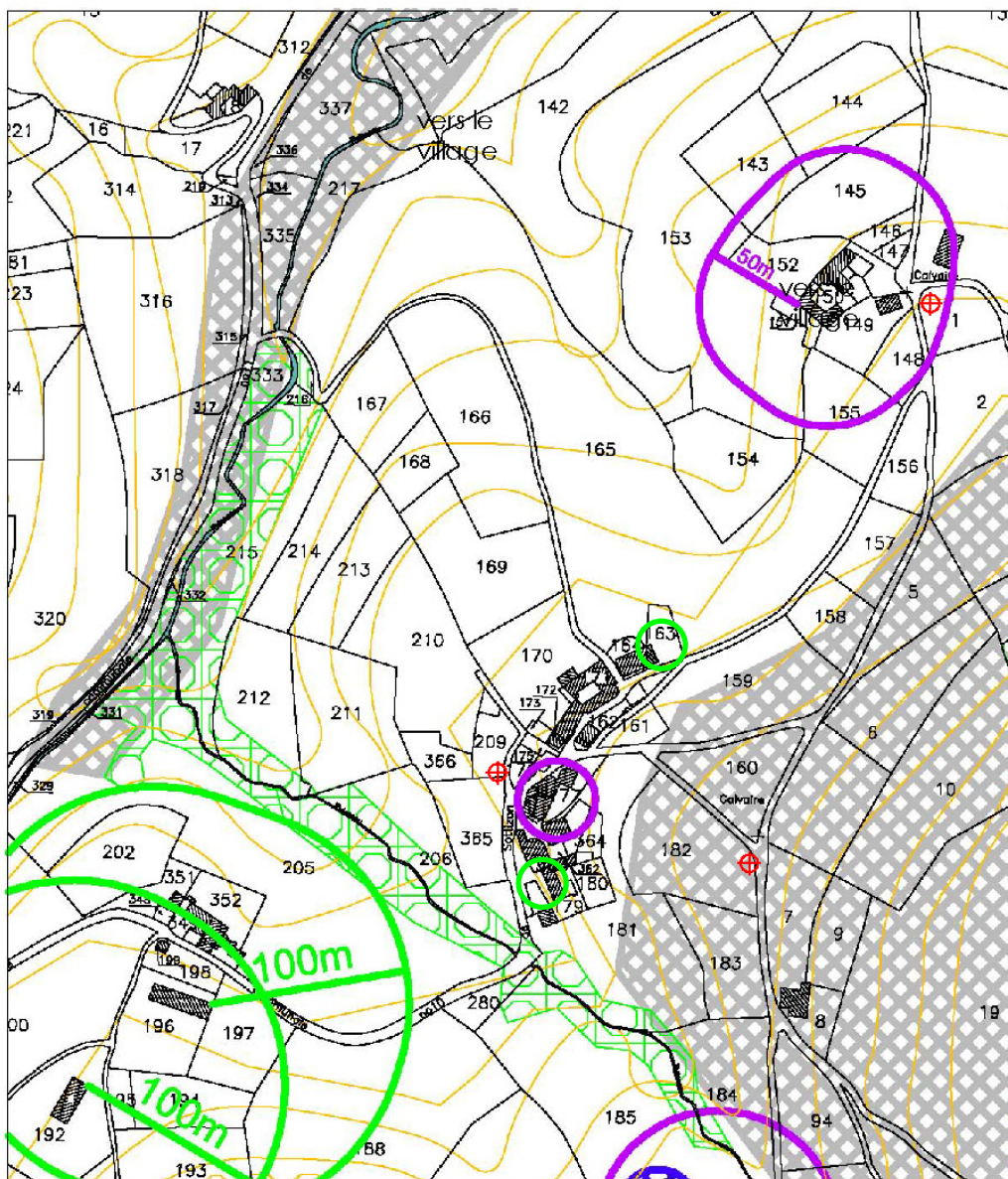


 poteaux incendie

Etang à Farge réserve normale 10m3




# SOTTIZON

Facilement assainissable, ce hameau comporte quelques bâtiments vacants qui doivent pouvoir évoluer.



assainissement  
siège d'exploitation agricole  
dont siège d'exploitation agricole classé  
bâtiments vacants  
zone de risque à proximité

non  
5 (excentrés du hameau)  
non  
oui

 Bâtiment agricole  
 Bâtiment agricole (fruits)  
 Bâtiment vacant

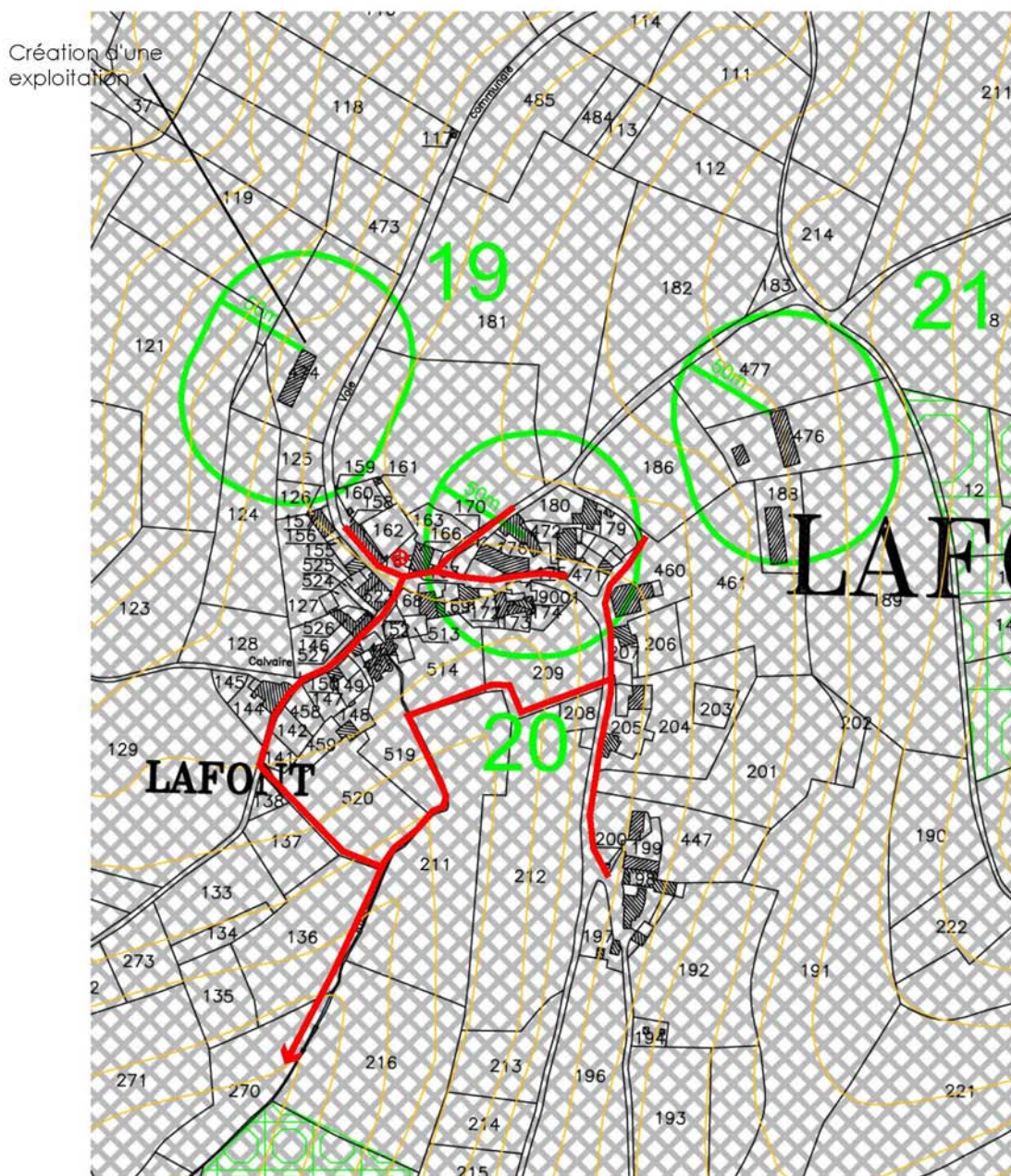
 poteaux incendie 65/70  
3 réserves incendies (10, 13 et 20 m<sup>3</sup>)



Conclusion : Compte tenu du coût élevé de l'assainissement collectif éventuel la commune a décidé de conserver l'assainissement individuel. Cependant les contraintes d'habitat sont fortes à cause de la forte densité et par conséquent les contraintes d'assainissement autonome sont très fortes. Il existe 4 bâtiments à rénover.

## LAFONT

Relativement proche du centre, ce hameau comporte de nombreux bâtiments vacants qu'il convient de faire évoluer. Le hameau n'accueille aucun siège d'exploitation classé.



assainissement  
siège d'exploitation agricole  
dont siège d'exploitation agricole classé  
bâtiments vacants  
zone de risque  
A NOTER : la proximité du village centre  
⊕ poteaux incendie

non  
2  
non  
oui  
oui

— réseau d'assainissement projet

○ Bâtiment agricole

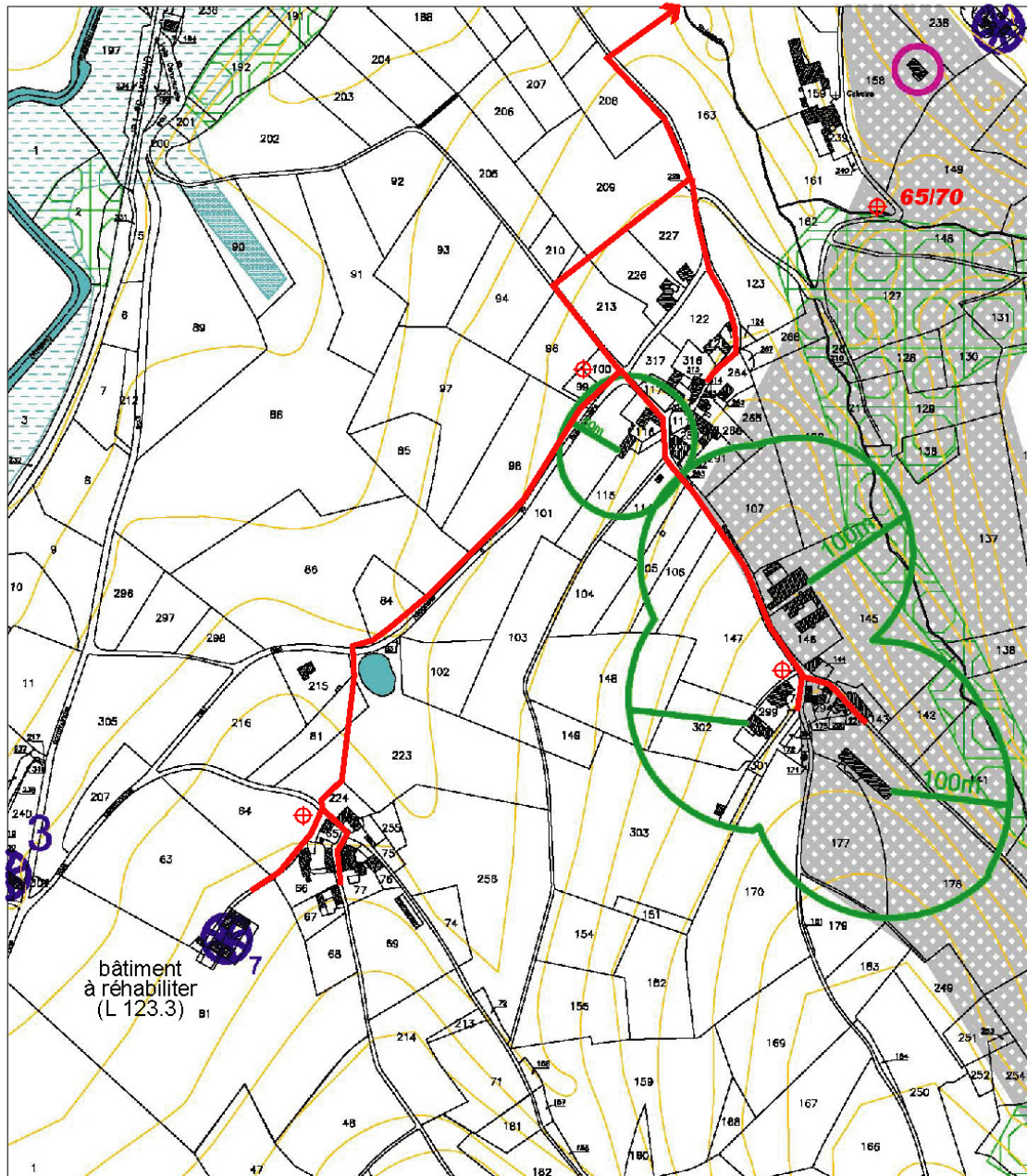


25 75

Conclusion : La commune a décidé de raccorder Lafont au réseau d'assainissement collectif.

# CORROMPT - GIRAUD BUISSONNIERE

Ces hameaux sont marqués par une présence forte de l'activité agricole. De même, de nombreux bâtiments, anciennement agricoles, sont aujourd'hui vacants.



assainissement  
siège d'exploitation agricole  
dont siège d'exploitation agricole classé  
bâtiments vacants  
zone de risque  
⊕ poteaux incendie 3 de 100 et 1 de 65/70

non  
3  
3 bâtiments classés  
2  
oui

— réseau d'assainissement projet

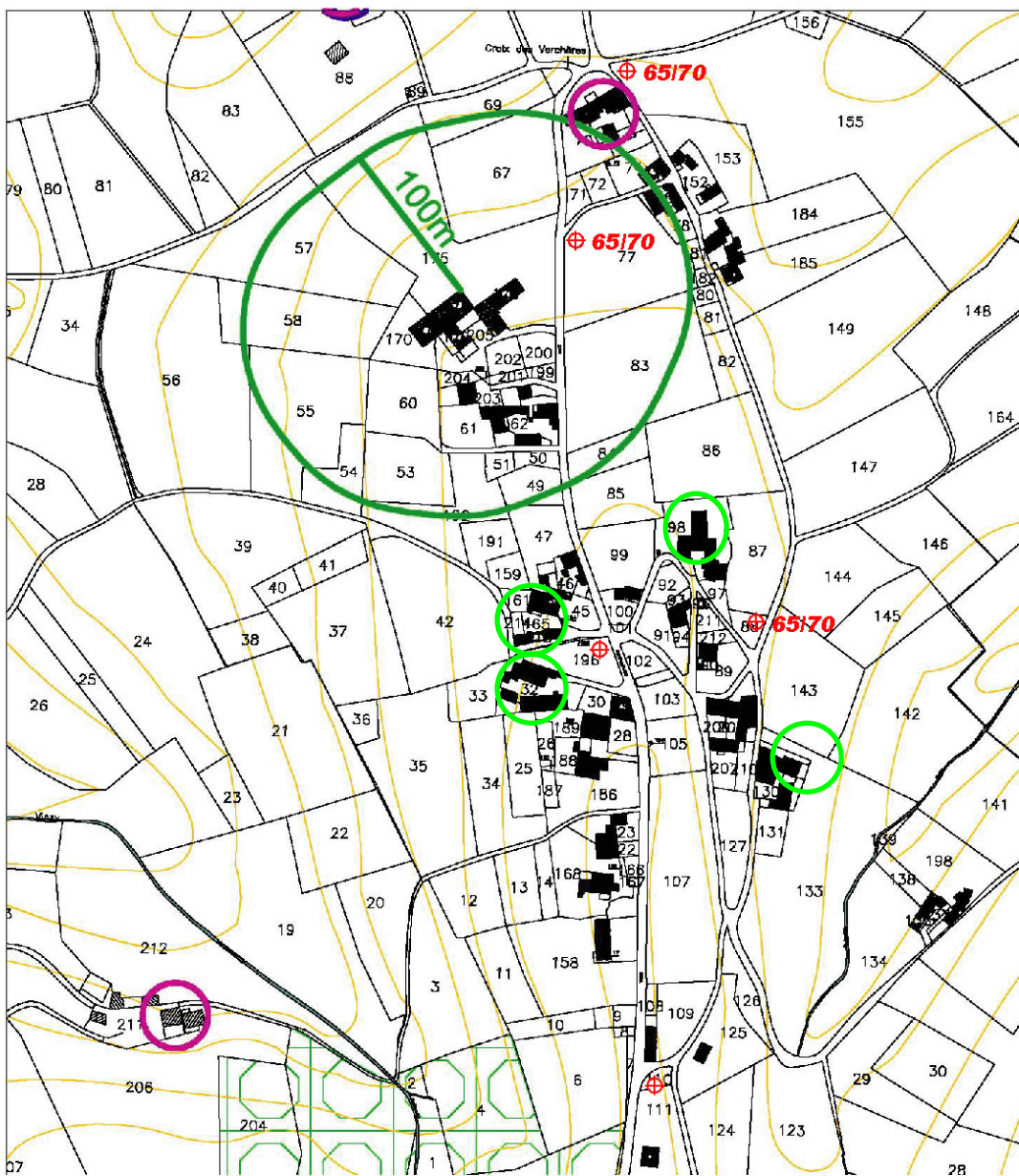
○ Bâtiment agricole



Conclusion : L'ensemble comprend 29 habitations. Le hameau de Giraud sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

# LES VERCHÈRES

Le hameau des Verchères est marqué par la présence au nord d'une exploitation agricole classé. le reste du hameau comporte de nombreux bâtiments vacants, typiques de l'architecture locale. Il est nécessaire de leur permettre d'évoluer.



assainissement  
siège d'exploitation agricole  
dont siège d'exploitation agricole classé  
8 rénovations possibles  
bâtiments vacants  
zone de risque

non  
1  
1  
oui  
non

⊕ poteaux incendie 2 de 100 et 3 de 65/70

○ Bâtiment agricole  
○ Bâtiment agricole (fruit)  
○ Bâtiment vacant

30 90

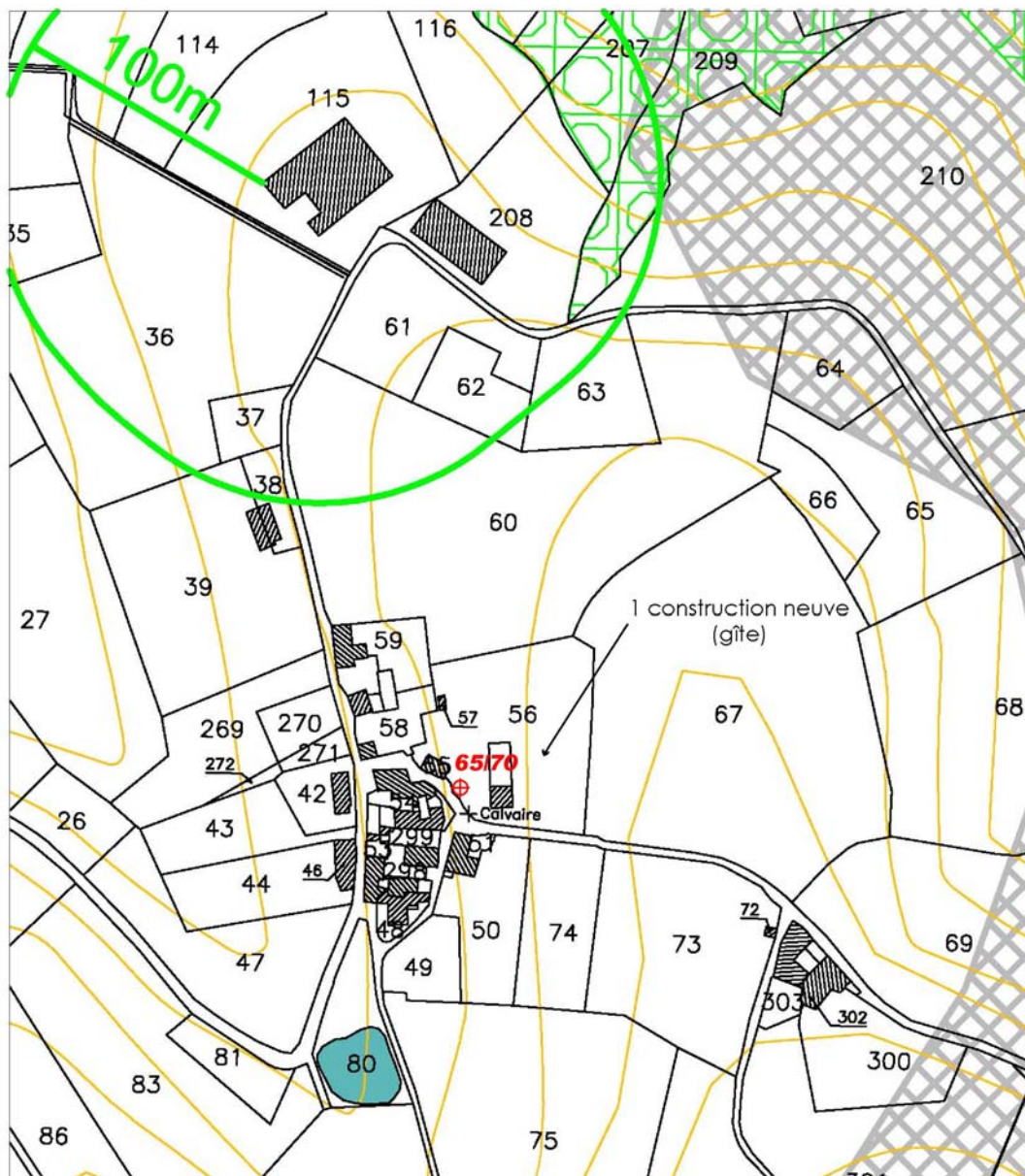


Conclusion : Les Verchères comporte 32 habitations dont 2 inhabitées.

La commune a décidé de conserver l'assainissement individuel compte tenu du coût élevé de l'installation d'un réseau collectif

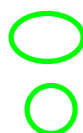
# POMEYRIEUX

Ce hameau comporte quelques bâtiments vacants auxquels il faut permettre d'évoluer.



assainissement  
 siège d'exploitation agricole  
 dont siège d'exploitation agricole classé  
 bâtiments vacants  
 zone de risque  
 ⊕ poteau incendie

non  
 2  
 ?  
 oui  
 non



Bâtiment agricole

Bâtiment vacant

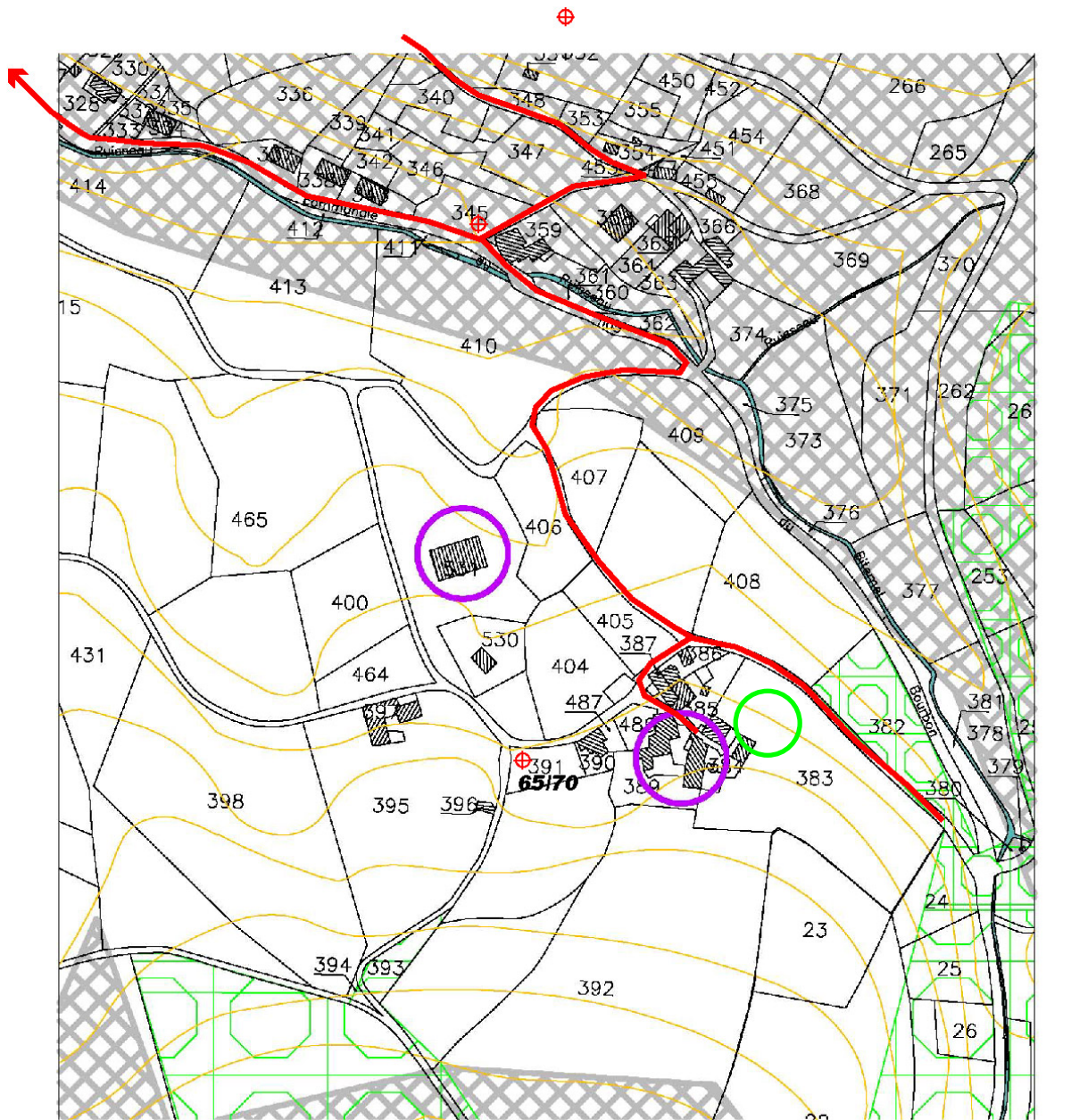


25 50

Conclusion : L'ensemble des hameaux de Pomeyrieux et Le Georges rassemble 14 habitations, 4 constructions pourraient être rénovées. L'assainissement individuel sera conservé malgré des contraintes d'habitat et des contraintes d'assainissement autonome forts.

# LA ROUE

Proche du centre, ce hameau n'accueille aucun siège d'exploitation classé.  
L'assainissement y serait aisé.



assainissement  
siège d'exploitation agricole  
dont siège d'exploitation agricole classé  
bâtiments vacants  
zone de risque

⊕ poteaux incendie

non  
non  
non  
non  
?  
sur le Bourbon

— réseau d'assainissement  
○ Bâtiment vacant  
○ Bâtiment agricole (traits)



50 150

A NOTER ; la proximité du village centre

Conclusion : Compte tenu des contraintes d'habitat très fortes mais surtout de la proximité du bourg le hameau de la Roue sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

1 bâtiment pourrait être rénové.

## **Les bâtiments traditionnels isolés dans la zone agricole.**

Le territoire de COURZIEU est parsemé de bâtiments qui n'ont plus de vocation agricole et qui constituent un patrimoine architectural de premier ordre.

Il s'agit de bâtiments traditionnels ; de volumes souvent importants organisés le plus souvent autour d'une cour intérieure. Ils comportent une partie habitation, la plupart du temps occupée ou déjà rénovée et des annexes de grandes dimensions : les granges et hangars.

Ces bâtiments typiques de l'architecture rurale des monts du lyonnais sont construits en pierre pour les parties nobles et les soubassements de l'ensemble et en pisé pour les bâtiments fonctionnels.

La couverture est en tuiles terre cuite.

Les bâtiments sont implantés dans les pentes et offrent souvent des détails architecturaux de grande qualité : porches, galeries intérieures, chaînages en pierre. Il est important de conserver intact ce patrimoine et par conséquent de permettre sa réutilisation : condition pour que l'entretien soit réalisé. C'est pourquoi un inventaire de ces constructions a été réalisé et a donné lieu aux fiches ci-jointes.

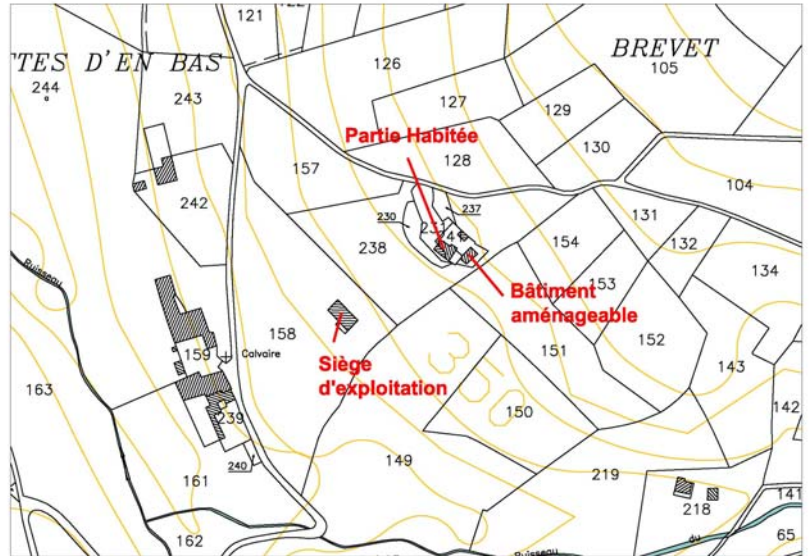
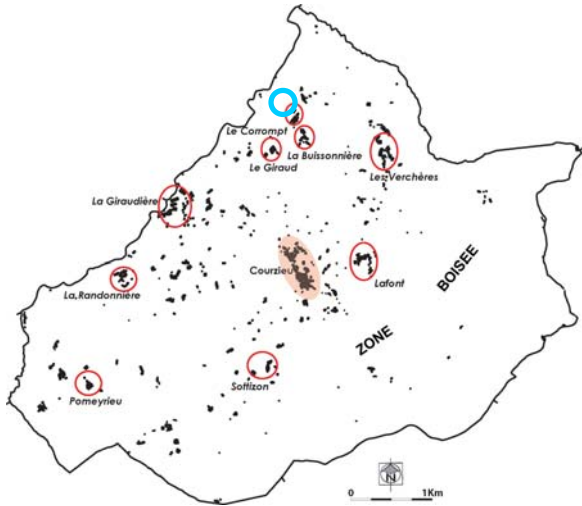
Cet inventaire répond aux spécifications de l'article L123.3.1 du Code de l'Urbanisme afin de permettre le changement de destination de ces bâtiments qui peuvent notamment être aménagés en habitations (ils remplissent les conditions prévues par l'article L123.3.1 de qualité architecturale d'équipement notamment en ce qui concerne l'accessibilité et ne gênent pas l'activité agricole.

Il faut noter que les surfaces ainsi dégagées sont souvent très importantes. Si la collectivité souhaite permettre la conservation de ces bâtiments elle ne souhaite pas pour autant que des logements en quantités importantes puissent être réalisés ; c'est pourquoi une surface constructible maximum par bâtiment devra limiter dans le règlement du futur PLU la surface de plancher réalisable.

## P.L.U. DE COURZIEU

RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

(Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



### N° d'ordre : 1

N° de parcelle : 231, 241

#### IMPACT SUR L'AGRICULTURE

Arbres fruitiers dans l'environnement immédiat.

Un siège d'exploitation à 80m (fruits rouges).

#### TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :

Deux bâtiments de part et d'autre d'une cour.

Un des bâtiments est habité.

Présence d'une piscine.

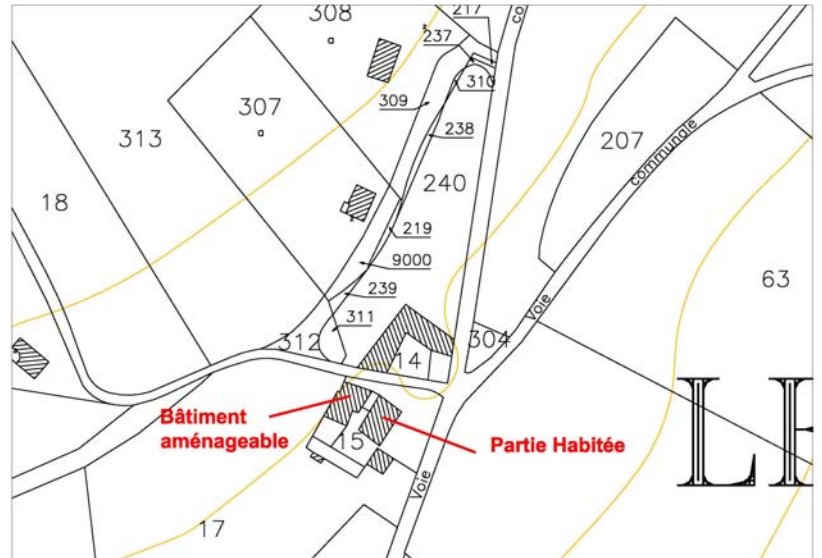
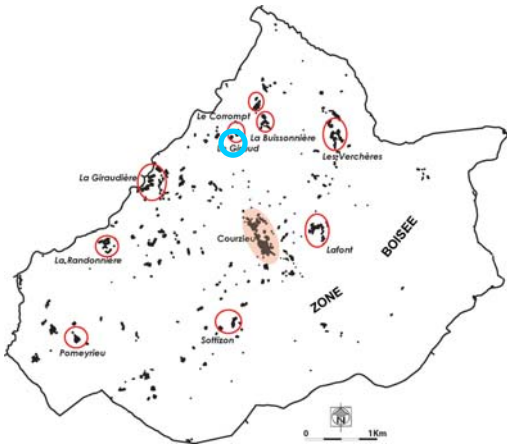


#### EQUIPEMENT :

- Accès goudronné
- eau potable
- électricité
- assainissement individuel

## P.L.U. DE COURZIEU

RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE  
CHANGER DE DESTINATION  
(Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



### N° d'ordre : 2

N° de parcelle : 15

#### IMPLANTATION :

Deux grands et beaux ensembles immobiliers (CF fiche 3)

#### IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

Pas de ferme à proximité

#### TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :

Très bel ensemble architectural traditionnel, autour d'une cour intérieure fermée par un portail.  
Murs partiellement en pierre et pisé.  
Source avec un bassin.

#### EQUIPEMENT :

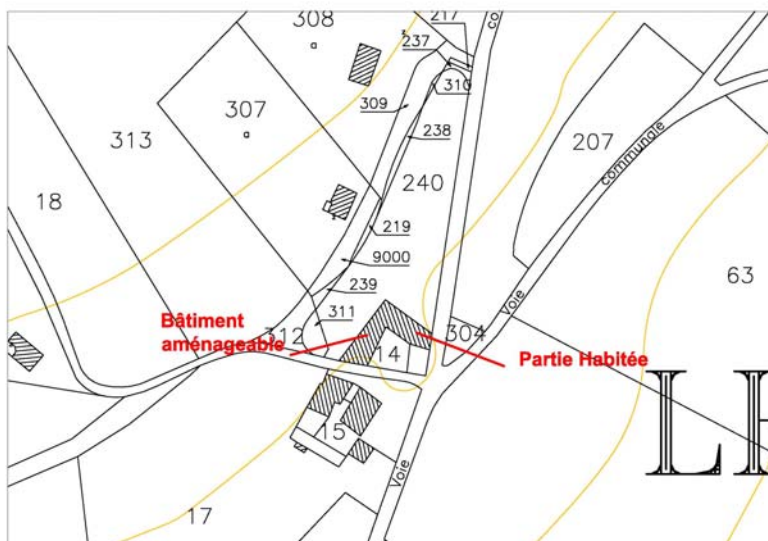
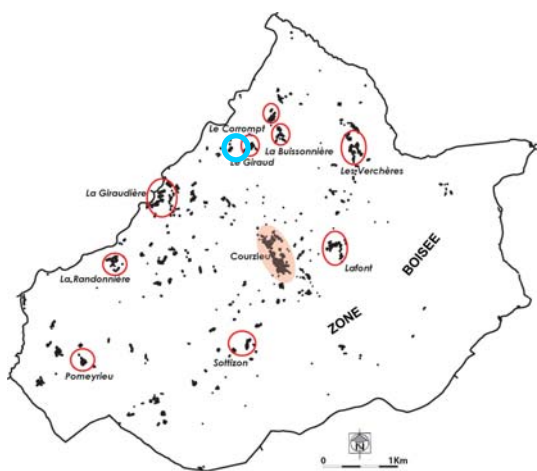
- Accès goudronné
- eau potable
- électricité
- assainissement individuel



## P.L.U. DE COURZIEU

RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

(Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



### N° d'ordre : 3

N° de parcelle : 14

#### IMPLANTATION :

A proximité de l'ensemble précédent

#### IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

Pas de ferme à proximité

#### TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :

Grands bâtiments en U. Une partie habitée et 2 ailes, grange et hangar peuvent être aménagés.

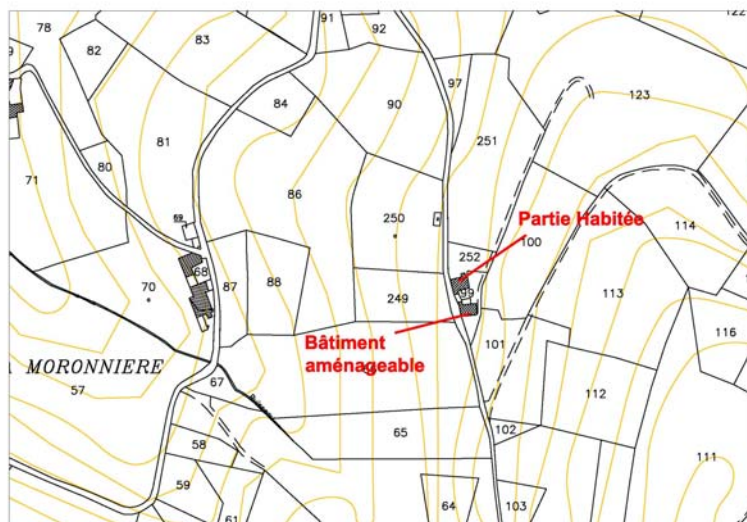
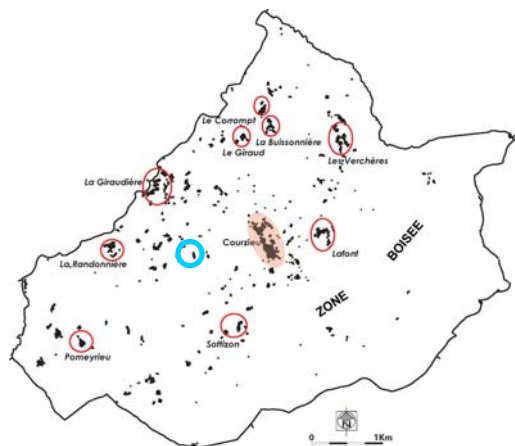
#### EQUIPEMENT :

- Accès goudronné
- eau potable
- électricité
- assainissement individuel



## P.L.U. DE COURZIEU

RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE  
CHANGER DE DESTINATION  
(Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



### N° d'ordre : 4

N° de parcelle : 99

### IMPLANTATION :

Bâtiments isolés

### IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

Aucune ferme à proximité



### TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :

Deux bâtiments séparés par une cour intérieure fermée par des murs.  
Un des bâtiments a été rénové et est occupé (habitation).  
La volumétrie tient compte de la pente.  
Sous bassement en pierre et murs en pisé.

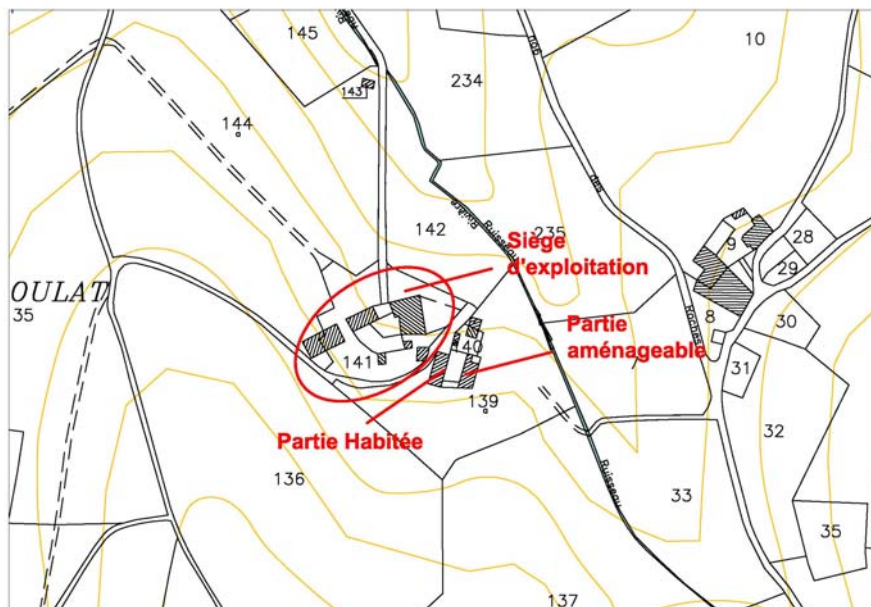
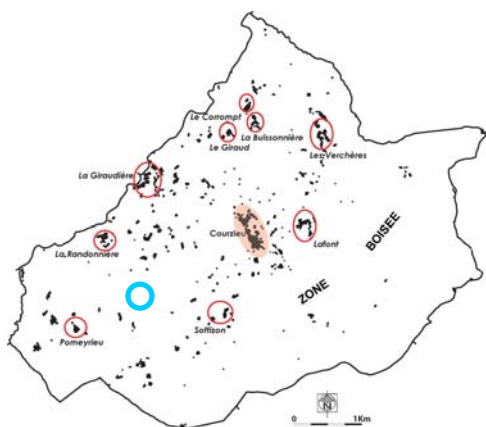
### EQUIPEMENT :

- Accès goudronné
- eau potable
- électricité
- assainissement individuel

## P.L.U. DE COURZIEU

RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

(Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



### N° d'ordre : 5

N° de parcelle : 139, 140

#### IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

à proximité d'un siège d'exploitation

#### TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :

Ancienne ferme, une partie est déjà habitée. Bon état général. Partie basse en pierre, étage en pisée, entièrement recouvert d'enduit. Toiture en tuile ronde en mauvais état.



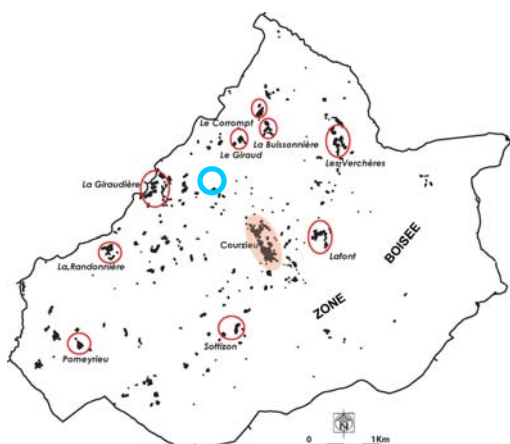
#### EQUIPEMENT :

- Accès goudronné
- eau potable
- électricité
- assainissement individuel

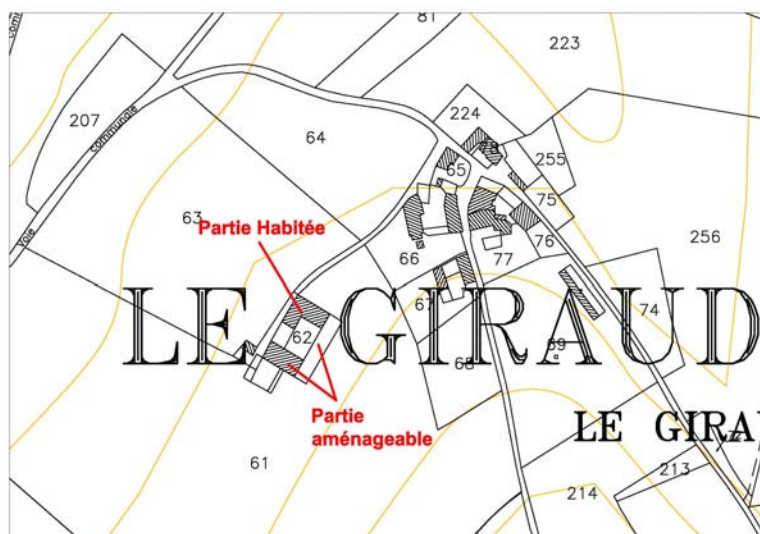
## P.L.U. DE COURZIEU

RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

(Article L.123.3.1 du Code de



(l'Urbanisme)



### N° d'ordre : 6

N° de parcelle : 62

A côté du hameau Le Giraud.

#### IMPACT SUR L'AGRICULTURE

Aucune ferme à proximité.

#### TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :

Grand et bel ensemble architectural en U autour d'une cour intérieure comportant des galeries.

Un hangar ouvert par des arcades a été fermé d'une façon précaire.

Une aile est partiellement aménagée en logement.

#### EQUIPEMENT :

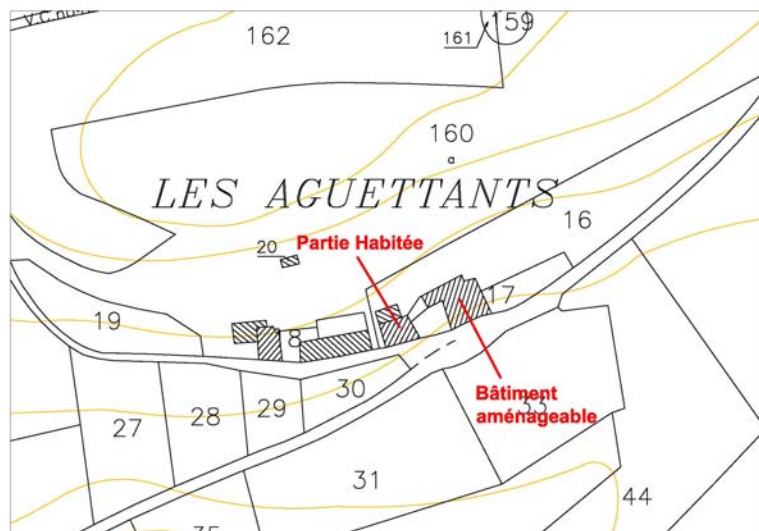
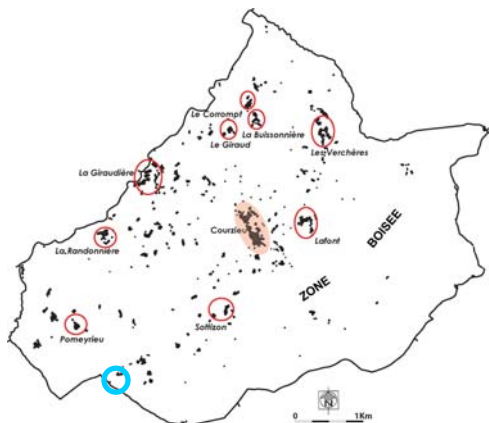
- Accès goudronné
- eau potable
- électricité
- assainissement individuel



50

## P.L.U. DE COURZIEU

RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE  
CHANGER DE DESTINATION  
(Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



### N° d'ordre : 7

N° de parcelle : 16,17

#### IMPLANTATION :

Les Aguetants, pente forte.

#### IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

Pas de bâtiment agricole à proximité.

#### TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :

Deux bâtiments, dont l'un est rénové extérieurement, sous-bassement en pierre et élévation en pisé, enduit récent.

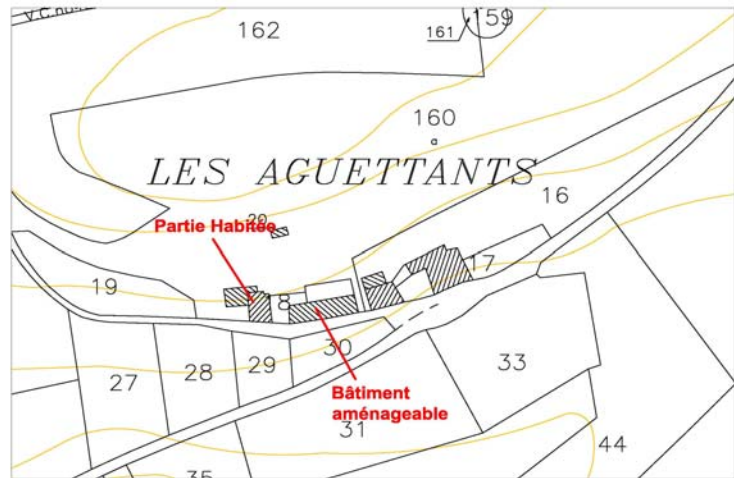
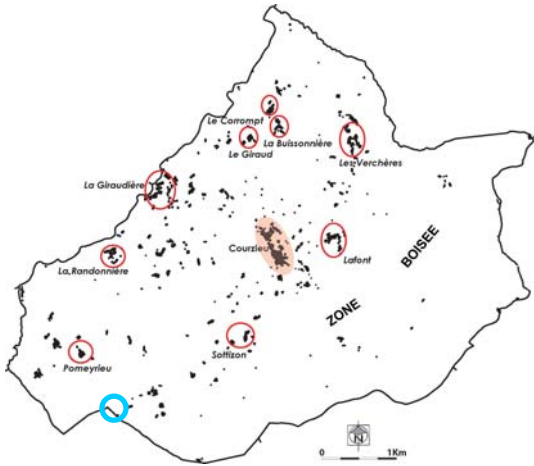
#### EQUIPEMENT :

- eau potable
- électricité
- assainissement individuel



## P.L.U. DE COURZIEU

RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION  
(Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



### N° d'ordre : 8

N° de parcelle : 8

#### IMPLANTATION :

Les Aguetans, Pente assez forte.

#### IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

Pas de bâtiment agricole à proximité.

#### TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :

Deux bâtiments autour d'une cour fermée, sur une face par un soutènement. Une aile est déjà habitée. L'autre aile, ancienne étable, pourrait être aménagée.  
Sous bassement pierre, murs en pisé.

#### EQUIPEMENT :

- Accès par un chemin depuis la route goudronnée
- eau potable
- électricité
- assainissement individuel



Photo 1



Photo 2

## *14 . LE POS EN VIGUEUR ET SES CAPACITES D'ACCUEIL*

---

Les capacités résiduelles du POS actuel sont faibles.

Des études ont été menées en vue de la création d'un lotissement, le problème foncier reste actuellement entier, la commune n'ayant pas pu acquérir de terrains. De plus il est nécessaire de créer une voie d'accès qui nécessite un emplacement réservé.

On trouve également une zone U non urbanisée. Toutefois, la pente moyenne avoisine les 50% et rend très difficile l'urbanisation de ce secteur. Au nord, dans le secteur des Hôteliers, 0.7 hectares de zone NA sont auourd'hui non urbanisés. La pente est d'environ 35%.

Dans le Hameau de la Giraudière, une zone NAa n'a pas connu de commencement de mise en œuvre. Sa surface est de 1.5 hectares. Il s'agit de très bonnes terres agricoles.

En ce qui concerne l'accueil d'activités, la zone d'activités intercommunale de la Giraudière est en partie inondable. Elle devra donc être réduite à la seule partie déjà urbanisée et n'offre, par conséquent, plus de possibilités d'implantation.

## *15 . LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLE ET NATUREL*

---

Depuis 10 ans, la consommation d'espaces agricole et naturel a été très faible, notamment à cause de la pénurie de terrain constructible et de la faiblesse du nombre de logements créés.

La ponction principale de surface sur l'espace naturel concerne la création d'un centre de secours par le département à l'entrée Nord du Bourg sur une surface de 3000 m<sup>2</sup> environ.

La Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles du Rhône réunie le 8 Juillet 2013 a constaté une nette évolution du projet communal par rapport au projet arrêté à l'automne 2011, un parti d'aménagement en greffe du bourg avec une densité compatible avec le SCOT de l'Ouest Lyonnais.

Elle a donc émis un avis favorable sur le projet.

### 3 . LES EVOLUTIONS SOCIALES, DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

#### 1. EVOLUTIONS SOCIO DEMOGRAPHIQUES

**En 1999 : 1134 habitants – En 2008 : 1162 habitants**

La progression est donc faible malgré le nombre de logements construits pendant cette même période (croissance démographique de 3.8 % seulement en 7 ans).

Ce phénomène est dû pour l'essentiel à la forte diminution du taux d'occupation des logements qui est passé très rapidement de 2,8 % en 99 à 2,3 ou 2,4 % en 2006. Cette diminution s'explique par le phénomène de décohabitation et par le vieillissement général de la population. Le graphique ci-dessous met bien en évidence le phénomène que l'on retrouve d'ailleurs dans beaucoup de communes rurales ou péri urbaines du département.

La construction de 20 logements locatifs sociaux n'a pas suffi à inverser cette tendance qui devrait malgré tout se stabiliser.

La proximité de Lyon (40 km) explique en partie la croissance démographique observable dès 1975. Les communes de l'Ouest lyonnais connaissent une attractivité résidentielle croissante. COURZIEU n'échappe pas à ce mouvement de populations vers les communes rurales périphériques, après une période de perte de population. A COURZIEU, la pression foncière reste permanente, malgré le ralentissement de la croissance entre les deux derniers recensements. Ce ralentissement est lié à une pénurie d'offre plus qu'à une diminution de la demande.

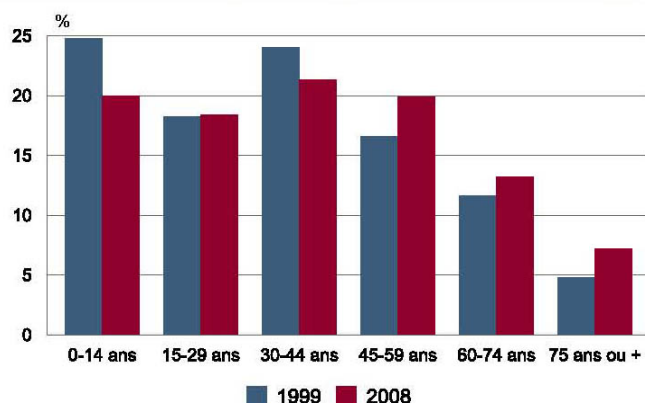
**POP T2M - Indicateurs démographiques**

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,5	+0,7	+1,8	+1,2	+0,3
- due au solde naturel en %	-0,2	+0,1	+0,3	+0,8	+0,9
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,3	+0,6	+1,5	+0,5	-0,6
Taux de natalité en ‰	10,1	13,1	14,4	14,5	14,3
Taux de mortalité en ‰	12,3	12,0	11,3	7,0	5,7

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2008 exploitations principales - État civil.

Depuis 1999, la croissance qui était due pour l'essentiel au solde migratoire s'atténue (+ 0,3 % par an seulement) et n'est due qu'au solde naturel.

**POP G2 - Population par grande tranche d'âge**



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

## 2. LE LOGEMENT : DEVELOPPER LE PARC ET REHABILITER LE BÂTI VACANT

### LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
<b>Ensemble</b>	<b>392</b>	<b>397</b>	<b>421</b>	<b>471</b>	<b>509</b>	<b>569</b>
Résidences principales	248	255	289	355	408	458
Résidences secondaires et logements occasionnels	86	103	104	73	61	51
Logements vacants	58	39	28	43	40	60

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

En 2008, les caractéristiques principales du parc de logements sont les suivantes :

- Résidences principales 80,2 %
- Résidences secondaires 12,0 %
- Logements vacants 7,9 %
- Maisons individuelles 85,5 %
- Appartements 12,2 %

La part des résidences secondaires diminue régulièrement au profit des résidences principales. Cependant, le taux de logements vacants augmente ce qui laisse apparaître un stock important de logements à récupérer.

L'attractivité résidentielle de la commune est notable mais l'accroissement du nombre de logements ne se traduit pas par une augmentation importante de population. Il fait plutôt apparaître un phénomène de décohabitation et de diminution du nombre d'occupant par logements. Le taux d'occupation par logement est passé de 3,3 en 1975 à 2,7 actuellement.

### LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2008			Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes		Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>458</b>	<b>100,0</b>	<b>1 162</b>	<b>19</b>	<b>408</b>	<b>100,0</b>
Propriétaire	318	69,4	846	24	268	65,7
Locataire	134	29,3	305	6	122	29,9
dont d'un logement HLM loué vide	17	3,7	51	8	22	5,4
Logé gratuitement	6	1,3	11	20	18	4,4

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Le parc locatif social est de 20 logements dont 16 logements en collectif (OPAC) créés à proximité du centre-bourg.

La commune est propriétaire de 4 logements qui peuvent être conventionnés.

En ce qui concerne les logements vacants, il faut rappeler que 75 logements ont été réhabilités dans le cadre de 3 OPAH successives.

Un PLH (Plan Local de l'Habitat) a été approuvé récemment. Il impose à la commune de Courzieu la construction de 17 logements locatifs sociaux en plus des 20 existants actuellement.

***Le logement : les points essentiels***

- ❑ *La résorption de la vacance doit constituer un des axes principaux de ce Plan Local d'Urbanisme. Elle doit permettre d'accroître le parc immobilier sans augmenter la pression foncière et la consommation d'espace.*
- ❑ *La réaffectation et la réhabilitation des bâtiments agricoles désaffectés doit également permettre le développement de l'offre de logements.*
- ❑ *La diversification de l'offre de logement doit également être prise en compte : diversification des statuts d'occupation (locatif, locatif social, propriété), des formes (individuel, individuel groupé et collectif) et des financements.*
- ❑ *Conformément au SCOT et au PLH, l'urbanisation se fera pour l'ensemble en continuité du bourg de Courzieu.*
- ❑ *Les nombreux hameaux ne peuvent constituer le support d'une urbanisation nouvelle.  
Par contre, il est nécessaire de rendre possible la réhabilitation du bâti existant et sa transformation en logements (tout en limitant la surface de plancher aménageable).*

### 3. L'ECONOMIE

#### Population active et emplois

##### EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2008	1999
<b>Ensemble</b>	<b>758</b>	<b>698</b>
Actifs en %	74,1	75,4
dont :		
actifs ayant un emploi en %	71,8	69,9
chômeurs en %	2,4	5,0
Inactifs en %	25,9	24,6
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	9,4	10,5
retraités ou préretraités en %	9,6	5,6
autres inactifs en %	6,9	8,6

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Le nombre d'emploi dans la zone a légèrement augmenté entre 1999 et 2008 passant de 235 à 252.

Cependant, l'indicateur de concentration d'emploi qui est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone a diminué passant de 48,1 à 45,6.

##### EMP T6 - Emplois selon le statut professionnel

	2008	%	1999	%
<b>Ensemble</b>	<b>252</b>	<b>100,0</b>	<b>235</b>	<b>100,0</b>
Salariés	145	57,6	135	57,4
dont femmes	71	28,3	70	29,8
dont temps partiel	34	13,3	34	14,5
Non-salariés	107	42,4	100	42,6
dont femmes	32	12,7	32	13,6
dont temps partiel	5	2,0	8	3,4

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales lieu de travail.

La commune accueille aujourd'hui une zone d'activités dans le hameau de la Giraudière. Créée en 1978, cette zone a une double vocation : industrielle et artisanale. 6 entreprises y sont installées pour environ 85 emplois sur 3 ha.

Cette zone est gérée par la Communauté des communes.

La zone artisanale communale des Roches à proximité du bourg vient compléter ce dispositif.

On trouve dans la zone de la Giraudière :

- Usine SIPPEX : produits plastiques pour produits pharmaceutiques

Dans la zone communale artisanale des Roches :

- 2 menuiseries : charpentes
- 1 garages d'automobile
- 1 atelier entretien électroménager

Une extension de cette zone est prévue dans le PLU et dans la limite de la surface autorisée par le SCOT.

Aujourd'hui à l'échelle de la communauté de communes du Pays de l'Arbresle, les capacités d'accueil en zone d'activités sont saturées.

La création d'une gare type « TER » à la Giraudière viendra participer à cette volonté de limiter les déplacements dans la vallée de la Brévenne en direction des pôles d'emploi locaux.

#### ➤ Impact du Parc de COURZIEU

Actuellement, les retombées économiques liées à la fréquentation du parc des loups et des aigles sont faibles. Les touristes viennent rarement au cœur de la commune, dans le centre bourg.

Par contre le parc a des projets d'extension et de diversification capables de renforcer ce pôle touristique majeur.

Le parc animalier aura à terme des possibilités d'évolution que le SCOT ne permet pas actuellement. Celui-ci doit cependant évoluer et permettre à moyen terme la réalisation de projets pédagogiques et d'accueil touristique.

#### ***Les enjeux du développement économique***

*D'une façon générale l'accueil d'activités relève de la compétence de la Communauté de Communes et par conséquent d'une stratégie globale à un niveau intercommunal. L'équilibre emploi-habitat ne peut être trouvé qu'à ce niveau.*

*Seule l'extension de la zone artisanale des Roches est prévue au SCOT approuvé le 2 Février 2011.*

## 4. L'AGRICULTURE

---

L'agriculture est une activité dynamique sur le territoire de la commune de Courzieu. On note cependant des changements rapides dans la structure de cette activité qui reste très diversifiée, avec des exploitations de tailles très différentes (2 à 60 ha). D'une façon générale si le nombre d'exploitations présentes sur la commune diminue, la taille moyenne des exploitations augmente (23 ha en moyenne contre 16 en 1988). L'orientation technico-économique de la commune est la polyculture et le polyélevage. Les chiffres clés sont issus du recensement agricole de 2010.

Nombre d'exploitations ayant leur siège dans la commune

en 2010 :	48
en 2000 :	57
en 1998 :	84

Personnes travaillant dans les exploitation agricoles en unités de travail agricole

en 2010 :	92
en 2000 :	103
en 1998 :	158

Superficie agricole utilisée

en 2010 :	1 183 ha
en 2000 :	1 215 ha
en 1998 :	1 319 ha

Cheptel

en 2010 :	1 461
en 2000 :	1 376
en 1998 :	2 004

Superficie en terres labourables

en 2010 :	386 ha
en 2000 :	376 ha
en 1998 :	381 ha

Superficie en cultures permanentes

en 2010 :	83 ha
en 2000 :	81 ha
en 1998 :	56 ha

Superficie toujours en herbe

en 2010 :	690 ha
en 2000 :	754 ha
en 1998 :	878 ha

L'économie agricole est marquée par la diversité des activités

- activités liées à l'élevage (vaches laitières, caprins, ovins)
- cultures maraîchères dans des serres et fruits rouges (fraises, cerises, framboises)
- Il n'y a plus de vignes sur le territoire de Courzieu (classement de la commune en AOC Coteaux du Lyonnais)

## Localisation des sièges d'exploitation

Les sièges d'exploitation sont le plus souvent localisés dans les hameaux dont ils constituent le noyau initial. Il y a également sur le territoire de Courzieu un grand nombre d'anciens bâtiments agricoles dont une partie est désaffectée et qui constituent un patrimoine architectural intéressant.

La localisation des sièges d'exploitation en activité a été faite sur le plan de zonage avec une différenciation entre les exploitations spécialisées dans les fruits rouges et les autres exploitations.

Il existe un établissement d'élevage visé par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement en régime déclaratif avec un périmètre d'exclusion de 100 m. au lieu dit La Marannière CHANA Aimé.

### ➤ l'impact de l'activité agricole sur le paysage et l'environnement

Les serres utilisées pour le maraîchage marquent le paysage lorsqu'elles sont situées sur les coteaux. La pente contraint l'occupation du sol et les activités agricoles. Ainsi un défrichement des boisements est opéré sur certaines parcelles afin de permettre un étagement des cultures et d'étaler la saison des récoltes.

Cette pratique devra être étudiée lors du zonage au POS : en effet, elle peut impliquer le déclassement des zones naturelles et parfois des Espaces Boisés Classés.

Outre ces enjeux paysagers et économiques, le maintien de l'activité agricole participe à la limitation des migrations pendulaires entre les pôles d'emploi et la commune.

***Les enjeux sont importants dans le contexte de la zone de montagne et d'une mutation qui n'est pas encore terminée.***

- ❑ *Conserver l'espace agricole et le protéger du mitage.*
- ❑ *Permettre l'étagement des cultures*
- ❑ *Protéger les possibilités d'évolution des sièges d'exploitation en activité et pérennes. En même temps, se poser la question de l'utilisation des anciens bâtiments agricoles ou des bâtiments de ferme qui ne sont plus en activité.*
- ❑ *Il s'agit à la fois d'un problème patrimonial -conserver des bâtiments souvent de bonne qualité architecturale, et d'un problème économique : une partie de la croissance de la population peut être logée dans ces gros bâtiments sans empiéter sur la surface agricole utile.*



Le nombre de serres tunnels témoigne du dynamisme de l'agriculture mais l'impact sur le paysage est important.

#### ➤ Les retenues collinaires

On compte plus de 40 retenues collinaires sur le territoire communal. Le contrat de rivières Brevenne – Turdine y est peu favorable afin de protéger l'intégrité morphologique et hydrologique des ruisseaux.

La Chambre d'Agriculture souligne dans son avis du 10 Septembre 2013 que la possibilité de créer et d'entretenir les retenues collinaire est une question de survie pour l'économie agricole locale.

Elle confirme la nécessité que ces ouvrages puissent faire l'objet d'entretien et de travaux nécessitant des exhaussements et affouillements dans la zone A y compris dans le secteur Ar de risques géologiques éventuels.

Il n'en reste pas moins que les aménagements réalisés dans les corridors d'eau s'ils conduisent à des remblaiements ou des suppressions de zones humides doivent être limités : leur réalisation est conditionnée à la mise en œuvre de mesures réductrices et compensatoires ayant pour résultat un impact nul sur l'écoulement et l'expansion des crues.

## 5 . LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

---

Le territoire de la commune de COURZIEU est soumis à plusieurs documents qui s'imposent :

- **La directive territoriale d'aménagement (DTA)** de l'aire métropolitaine lyonnaise.  
Courzieu se trouve en marge de l'aire métropolitaine et du territoire spécifique de l'Arbresle. La commune est identifiée comme faisant partie d'un cœur vert du réseau des espaces naturels et agricoles majeurs. Ces territoires grands, majoritairement non bâtis, bénéficient d'un patrimoine naturel paysager et écologique remarquable qui donne une personnalité unique, non seulement aux communes directement concernées, mais aussi à toute la métropole. Les cœurs verts doivent avoir un développement plus qualitatif que quantitatif qui maintient la vie rurale, protège et valorise le patrimoine agricole et écologique. Le potentiel économique agricole de ces secteurs sera à conforter et leur ouverture aux activités complémentaires d'accueil touristique sera favorisé.
  - développement de l'offre ferroviaire
  - nécessité de préserver l'agriculture, les coteaux et le paysage de l'ouest lyonnais
  - privilégier la construction en continuité des bourgs, hameaux et villages existants

- **Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)** de l'Ouest Lyonnais.

La commune est intégrée dans le SCOT de l'Ouest lyonnais qui a été approuvé le 2 Février 2011.

Pour ce qui s'applique à Courzieu le document d'orientations préconise les points suivants :

- L'urbanisation devra se faire en priorité dans la tâche urbaine du bourg (dans les dents creuses) ou par des greffes successives à cette tâche et en aucun cas dans les hameaux.
- La commune de Courzieu est classée en polarité 4, avec un objectif de 1 267 habitants en 2020 et 106 logements maximum à créer à cette échéance.

Le SCOT met en avant la notion de noyau urbain central et le concept de village densifié. Le Bourg de Courzieu s'est développé notamment grâce à la création d'un lotissement communal qui comprend à la fois des logements locatifs sociaux en petits collectifs et des maisons individuelles. La politique voulue par la commune de Courzieu coïncide avec les objectifs du SCOT qui impose une urbanisation en priorité à l'intérieur du noyau urbain central ou tout au moins en continuité du tissu urbain, l'extension du bourg sur le flanc Est du noyau urbain entre dans cette stratégie de centrage de l'urbanisation.

Le SCOT situe la densité résidentielle dans une fourchette comprise entre 20 et 25 logements à l'hectare dans les zones U non investies et dans les zones AU.

Dans les zones à urbaniser les orientations d'aménagement doivent garantir une densification au minimum égale à la densité moyenne constatée sur les parties déjà urbanisées de la commune.

De plus, le SCOT impose de respecter les pourcentages suivants liés à la typologie de l'habitat :

- 40 % maximum d'habitat individuel
- 35 % maximum d'habitat groupé
- 25 % maximum de collectif

De plus, le SCOT impose de respecter un pourcentage de logements locatifs sociaux qui conduit à construire 17 logements locatifs sociaux d'ici 2020.

- **Programme Local de l'Habitat (PLH)**

La commune de Courzieu est concernée par le PLH de la Communauté de communes du Pays de l'Arbresle adopté le 10 Janvier 2008.

35 35 %

Ce PLH a pour objectif de :

- permettre un développement maîtrisé du territoire avec de nouvelles pratiques d'aménagement et de construction
- assurer à tous l'accès à un parcours résidentiel complet sur le Pays de l'Arbresle
- adapter et améliorer le parc actuel de logements.

Le PLH fixe pour objectif la réalisation sur la commune de Courzieu de 50 logements sur la période de 2007 –2012. Ces logements devront être implantés principalement dans le secteur du bourg.

En ce qui concerne la diversification de l'offre de logements, le PLH préconise d'accroître le parc de logement locatifs, le quota de logements locatifs sociaux à réaliser par la commune de Courzieu est de 17 logements.

Un nouveau PLH va être mis à l'étude pour 2014.

## 4. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

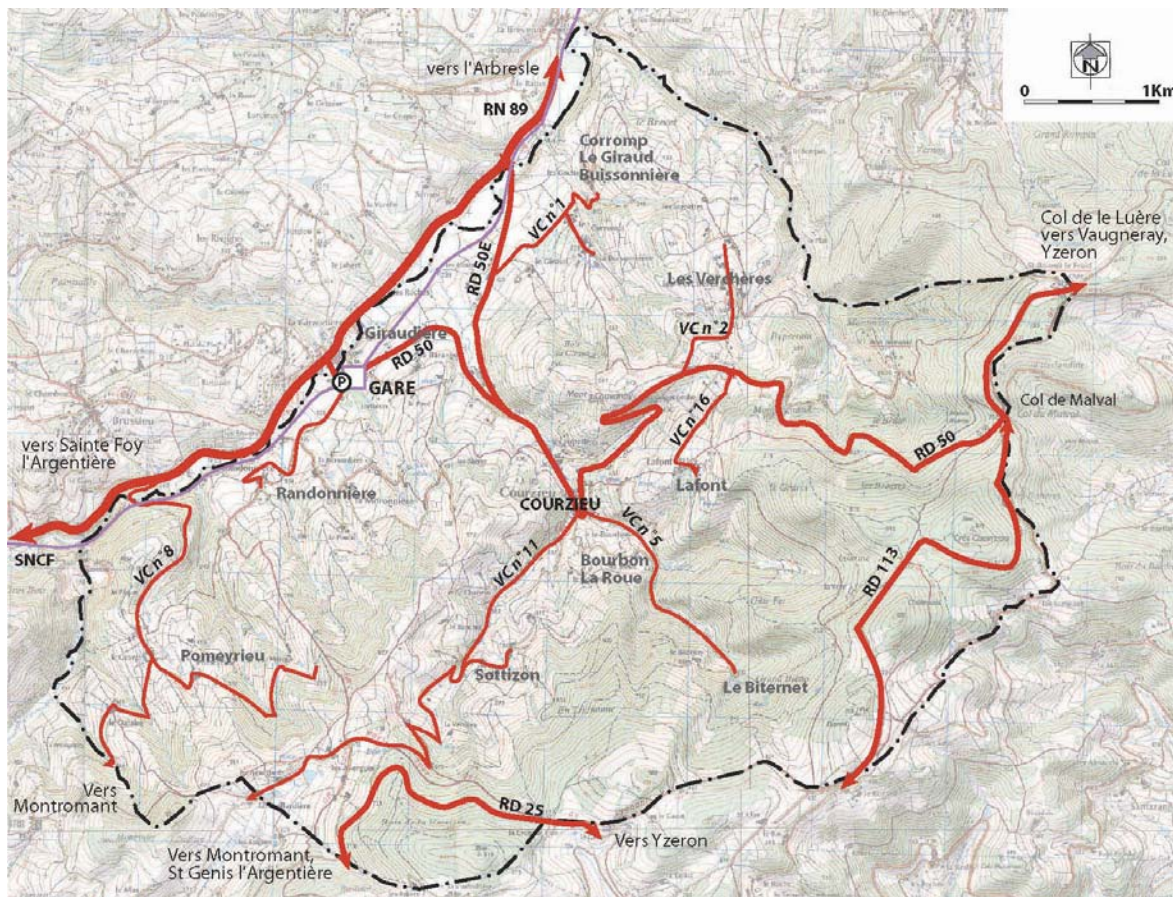
### ➤ La voirie : hiérarchie du réseau

- La RD389, voie qui supporte essentiellement un trafic de transit le long de la Brévenne, entre Lyon et la Loire. Cette voie est classée à grande circulation avec une zone de bruit de 100 m de part et d'autre de l'axe. Elle se subdivise à partir de Sainte-Foy-l'Argentière, en direction de la Loire entre la RD89 vers Feurs et la RN89 vers Montrond-les-Bains et la RN82. Le trafic à travers la commune était de 4.633 véhicules par jour en 2003 (source DDE).
- La D5O et D50E relie la route nationale au col de Malval via le bourg de Courzieu. Elles constituent les voiries principales de qui convergent dans un premier temps vers le village et permettent ensuite la traversée en direction de Malval et Vaugneray. Elle dessert les hameaux de la Giraudière, de Lafont (via la VC n°16), des Verchères (via la VC n°2) et le parc animalier (via l'ancienne route de Bordeaux).
- Un réseau de voies communales dessert l'ensemble des hameaux. Ce réseau est suffisamment dimensionné pour la desserte actuelle. Les hameaux du Georges et de Pomeyrieu sont accessibles directement depuis la RN 89 via la VC n°8.

### ➤ Les accès au bourg

Deux voies relient le bourg au réseau de transit supporté par la RN 89 :

- La RD 50<sup>E</sup> via les Alognets, la zone artisanale
- La RD 50 via le hameau de la Giraudière
- La RD 50 depuis Vaugneray et le Col de Malval. Cette entrée dans le bourg a été réaménagée en zone 30 afin de sécuriser les circulations et de permettre le stationnement. Cet aménagement favorise également les liens piétons entre le haut du village et le bas qui accueille les équipements.



La cartographie ci-dessous recense l'ensemble des équipements existants et les projets en cours dans le bourg.

L'école accueille 4 classes et 96 élèves dont 36 en maternelle. Une cantine scolaire, créée dans le nouveau bâtiment complète le service scolaire.

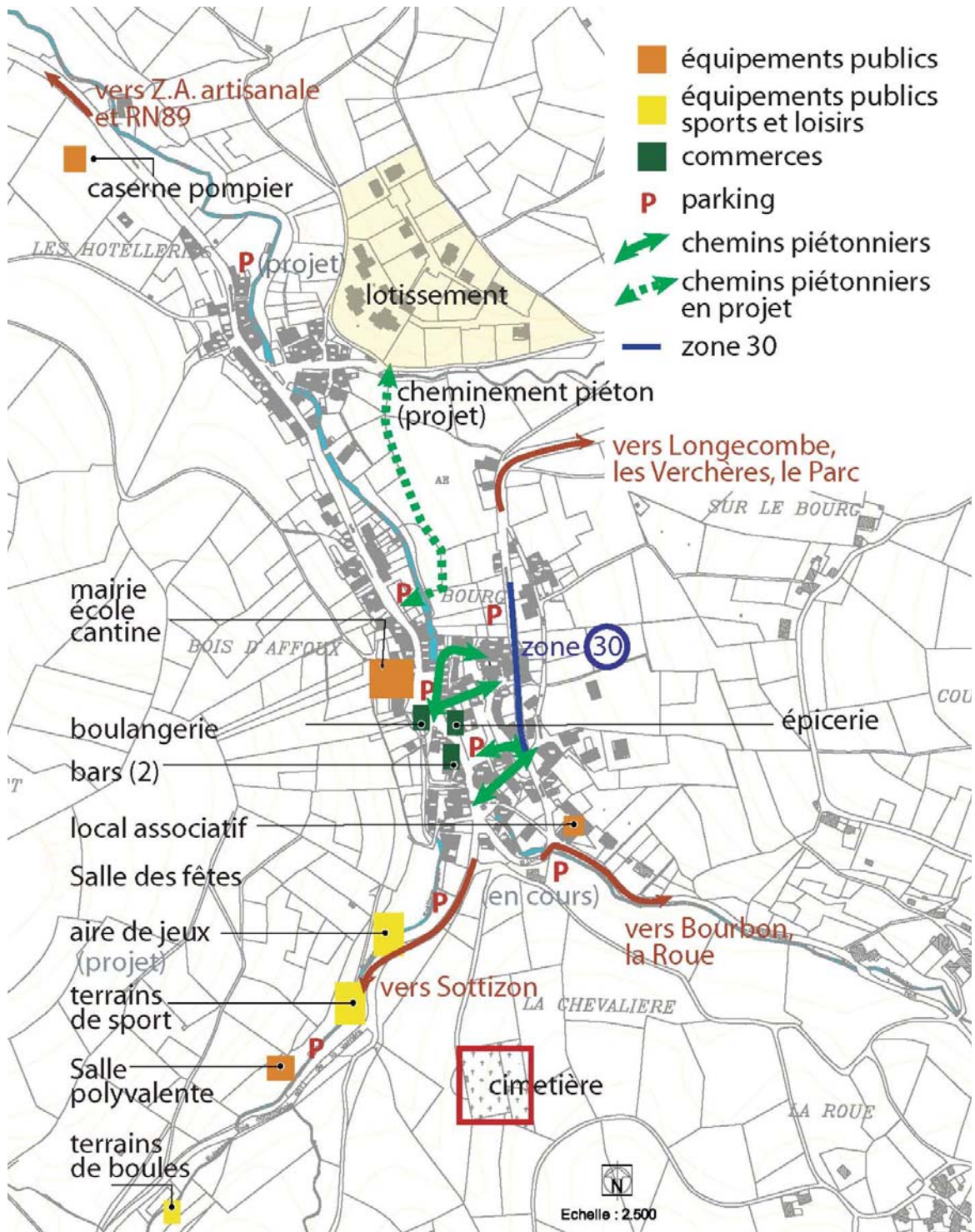
Il faut toutefois rappeler que le hameau de la Giraudière propose également services et commerces aux habitants de Courzieu, même s'ils sont situés en partie sur Brussieu et Bessenay.

**Sur Courzieu, on recense :**

- Une gare SNCF
- Un restaurant,
- Un café
- Un médecin
- Un ostéopathe
- Un garagiste
- Un négociant en fruits et légumes
- Un maçon

**A Brussieu,** on trouve un coiffeur, une boulangerie, une boucherie et une supérette casino. On trouve également une école intercommunale qui scolarise 14 enfants de Courzieu en 2009.

# LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES



### ➤ Le centre bourg : circulations

Le centre bourg est construit le long de la RD 50 qui le traverse en formant un lacet. Dans le bourg « du bas », la route est très étroite.

Dans le bourg du haut, la voie a été réaménagée en zone 30 avec une nouvelle poche de stationnement à côté de l'Eglise.

Un des problèmes qui affecte le centre bourg est celui du stationnement. On recense aujourd'hui 4 poches de stationnement principales. Une quatrième est en projet sur le lit du ruisseau au niveau du pont qui traverse le Biternet. Le Plan Local d'Urbanisme doit proposer un emplacement pour un futur parking.

Par ailleurs, il faut noter que le village possède un réseau de cheminements piétons qui permettent de relier la partie haute du village, au développement récent et la partie basse qui regroupe équipements et services.



Le pôle d'équipements sportifs et la salle polyvalente s'étirent le long de la vallée.

### ➤ Le développement de la ligne SNCF

peut offrir une alternative crédible aux déplacements domicile – travail en voiture à condition de multiplier les cadences et de créer une aire de stationnement importante au droit de la gare. Il y a là un enjeu important dans l'esprit d'un développement durable de l'ensemble des communes de la Brévenne.

L'aménagement d'une gare à la Giraudière reste cependant un projet conditionnel dont l'échéance est au delà de celle du PLU. Ce projet est donc mentionné au niveau du PADD mais ne peut pas faire l'objet d'un support d'urbanisation.

Les études en cours semblent montrer que l'investissement à réaliser en infrastructures et matériels est hors de proportion avec le nombre d'utilisateurs potentiels .

\* Ces investissements seraient d'autant plus lourds que la demande est croissante en ce qui concerne le fret sur cette même ligne .  
La commune constate que le trafic de camions a plus que doublé en 10 ans.

En résumé l'accès à la gare de la Saint Bel reste donc pour le moyen terme le seul recours, sachant que cette gare est accessible à moins de 10 minutes de Courzieu.

#### ➤ Les autres transports en commun

La commune de Courzieu est desservie par la ligne 60 gérée par le Département. Cette ligne emprunte la Vallée de la Brévenne et aboutit au métro station Gorge de Loup. La durée du trajet est de l'ordre de une heure avec une bonne fréquence. Depuis que le tarif a été fixé à un prix forfaitaire minoré (€ 2 en 2009) . La fréquentation a été considérablement augmentée.  
Il existe un transport à la demande du bourg de Courzieu à La Giraudière et il est prévu des liaisons de rabattement vers l'Arbresle. La commune de Courzieu finance tous les Vendredis matin un bus pour aller au marché de l'Arbresle.

Le réseau de transport en commun du Conseil Général du Rhône a été réorganisé le 8 Juillet 2013. La Vallée de la Brevenne est désormais desservie par la ligne 42 de l'Arbresle au Centre médicale d'Aveize. Le bourg de Courzieu est desservi par la ligne 60 de la Brevenne au Parc animalier.

En ce qui concerne le ramassage scolaire ; il existe un ramassage quotidien pour les élèves de primaire qui dessert tous les hameaux sauf Pomeyrieu.

Tant que la gare de La Giraudière n'est pas ouverte aux voyageurs, il reste nécessaire dans un premier temps d'arrêter les voitures avant Sain Bel. Il faut donc créer à La Giraudière des parkings pour le co-voiturage et la liaison avec les lignes de cars du Département (ligne T66 jusqu'au métro Gorge de Loup) .

Dans un deuxième temps le développement de la voie ferrée pour les voyageurs deviendra nécessaire et pourra s'appuyer sur cette plate-forme d'échange existante.

## Chapitre 2

# Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

---

# 1 – LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES

## Les hypothèses du SCOT

L'analyse de l'évolution démographique récente a mis en évidence une stagnation certaine due en grande partie à l'absence d'offre foncière :

- seulement 28 habitants supplémentaires en 10 ans
- 146 élèves dans 6 classes en 2002
- 90 élèves dans 4 classes en 2009

La commune de Courzieu souhaite donc réagir et adopter une politique dynamique.

Elle prend à son compte les objectifs fixés par le SCOT de l'Ouest lyonnais dans le document d'orientations générales.

Ce scénario est celui retenu par le PADD.

**La commune de Courzieu est classée en polarité 4.  
La population pour 2020 est fixée à 1.267 habitants soit  
une croissance de 11,5 % en 12 ans (1.162 habitants en 2008) avec  
un taux d'accroissement démographique moyen de 0,65 % par an .**

## Les besoins en logements et en surfaces à urbaniser

**Le SCOT de l'Ouest lyonnais fixe le nombre de logements à créer d'ici 2020 à 106 logements.**

Il convient de déduire de ce chiffre les logements construits entre 2006 et 2009, soit 18 logements. De plus, il convient de déduire les logements qui peuvent potentiellement être créés dans les bâtiments existants par changement de destination (42 logements peuvent potentiellement être créés ainsi) .

Dans les communes de polarité 4 le SCOT situe la densité résidentielle dans une fourchette comprise entre 20 et 25 logements à l'hectare dans les zones déjà urbanisées.

Dans les zones à urbaniser les orientations d'aménagement doivent garantir une densification au minimum égale à la densité moyenne constatée sur les parties déjà urbanisées de la commune.

De plus le SCOT impose de respecter les pourcentages suivants, liés à la typologie de l'habitat :

- 40 % maximum en habitat individuel
- 35 % d'habitat groupé
- 25 % minimum de collectif

La déclinaison sur la commune de Courzieu des objectifs du SCOT pour 2020 sera la suivante :

TOTAL	106 logements
A déduire	18 logements réalisés depuis 2006
''	<u>42 logements</u> à réaliser dans le bâti existant
	46 logements nouveaux
A raison de	<u>20 logements</u> à l'hectare (norme imposée par le SCOT)
Besoins fonciers	2.5 hectares

Dans ces conditions, on peut estimer à 2,5 hectares, la consommation effective de foncier d'ici 2020. Ce chiffre ne tient pas compte de la rétention foncière effectivement constatée. Le SCOT considère que la rétention foncière est compensée par la possibilité de subdiviser les parcelles, ce qui à Courzieu n'est pas tout à fait vrai compte tenu de la topographie et de la densité déjà très forte des zones urbaines.

### **Péréquation à l'horizon 2025**

Si l'on fait une péréquation sur 5 ans supplémentaires, au delà de l'horizon 2020 fixé par le SCOT. On obtient les résultats suivants à raison de 7,5 logements par an (les 42 logements potentiels, dans le bâti existant, étant considérés comme réalisés).

$$7,5 \times 5 = 37 \text{ logements}$$

A raison de 20 logements à l'hectare, la consommation foncière serait de 2 hectares supplémentaires.

L'ensemble de ce raisonnement conduit donc à phaser dans le temps la réalisation de l'extension du bourg (zone AU) de façon à faire coïncider le rythme de construction avec les objectifs du SCOT.

### **La répartition des besoins**

- La plus grande partie sera localisée au sein de l'enveloppe urbaine du bourg de Courzieu. Cet objectif de recentrage de l'urbanisation confirme ceux du SCOT et de la DTA. Dans les cœurs verts, dont Courzieu, les secteurs préférentiels de développement seront situés dans les villes et bourgs, l'urbanisation se réalisera par greffes successives sur le noyau urbain central permettant le renforcement des centralités.

La politique de développement de la commune de Courzieu s'inscrit délibérément dans cette perspective, la commune de Courzieu classée en polarité 4 favorisera une densité résidentielle comprise entre 20 et 25 logements à l'hectare dans le cadre de la zone à urbaniser directement liée au centre-bourg.

- La commune compte y maîtriser des opérations successives comportant des programmes mixtes avec une part importante de logements locatifs. Les contraintes physiques (forte pente et risques de glissement de terrains) et les contraintes climatiques (orientations de versants) sont telles que le développement du village de Courzieu ne peut qu'être limité. Aussi la municipalité est elle fondée à augmenter la densité dans les surfaces encore disponibles en continuité du bourg et à y favoriser la mixité sociale.

Une partie des besoins de logements à créer pourra être absorbée dans le cadre du changement de destination de bâtiments existants (transformation en logements d'anciens bâtiments agricoles souvent de grands volumes )

Environ 42 bâtiments susceptibles de changer de destination ont été repérés dont 8 au titre de l'article L 123.3.1 DU Code de l'Urbanisme, soit dans les hameaux soit dans les zones agricoles et naturelles (voir fiches descriptives dans le chapitre précédent).

Cependant on observe que ce phénomène de transformation est très lent, d'une part parce que ces bâtiments ne sont pas en vente, d'autre part parce qu'ils nécessitent pour être transformés de très gros investissements compte tenu de leur taille, de leur état et de leur structure.

La récupération des bâtiments ruraux par leur transformation en logements reste cependant un objectif affirmé de la commune. Le règlement limitera la surface hors œuvre transformable en logements afin d'éviter la multiplication des logements dans les hameaux ou dans la zone agricole au détriment du renforcement du bourg.

## **La mixité sociale**

Le SCOT et le PLH indiquent un chiffre de 17 logements sociaux supplémentaires à créer d'ici 2020. En fait, le diagnostic amène à deux constatations.

Le vieillissement de la population qui transparaît notamment à travers la baisse spectaculaire du nombre d'enfants dans les écoles de Courzieu (146 élèves dans 6 classes en 2002 et 90 dans 4 classes en 2009) ne peut être combattue que par la création de logements locatifs et de logements sociaux susceptibles d'amener des familles avec enfants.

Le prix du foncier et de l'immobilier à Courzieu nécessitent l'intervention de la collectivité pour diversifier l'offre et assurer la diversité sociale.

La commune a donc l'intention de maîtriser les opérations d'aménagement et de construction dans la zone à urbaniser située sur le flanc Est du bourg, principal site d'extension de l'urbanisation afin d'y promouvoir un programme diversifié comprenant des logements locatifs sociaux, des logements en accession aidés et des lots libres pour la construction.

Un emplacement a été réservé (S1) pour la réalisation de 17 logements locatifs sociaux conformément à l'article L123.2b du Code de l'Urbanisme. Ces logements seront réalisés d'ici 2020.

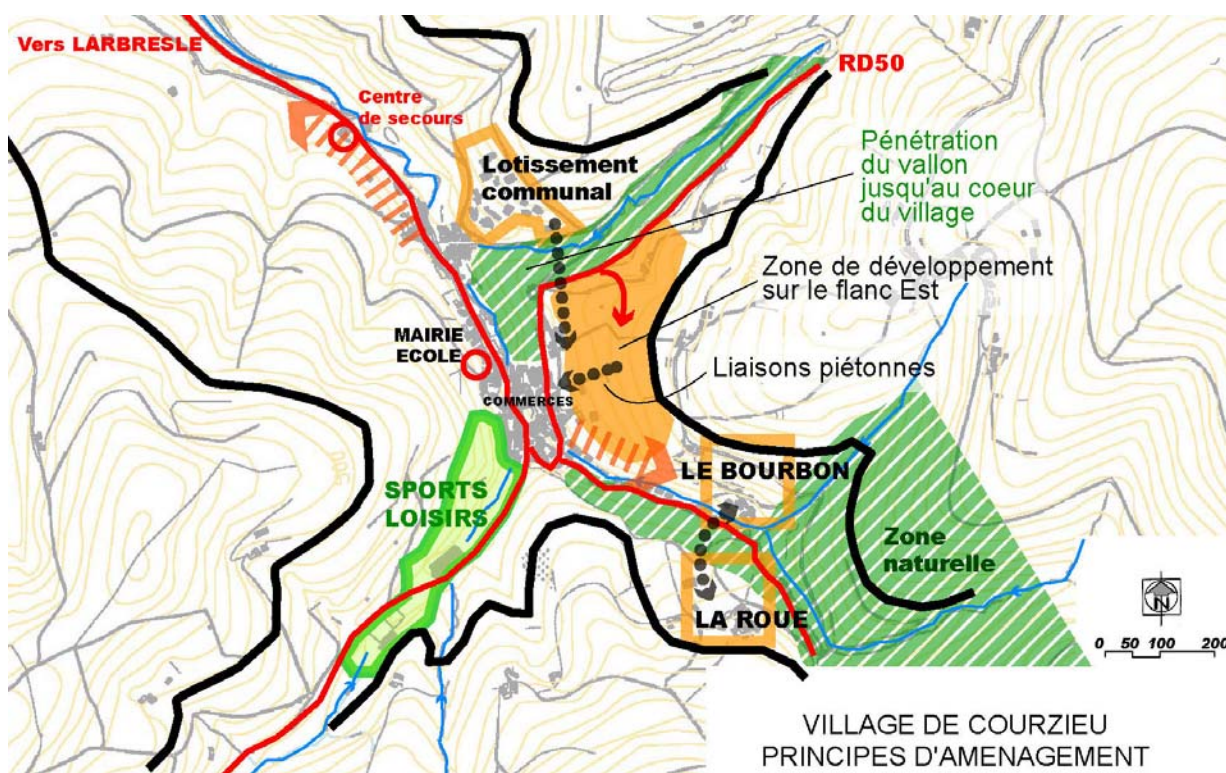
Dans un deuxième temps après 2020, 5 logements locatifs sociaux seront réalisés dans le cadre de la troisième tranche.

## 2 – DES OBJECTIFS QUALITATIFS

Le schéma d'aménagement est basé sur plusieurs objectifs qualitatifs.

### 2.1 Renforcer la centralité

La loi Montagne s'applique à l'ensemble de la commune, elle implique que l'urbanisation nouvelle soit réalisée dans la continuité des bourgs. La DAT et le SCOT insistent également sur le fait que d'une façon générale les petites villes et les bourgs seront les lieux préférentiels du développement essentiellement par greffes successives sur le noyau urbain centre en prévoyant des exigences en matière de qualité architecturale et paysagère.



Le site du bourg au carrefour des 3 vallons présente des contraintes fortes : pentes prononcées, orientation des versants, présence de ruisseaux, risques de glissement de terrains.

L'urbanisation historique s'est développée d'une façon linéaire au fond des vallons.

Le développement sur le flanc Sud Ouest est récent, il s'est fait sous la forme d'un lotissement communal qui constitue une première greffe comprenant à la fois des logements locatifs réalisés par l'OPAC du Rhône et des maisons individuelles sur des parcelles de 800 à 900 m<sup>2</sup>.

Les risques de glissement de terrains ont rendu inconstructible 3 parcelles situées dans la partie Sud du lotissement.

## **La densification à l'intérieur du bourg**

Quelques superficies constructibles peuvent être trouvées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg :

- 1 050 m<sup>2</sup> au centre même en UBr1
- 750 m<sup>2</sup> en direction du Centre de secours.
- 3 800m<sup>2</sup> en direction du Bourbon

Ce sont donc environ 5 600 m<sup>2</sup> qui doivent faire l'objet d'une densification dans l'esprit du bâti existant dense et semi-continu.

Une densité de 20 à 25 logements à l'hectare (polarité 4) sera recherchée.

Il reste que ces surfaces enclavées dans le tissu urbain sont déjà pour la plupart urbanisables dans le cadre du POS et qu'elles font l'objet d'une importante rétention foncière. Le SCOT considère qu'on ne doit pas tenir compte de la rétention foncière qui devrait s'annuler avec les futures divisions parcellaires. Compte tenu de la densité du bourg, cette affirmation ne sera pas forcément vérifiée.

## **Une nouvelle greffe**

La commune de Courzieu mise l'essentiel de son développement futur sur la réalisation d'une opération d'urbanisme sous forme d'une greffe qui occupera le flanc Est du village. La pente relativement forte et le risque de glissement de terrain ont nécessité la réalisation d'une étude géologique spécifique dont les conclusions, en ce qui concerne l'urbanisme, ont été traduites dans le plan de zonage et donnent lieu à deux sous-secteurs 1AUr et 2AUr.

Le secteur 2AUr orienté au Nord n'est pas propice à l'urbanisation par contre la voie d'accès pour raccorder l'opération à la RD50 devra emprunter ce secteur.

La surface urbanisable est 30.400 m<sup>2</sup> classée en 1AUr faute d'équipements d'infrastructure nécessaires notamment en ce qui concerne la voie d'accès, les liaisons douces avec le centre et l'assainissement.

Le potentiel d'urbanisation chiffre entre 60 et 70 logements justifie un règlement restrictif tant que la nouvelle station d'épuration ne sera pas réalisée.

Le règlement de la zone 1AU stipule qu'une modification ou une révision sera nécessaire pour rendre la zone urbanisable. De plus, afin de respecter le rythme de construction imposé par le SCOT, la zone 1AUr sera subdivisée en deux parties ; la partie aval devant être réalisée avant de pouvoir ouvrir à l'urbanisation la partie amont.

Le programme à mettre en œuvre comportera :

- des logements locatifs sociaux en petits collectifs ou maisons de ville groupées
- des logements en accession à la propriété, en maisons groupées
- des logements libres sur des parcelles individualisées.

L'ensemble sera organisé autour d'espaces publics ou communs reliés aux espaces publics du centre par des cheminements piétons et escaliers pour tenir compte de la pente.

La commune souhaite maîtriser l'ensemble de l'opération, probablement sous forme de zone d'aménagement concerté (elle n'est pas pour l'instant propriétaire des terrains concernés) et la réaliser en deux tranches.

La capacité d'accueil peut être résumée à :

Dents creuses : il s'agit de parcelles très petites, il est donc difficile d'appliquer la norme prévue par le SCOT de 20 logements à l'hectare.

- 1 050 m<sup>2</sup> en UBr1 2 logements
- 3 800 m<sup>2</sup> en plusieurs parties au Bourbon 4 / 5 logements
- 750 m<sup>2</sup> en direction du centre de secours 1 logements

Zone 1 AUr (greffe)

- 30 400 m<sup>2</sup> en 3 tranches 60 logements dont  
17 logements locatifs sociaux  
en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> tranches et  
5 logements locatifs sociaux  
en 3<sup>ème</sup> tranche

## **2.2 La Giraudière**

La partie du bourg de La Giraudière située sur le territoire de Courzieu est occupée en grande partie par la zone d'activité intercommunale, la voie ferrée et la gare. Elle est fortement contrainte par la zone inondable de la Brévenne dont le PPRI est approuvé.

La partie dense du tissu urbain entre la Brévenne et la voie ferrée est en majorité située dans la zone inondable. Son évolution est par conséquent fortement compromise.

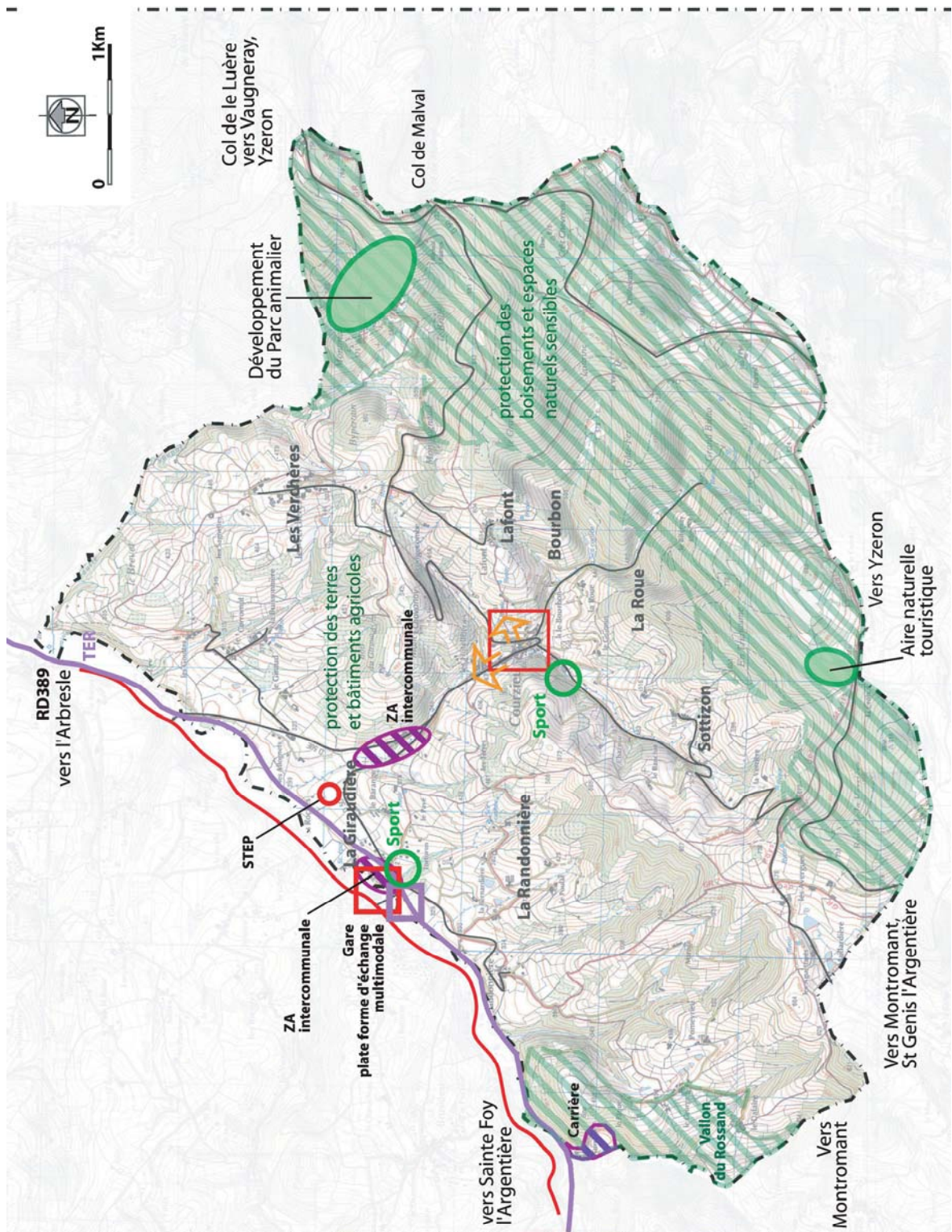
Les extensions récentes se sont réalisées au Sud Ouest de la voie ferrée dans la partie horizontale de la vallée de la Brévenne, sur des terrains à forte valeur agronomique. Sur le plan formel, cette extension s'est faite en contradiction totale avec la structure du tissu urbain traditionnel, sous forme de maisons individuelles sur des grandes parcelles ; souvent plus de 2.000 m<sup>2</sup>.

En l'absence de projet immédiat sur la gare, il est préférable de conserver pratiquement le statut-quo. Tout au plus quelques parcelles pourraient elles être subdiviser, ce qui contribueraient aux abords de la gare future à une meilleure occupation du sol.

Une surface d'environ 1,4 hectares, actuellement classée dans le POS en NA, zone d'urbanisation future constitue un excellent terrain agricole qu'il est préférable en l'état actuel de classer en zone agricole A.

Enfin la zone d'extension de La Giraudière est limitée par une ancienne zone minière qui sera classée en zone N inconstructible.

Afin de préparer la mutation qui devra s'opérer lors de l'ouverture de la gare de La Giraudière aux voyageurs même s'il s'agit de long terme, la commune souhaite se rendre propriétaire de terrains pour aménager des parkings et déplacer les terrains de sport actuels. Ces parkings seront donc polyvalents et pourront servir à court terme pour le co-voiturage que la commune veut encourager.



## **2.3 Les anciens bâtiments agricoles dans les zones agricoles et naturelles**

Le patrimoine rural disséminé sur l'ensemble du territoire de Courzieu est important. Les anciens bâtiments agricoles de bonne qualité architecturale peuvent être transformés en logements dans certaines limites afin d'être conservés et réhabilités.

Les bâtiments susceptibles de changer de destination dans la zone agricole A ont fait l'objet d'un inventaire dans le cadre de l'analyse préalable.

8 bâtiments ont été repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 123.3.1 du Code de l'Urbanisme (voir fiches).

Ces bâtiments répondent aux critères requis. Il s'agit de constructions de qualité architecturale avérée, ils ne gênent pas l'activité agricole et bénéficient des infrastructures nécessaires pour l'accessibilité, l'eau potable, l'électricité.

Par contre s'agissant la plupart du temps de volumes importants une limite devra être fixée à la surface hors œuvre aménagée afin d'éviter la construction de pôles de logements multiples en pleine zone agricole. Il en est de même dans la zone naturelle.

En ce qui concerne l'ensemble de ces bâtiments, on remarque que le phénomène de transformation en logements est extrêmement lent et reste marginal d'une part parce que ces constructions ne sont pas sur le marché immobilier et d'autre part parce que le coût de ces transformations compte tenu de la vétustés du bâti, du volume et de la structure de ces constructions (pierre et pisé) est largement supérieur au coût d'une construction neuve.

Sur les 42 bâtiments répertoriés dans les hameaux et dans les zones agricoles et naturelles, on ne peut guère compter à moyen terme que sur la transformation de quelques uns d'entre eux.

## **2.4 La protection de la zone agricole**

Le diagnostic a mis en évidence le dynamisme d'un secteur agricole qui se diversifie ; 40 exploitations en activité : élevage, fruits rouges, maraîchage. La commune a la volonté de protéger cette activité à travers :

- la protection d'un maximum de terres agricoles et par conséquent d'éviter d'intégrer dans les zones constructibles notamment aux abords des hameaux et dans les secteurs de qualité agronomique forte (plaine de la Brévenne) des parcelles primordiales pour les exploitations. C'est à ce titre que la zone NA prévue à proximité de La Giraudière a été reclassée en A
- la protection des bâtiments d'exploitation classés ; ceux qui font de l'élevage qui ont été repérés lors de l'analyse et la possibilité d'étendre ces bâtiments en évitant la promiscuité avec les habitations. Les terrains situés autour des exploitations et les terrains indispensables à

l'exploitation par exemple pour l'épandage des effluents ont été classés en A.. Les exploitations fruitières sont le plus souvent intégrées dans les hameaux.

- la possibilité de construire des serres temporaires ou en dur malgré l'impact négatif sur le paysage.
- la possibilité de créer des retenues collinaires
- la possibilité de créer des gîtes dans la continuité et en complément de la production agricole et les bâtiments éventuellement nécessaires à la vente directe.

Le risque géologique qui couvre une partie importante de la surface communale a conduit à définir dans la zone agricole A un secteur Aa dont la vocation reste bien sûr l'agriculture mais qui est totalement inconstructible.

Le risque d'inondation le long de la Brévenne a conduit à définir une zone Ai, zone inondable inconstructible.

Enfin il convient de lutter contre l'extension continue des boisements au détriment des surfaces agricoles. C'est pourquoi le classement en espace boisé classé au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme est limité aux zones naturelles sensibles, fonds des vallons et ripisylves.

Les agriculteurs effectuent actuellement des défrichements dans le but d'étager les cultures et de prolonger ainsi les saisons.

## **2.5 Le renforcement du rôle économique de Courzieu**

- Les zones d'activités

La zone d'activités de la Giraudière est gérée par la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle. La zone de La Giraudière qui est partiellement occupée et manifestement la mieux située sur le territoire de Courzieu est touchée par la zone de risque d'inondation de la Brévenne et ne peut plus être étendue. Il est donc nécessaire de substituer à l'extension prévue initialement un nouveau site apte à recevoir des artisans et petites entreprises.

Le site des Roches qui occupe un vallon le long de la Route de Bessenay a été choisi dans la mesure où il s'agit d'une extension de la zone artisanale existante et que l'accessibilité depuis la RD389 est relativement aisée. La topographie ne permet que des bâtiments et plates formes de tailles réduites. Le raccordement au réseau d'assainissement collectif existe.

- Les activités commerciales

Le village de Courzieu est situé hors des flux de transit et le développement de commerces y est très difficile. Il est clair que l'étoffement du village avec la création d'une nouvelle greffe mais également la diversification de l'offre de logement sont de nature à maintenir les quelques commerces existants.

Le développement du Parc Animalier et notamment avec des activités permanentes sera également de nature à renforcer le potentiel d'activités commerciales du village.

La Giraudière qui est située sur l'axe de transit RD 389 constitue un pôle de services de première nécessité avec supérette, boucherie, boulangerie, garage, coiffeur, hôtel, médecin.

- Les activités touristiques

Le développement touristique est un axe important de la stratégie d'aménagement de Courzieu qui mise sur deux facteurs, son environnement naturel et le développement du Parc Animalier. En accompagnement de l'action du département en ce qui concerne les chemins de randonnée, la commune souhaite mettre en place une aire naturelle de camping au Maroge et réserve une aire pour le tourisme à La Croix de Pars.

Le Parc Animalier a des projets d'extension comportant à moyen terme 3.500 m<sup>2</sup> construits supplémentaires dont 1.500 m<sup>2</sup> directement liés à l'activité du parc :

Ce projet de développement de l'activité touristique relève de la procédure d'Unité Touristique Nouvelle.

Or le SCOT prévoit que pour toutes les communes classées en zone de montagne, ce qui est le cas de la commune de Courzieu, les créations d'UTN ne pourront être autorisées qu'après réalisation d'un schéma de secteur. Les superficies des UTN devront être adaptées à l'échelle du territoire de l'Ouest Lyonnais en fonction des autres réalisations de même type à proximité.

Par ailleurs, le parc animalier de Courzieu relève également de la réglementation des installations classées, et à ce titre, il est en situation administrative régulière. En l'état actuel le PLU ne peut donc prévoir d'extension du Parc animalier qui nécessiterait une procédure d'Unité Touristique Nouvelle à mener conjointement avec le Scot.

Cependant, au niveau de la Loi Montagne, il est prévu un assouplissement des dispositions traduit à l'article R145.3 du Code de l'Urbanisme pour les opérations de création ou d'extension d'hébergement ou d'équipements touristiques inférieurs à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et correspondant à moins de 20 emplacements.

C'est pourquoi, il est proposé de ventiler les besoins du parc en fonction de leur caractère touristique ou pas. Les réalisations qualifiées de touristiques ne seront autorisées que dans la limite de 300 m<sup>2</sup> et 20 emplacements avec application dans ce cas des règles du PLU.

- La carrière du Val de Rossand

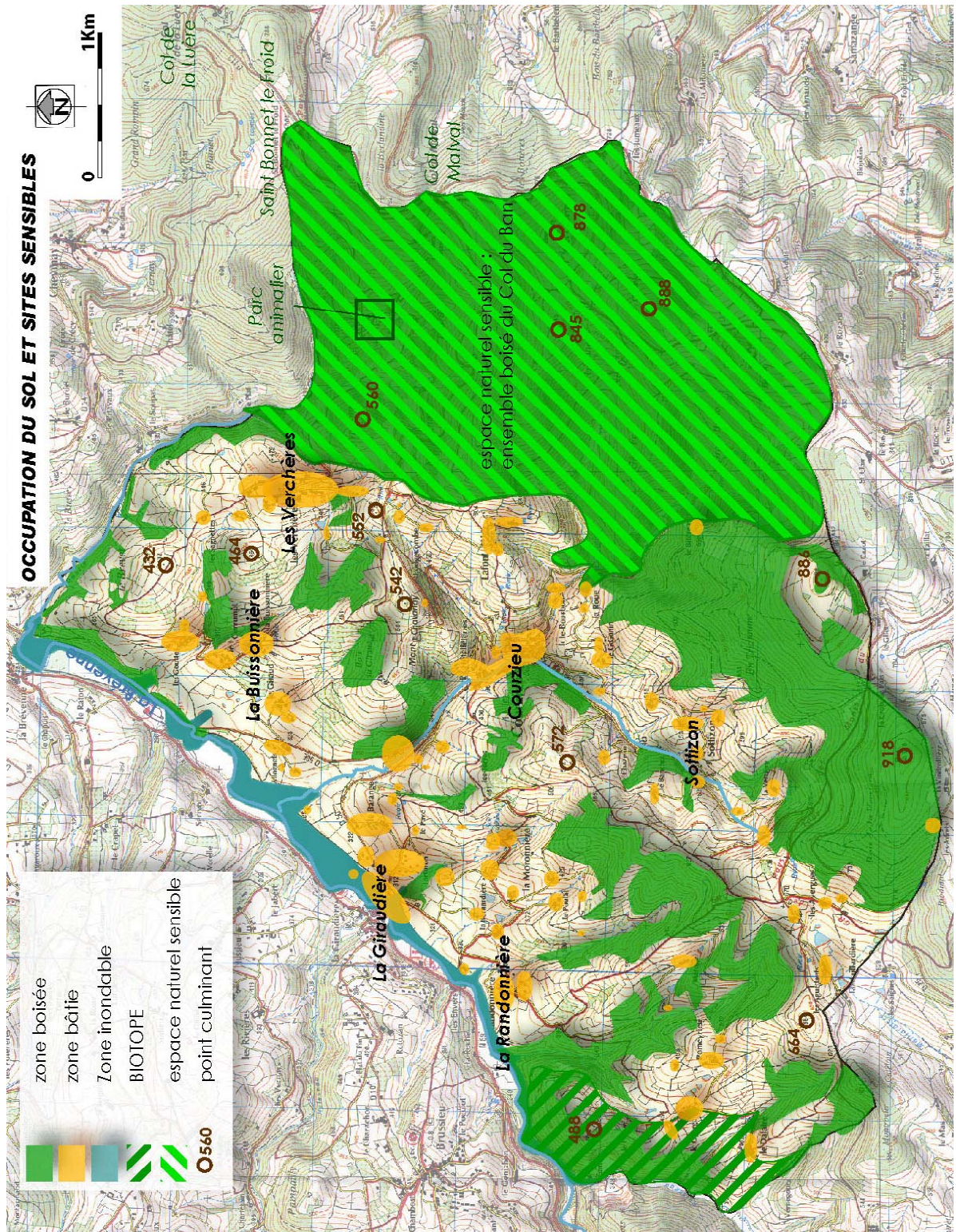
L'autorisation de reprise de l'exploitation prise par arrêté préfectoral du 24 Juin 2003 pour une durée de 15 ans court jusqu'au 24 Juin 2018. Le PLU prend en compte cette autorisation et le périmètre de la carrière est classé dans un zonage adapté. La carrière utilise la voie ferrée pour ses expéditions.

## **2.6 Les déplacements**

La commune a pris acte du fait qu'il n'y aurait pas de desserte ferroviaire à La Giraudière à l'échéance du PLU. On ne peut donc pas anticiper sur ce projet de desserte notamment en ce qui concerne le développement de La Giraudière. Par contre la commune souhaite prendre en compte le développement de l'utilisation des lignes de transport en commun et notamment la ligne T66 en direction de Sain Bel de la station de métro Gorge de Loup à Vaise. Dans l'esprit de limiter les déplacements en voiture, elle souhaite également encourager le co-voiturage. A cet effet, un parking sera aménagé à La Giraudière en complément du parking de la gare qui sera insuffisant à court terme. Ce parking de la Giraudière aura un rôle complémentaire de desserte des terrains de sport à déplacer .

A l'intérieur du village le projet de PLU favorise les liaisons piétonnes avec un réseau qui converge vers le centre et reliera les différentes greffes aux équipements publics : salle polyvalente, parking et cimetière.

Un parking sera aménagé à l'entrée Nord du bourg près Du Centre de secours. Ce réseau est relié également aux réseaux de chemins de randonnées du département.



## **2.7 La protection des espaces naturels et de la biodiversité**

Les enjeux environnementaux sont importants sur le territoire de Courzieu ; la commune considère qu'ils ne constituent pas une contrainte mais au contraire qu'il s'agit d'un élément fondateur de l'identité de Courzieu.

A ce titre une partie importante du territoire communal bénéficie d'une protection absolue (62 % de la superficie de la commune) qui est traduite dans le PLU par un zonage naturel N.

Les éléments recensés concernent :

- toute la partie Est de la commune : espace naturel sensible du département du Rhône, ensemble boisé du col de la Croix du Ban.
- Le Vallon du Rossand (arrêté de biotope pris en 1982 et modifié le 31.06.06). Cet espace se prolonge sur la commune de Saint Genis l'Argentière
- Les flancs et fonds de vallons des affluents de la Brévenne couverts par une ZNIEFF de type 1
- Les coupures vertes ou coupures d'urbanisation le long de la vallée de la Brévenne (RD389) afin de conforter la valeur paysagère de cet axe de transit.
- Les espaces forestiers importants qu'ils soient ou non inclus dans des espaces naturels recensés constituent sur le plan paysager et économique un enjeu qui justifie leur protection. Ils seront pour l'essentiel classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

## 2.8 La prise en compte du risque

La commune de Courzieu est concernée par plusieurs types de risques.

- Le risque d'inondation le long de la Brévenne et par un affluent La Goutte du Soupa en limite communale Nord Est. Un PPRI portant sur la Brévenne Turdine a été approuvé le 22 Mai 2012.

Le zonage du PLU tient compte de la cartographie des aléas de la Brévenne prévu par le PPRI.

Cet aléa a été reporté par une trame spécifique sur les plans de zonage.

Les zones construites qui sont recouvertes par cette trame font l'objet d'un secteur « i » et d'un règlement particulier (UAi, Uii). Dans les secteurs agricoles ou naturels la zone inondable est classée en N inconstructible par définition.

- Le risque géologique

Sur la majeure partie du territoire il s'agit d'un risque faible. Le zonage issu de l'étude des instabilités et aptitudes à l'aménagement sur le département du Rhône réalisée en 1912 par le BRGM, a été reporté sur les plans de zonage. Les zones concernées ont été classées en zone naturelle N ou lorsqu'il s'agit de zones agricoles dans un secteur Aa inconstructible.

La greffe réalisée à proximité du centre bourg sur le flanc et du vallon (zones 1AUr et 2AUr) est réalisée dans un secteur de forte pente concerné par le risque d'instabilité des sols.

Une étude géotechnique a été réalisée par le bureau d'étude hydrogéotechnique (étude datée du 30.06.2005) pour définir les précautions à prendre pour aménager les terrains concernés et construire. Ces spécifications techniques, lorsqu'elles concernent l'urbanisme ont été intégrées au règlement des deux secteurs distincts 1AUa et 1AUb. Le rapport d'étude est joint en annexe au dossier de PLU révisé. On devra observer les spécifications techniques qui y sont mentionnées lors de tout aménagement ou construction.

Une étude géotechnique a été réalisée sur la partie du territoire concernée par le risque faible de glissement de terrain . Les conclusions de cette étude annexée au dossier de PLU sont reprises dans le règlement des zones concernées (cf paragraphe 4.3)

- Un risque minier

Contrairement à ce qui est mentionné dans « le porter à connaissance » , la commune de Courzieu est concernée par le risque minier au droit de La Giraudière.

Le secteur concerné, proche des habitations réalisées récemment a été classé en N afin d'y interdire toute construction.

## **2.9 La question de l'assainissement**

Actuellement le réseau d'assainissement collectif aboutit à la station d'épuration située le long de la Brévenne. Cette station comporte un solde de capacité de 400 éq/habitants. Elle est parfaitement conforme aux normes sur le plan technique ce que confirment les analyses de contrôle effectuées chaque mois.

L'origine des apports d'eau parasite qui perturbent le fonctionnement de la STEP a été déterminé. Le réseau est défectueux sur quelques points de la commune. La réhabilitation de ces tronçons est en cours sur 2011 et 2012.

Les 3 communes du SIVOM de la Giraudière : Courzieu, Brussieu et Bessenay doivent se partager ce solde.

Le SIVOM de la Giraudière envisage par conséquent la réalisation d'une nouvelle station d'épuration d'une capacité de 4000 éq/ habitants qui sera située le long de la Brévenne.

La nouvelle STEP sera intercommunale. Elle desservira les communes de Bessenay, Courzieu, Brussieu.

Elle sera située le long de la Brévenne hors de la zone inondable.

Un emplacement a été réservé pour la construction de la STEP. Une DUP sera éventuellement mise en œuvre pour sa réalisation.

En attendant, la majorité des possibilités d'urbanisation nouvelle sur le village sera gelée.

La zone à urbaniser 1AUr / 2AUr qui constitue l'essentiel du potentiel d'urbanisation de Courzieu nécessitera pour être ouvert à l'urbanisation une modification ou une révision du PLU. Celle-ci pourra avoir lieu dès que la nouvelle STEP sera en fonctionnement.

## **2.10 Indicateurs de suivi**

L'article R 123.2 du Code de l'Urbanisme impose de définir des indicateurs qui permettront l'évaluation des résultats de l'application du plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et des équipements correspondants.

A cet égard, il convient de constater que la commune maîtrise 90 % des possibilités d'urbanisation dans le cadre de la zone AU du bourg.

Or l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est assujettie à la mise en conformité de l'assainissement nécessaires à la construction de la nouvelle station d'épuration (un emplacement a été réservé à cet effet) . Ce n'est donc pas avant 2015 que la zone AU pourra être réellement urbanisée dans le cadre d'une première tranche comprenant notamment des logements locatifs sociaux.

De plus, les besoins en logements sociaux sont encadrés par le PLH au niveau de la Communauté de communes. Il convient donc de se reporter au PLH pour la période 2014 – 2019.

## Chapitre 3

### Les zones du PLU et les modifications apportées dans le cadre de la révision

---

Le zonage et le règlement sont directement issus des options prises dans le cadre du Projet d'aménagement et de développement durable avec en premier lieu le choix d'un recentrage de l'urbanisation sur le village.

### 3.1 Le Village

- La zone UAr et les extensions en UBr

La zone UAr correspond au tissu urbain dense continu ou semi-continu du centre bourg. Les constructions sont réalisées avec une façade à l'alignement de l'espace public.

Elle correspond approximativement au secteur Um du POS.

Le signe « r » indique que la zone est sujette à un risque de mouvement de terrain (risque faible).

Le règlement du PLU reprend les caractéristiques et la typologie du bâti dans le centre afin de permettre l'aménagement des constructions existantes voire de constructions nouvelles ou des extensions dans le respect de la volumétrie traditionnelle (l'extension récente de la mairie est un exemple de ce qui peut être réalisé dans le cadre de ce règlement) .

- La Giraudière

La zone UA avec un secteur UAi correspondant à la zone inondable de la Brévenne couvre également la partie du tissu urbain dense de la Giraudière sur le territoire de Courzieu.

Ce secteur était classé en Ua dans le POS. Le règlement du secteur UAi tient compte du caractère inondable et n'autorise que le changement de destination des constructions existantes ainsi que des extensions mesurées.

Un PPRI a été approuvé. Il précise les mesures de protections à prendre en tenant compte des aléas.

- L'extension du village

L'extension du village de Courzieu prend deux formes :

- La zone UB et le secteur Ubr

Les secteurs actuellement urbanisés ; extensions récentes du village sont classés en UB. Les secteurs soumis à un risque faible de glissement de terrain sont repérés par un sigle « r ».

Il s'agit de secteurs d'habitat pavillonnaire qui peuvent être densifiés, ils recèlent quelques parcelles susceptibles d'être urbanisées. Les surfaces constructibles sont estimées à 5 600 m<sup>2</sup> y compris le hameau de Le Bourbon qui constitue une extension du bourg. L'ensemble de la zone UB comporte les équipements d'infrastructure nécessaires à l'urbanisation et notamment le réseau d'assainissement collectif. Le hameau de La Roue a été raccordé récemment. Le règlement de la zone UB incite à une utilisation optimum du sol et à une densification du tissu urbain (pas de COS maximum imposé).

Ces extension du bourg qui suivent le fond des vallons étaient classées en U dans le POS actuel à l'exception du hameau de La Roue qui n'étant pas raccordé au réseau collectif d'assainissement était intégré dans la zone agricole NC.

Le lotissement maintenant intégré dans la zone UBr était classé en Upm, secteur soumis à un plan de masse.

Au Sud du lotissement communal, quelques parcelles situées dans la pente et réputées inconstructibles compte tenu du risque géologique ont été exclues de la zone UBr et classées en zone N inconstructible.

#### - Une greffe sur le village

Le flanc Est du village qui constitue l'essentiel du potentiel de développement de Courzieu était classé en zone d'urbanisation future NA.

Les études réalisées par la commune en vue de l'aménagement de ce secteur ont permis de redéfinir son périmètre et les conditions de desserte compte tenu de la pente et de la géologie. Le risque a fait l'objet d'une étude géotechnique datée du 30 Juin 2005 jointe au dossier de PLU.

Le zonage 1AUr et 2AUr tient compte de conclusion de l'étude géotechnique et de l'étude réalisée par la DDE du Rhône pour le raccordement de la voie de desserte future à la RD50.

La commune de Courzieu souhaite maîtriser l'aménagement de cette greffe qui sera mise en œuvre en deux phases successives pour tenir compte du rythme de construction imposé par le SCOT..

Compte tenu des équipements d'infrastructure à réaliser un classement en zone à urbaniser avec un règlement restrictif s'impose dans un premier temps. Une modification ou une révision du PLU seront nécessaires pour rendre la zone ou une partie de la zone constructible.

La surface concernée par la greffe est de 3 ha environ.

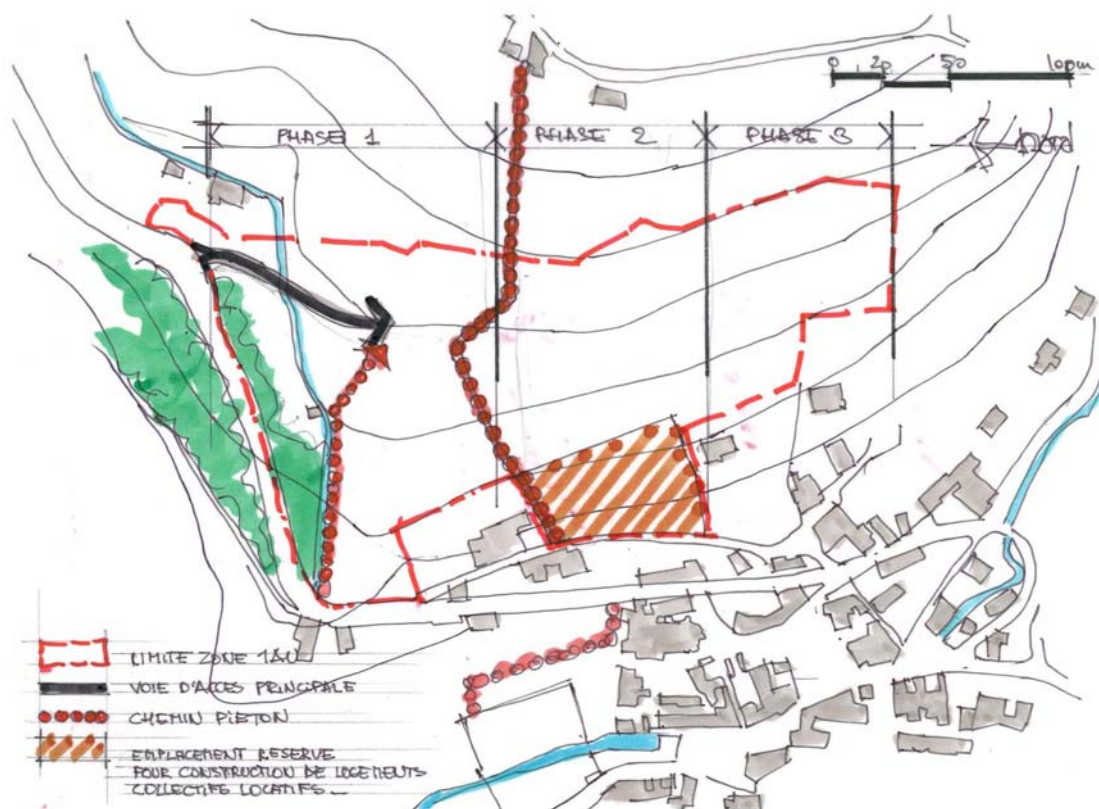
Une orientation d'aménagement a été réalisée sur la base des études préalables à l'urbanisation du secteur. Le programme de 60 logements devra être diversifié et comprendre à la fois des petits collectifs, des maisons groupées et des maisons individuelles dans la proportion indiquée par le SCOT, c'est à dire :

- 40 % maximum en habitat individuel
- 35 % en habitat groupé
- 25 % minimum en collectif,

ainsi que des logements locatifs sociaux et des logements en accessions à la propriété. Il sera prévu 17 logements locatifs sociaux avant 2020 et 5 après 2020.

La surface de la zone AU ainsi que la proximité du tissu urbain dense du centre permettent de prévoir un programme de 60 logements environ, sachant qu'une partie de la zone notamment 2AU n'est pas réellement constructible mais a dû être incorporée à la zone AU pour la création de la voie d'accès.

La subdivision en 3 phases successives, dont 2 avant 2020 et une après, permet de réaliser les objectifs quantitatifs du SCOT.



*Greffe sur le bourg - Etude en cours*

Ce projet d'aménagement de la zone AU du bourg a été approuvé par le Conseil Municipal de Courzieu dans ses grandes lignes.

L'impact sur le paysage sera évoqué au niveau de l'étude de faisabilité puisqu'il s'agit d'une zone AU, et de la rédaction d'un cahier des charges.

Devront être évoqués :

- l'adaptation des constructions à la pente du terrain
- la hauteur des constructions
- l'insertion des voies et espaces publics.

- Les liaisons douces dans le village

La commune souhaite développer le réseau de liaison piétonnes pour relier les quartiers périphériques au centre du village.

Deux liaisons sont donc prévues sous forme d'emplacements réservés au profit de la commune pour relier la place centrale au lotissement communal (R5) et pour relier cette même place à la partie amont du village (R7) à la RD50 puis à la future greffe.

- L'extension de La Giraudière

Il ne s'agit que de quartiers existants sur la rive droite de la Brévenne et à l'Est de la voie ferrée. Ces quartiers ont une forme d'habitat pavillonnaire avec des parcelles assez grandes. Ils sont classés en Nh afin de permettre la gestion du bâti existant.

Le zonage du POS (zone U) n'est donc pas sensiblement modifié. Par contre une parcelle classée en NA dans le POS a été réintégrée à la zone agricole A ; s'agissant d'une parcelle horizontale et d'excellente qualité agronomique.

La surface concernée est de 13 000 m<sup>2</sup> environ.

A proximité du hameau une surface de 11 000 m<sup>2</sup> environ a été repérée comme sujette à un risque d'effondrement de terrain dû aux mines et à par conséquent été classée en zone N totalement inconstructible.

La commune souhaite rassembler à La Giraudière les terrains de sport (terrains plats) et du stationnement pour la desserte de ces terrains de sport et de la gare (développement du co-voiturage). Des emplacements ont été réservés à cet effet au profit de la commune. Les terrains concernés sont classés en NI à vocation de sports loisirs et stationnement public.

### **3.2 Les hameaux**

- La zone Nh

Conformément aux prescriptions du SCOT, il n'y a pas de possibilité d'extension des hameaux. La zone Nh ou Nhr lorsqu'il existe un risque géologique faible couvre les hameaux qui sont habités et doivent pouvoir évoluer dans des limites précises. Seuls sont autorisés le changement de destinations des constructions existantes ce qui permettra la conservation d'un bâti de qualité et des extensions dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâtiment concerné à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON totale ainsi que les annexes.

La situation au regard du POS.

Il faut noter que l'ensemble de ces hameaux est intégré à la zone Nc, zone agricole dans le POS actuel avec un règlement qui autorise l'extension des bâtiments anciens en vue de l'habitation, l'aménagement et l'agrandissement des bâtiments à usage d'habitation, l'extension des activités industrielles et artisanales ainsi que les annexes liées à une maison d'habitation.

### **3.3 Les zones d'activités**

La zone d'activité intercommunale de La Giraudière est en grande partie touchée par la zone inondable de la Brévenne. Une extension n'est donc plus possible malgré tout l'intérêt qu'il y avait à cette localisation proche de la voie ferrée et de la RD 389. Les extensions des constructions existantes devront respecter les prescriptions issues du PPRI.

Compte tenu de cette situation, il a fallu rechercher un site susceptible de recevoir des activités notamment des activités artisanales et de services.

Le site des Roches a été retenu, dans la continuité de la zone artisanale existante sur la rive droite du ruisseau. Cette surface de 15 000 m<sup>2</sup> est le maximum autorisé par le SCOT.

### **3.4 La zone agricole**

La zone agricole est subdivisée en un secteur A comportant un règlement qui autorise les constructions à usage agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée par un exploitant mettant en valeur conformément à l'article L311.1 du Code Rural, au moins la surface minimum d'installation.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum X nombre d'associés.

Un secteur Ar correspond à la zone sujette à un risque géologique faible. Ce secteur est par conséquent totalement inconstructible.

La différence de superficie entre la zone A du PLU (974 ha) et la zone NC du POS (1121 ha) s'explique notamment par le classement en zone naturelle des vallons couverts par des ZNIEFF, de la zone de biotope du Vallon de Rossand et le classement en N d'une partie importante de la zone inondable de la Brévenne.

Les ponctions sur le territoire agricole :

- A la Giraudière  
La ponction fait sur la zone agricole pour la création d'équipements est compensée par la suppression de la zone NA (zone d'urbanisation future prévue dans le POS et remplacée en zone agricole).
- Les Roches  
Le site est actuellement cultivé en céréales.  
Le projet de la collectivité consiste à étendre la zone artisanale pour le moyen terme.  
Le classement en zone AU<sub>i</sub> suppose une modification eu PLU pour urbaniser le site dont la superficie est d'environ 1,5 hectare. Il y aura donc toute possibilité de négocier avec l'exploitant de cette surface et de trouver une compensation foncière éventuelle.

Les bâtiments qui n'ont plus de vocation agricole, situés dans la zone agricole ont fait l'objet d'un recensement (cf chapitre 1). Cet inventaire répond aux spécifications de l'article L 123.3.1 du Code de l'Urbanisme.

Ces constructions peuvent par conséquent changer de destination pour être aménagées en habitations.

Le règlement prévoit une limite de surface hors œuvre nette à cette possibilité de changement de destination de façon à permettre la restauration de ce bâti souvent remarquable sans pour autant permettre la prolifération de logements hors des zones réellement équipées à cette effet.

### 3.5 La zone naturelle

La zone naturelle N recouvre des entités de natures différentes. Elle comprend par conséquent plusieurs secteurs correspondants à des règlements particuliers. Globalement la zone N a une superficie de 1 686 hectares au total soit plus de la moitié de la superficie de la commune.

Elle concerne principalement :

- L'espace naturel sensible : ensemble boisé du Col du Ban
- Les ZNIEFF de type 1 :
  - . Le Vallon du Rossand,
  - . La goutte du Soupât,
  - . Les affluents de la Brévenne
- Le Vallon du Rossand qui fait l'objet d'un arrêté de biotope modifié le 31.01.2006 (ce périmètre recouvre en partie la ZNIEFF de type 1). La carrière est exclue de ce périmètre (Ns) et fait l'objet d'un secteur spécifique (Ncr) où sont autorisés l'exploitation de la carrière et les installations qui sont liées à l'exploitation
- La zone inondable de la Brévenne

Une part importante de ce secteur N concerne des zones boisées : 1 027ha sont classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Sont notamment classés les bois situés dans l'espace naturel sensible du Col du Ban, les ripisylves et fonds de vallons.

La zone N comporte un certain nombre de secteurs correspondant à des affectations précises et dotées de règlements particuliers :

- Le secteur NI où sont autorisées seulement les installations liées aux sports, aux loisirs et au stationnement. Ce secteur NI est situé au Sud de La Giraudière. Il est destiné à des installations sportives normales et à un parking pour la desserte des installations sportives et de la gare. Il fait l'objet d'emplacements réservés au profit de la commune de Courzieu.
- Le secteur Nd où sont autorisées les constructions et installations liées au camping et au stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs. Il s'agit d'un secteur situé le long du GR 76 au lieu dit Croix de Part en limite de la commune d'Izeron. Ce secteur est déjà actuellement une aire de repos et de camping ; ainsi que l'aire naturelle de camping (bungalows) au lieu dit Maroge.
- Le secteur Nlr correspond au Parc Animalier de Courzieu.
- Le secteur Ncr correspond à la carrière du Vallon de Rossand. Le règlement autorise les installations et bâtiments liés à l'exploitation. Cette carrière a fait l'objet d'une redéfinition du périmètre de l'arrêté de biotope du Vallon de Rossand par arrêté préfectoral du 31 Janvier 2006.

- Le secteur Ns recouvre le périmètre défini par l'arrêté de biotope du Vallon de Rossaud du 17 Décembre 1982 modifié le 31 Janvier 2006.  
Dans ce secteur toutes les constructions sont interdites.
- Le secteur Ni concerne la zone inondable de la Brévenne telle qu'elle apparaît dans la carte des aléas réalisée dans le cadre des études du PPRI en tous.  
Dans ce secteur Ni toutes les constructions sont interdites.
- Le secteur Nj . Il s'agit d'une petite zone de jardins qu'il convient de préserver sur le flanc Ouest du village et au Sud de celui-ci sur la rive droite du ruisseau du Biternet.  
Ces jardin font partie du patrimoine du bourg de Courzieu. Il sera possible d'y construire des abris de jardin.
- Les secteur Np. Zone de protection des captages d'eau potable communaux.  
Ces secteurs sont par définition inconstructibles, ils sont disséminés dans la zone N au Sud Est du hameau de Biternet.  
Le PPE du captage du Martinet est classé en zone N et sur la Giraudière en zones Ai et Ui non constructibles.

## Chapitre 4

### Incidence des orientations du plan sur l'environnement

---

## **4.1 Un parti d'aménagement économe et équilibré**

Le parti d'aménagement traduit les objectifs de la commune de Courzieu tels qu'ils ont été énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui a fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal et d'un débat public.

Ce parti est conforme au SCOT de l'Ouest lyonnais et à la DTA :

- par la limitation du développement démographique . Le PADD de Courzieu reprend à cet égard les projections faites par le SCOT : Classement en polarité 4
- population 2020 estimée à 1 267 habitants
- création de 106 logements d'ici 2020.

Sur le plan formel, le potentiel de croissance qui reste modeste est localisé essentiellement au bourg centre avec la présence d'une greffe sur le flanc Est du village, opération que la commune compte maîtriser (zone AU) .

Conformément à la loi Montagne l'essentiel de la croissance est localisé au bourg. Le SCOT ne permet aucun développement des hameaux ; par conséquent, seuls y sont autorisés les aménagements des constructions existantes.

Le projet de Courzieu s'intègre ainsi dans la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise qui classe son territoire en « cœur vert » et dispose que de façon générale des petites villes et les bourgs seront les lieux préférentiels de développement essentiellement par greffes successives sur le noyau urbain central en prévoyant des exigences de qualité architecturale et paysagère.

La commune de Courzieu veut maîtriser le projet de greffe qui doit être réalisé sur le flanc Est du bourg dans le cadre d'une zone AU qui a fait l'objet d'une étude d'aménagement précise et d'orientations d'aménagement.

## **4.2 La prise en compte des zones naturelles sensibles**

Les sites sensibles font l'objet de protections avec un classement en zone N.

\* L'ensemble boisé du Col de la Croix du Ban au col de Malval

Espace naturel sensible inventorié par le Conseil Général du Rhône.

Ce vaste espace est dominé par la présence d'une forêt de chênaie – charmaie qui est classée au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les franges et quelques clairières (autour du hameau du Biternet) sont cultivées ou font l'objet de prairies.

Trois secteurs à vocation touristique sont inclus dans cet ensemble naturel :

- Le Parc Animalier de Courzieu existant ainsi qu'une extension limitée nécessaire pour améliorer l'accueil des visiteurs et créer des bâtiments à caractère scientifique liés à l'activité du parc(un projet plus ambitieux comprenant de l'hôtellerie et des salles de conférence n'a pas été transcrit dans le PLU.

- Une aire touristique le long du GR 76 au lieu dit Croix de Part en limite de la commune d'Izeron, secteur déjà utilisé en aire de repos et de camping
- Une zone naturelle de camping au lieu dit Le Maroge

\* La zone de biotope définie par arrêté préfectoral du 31 Janvier 2006.  
(périmètre qui recoupe celui de la ZNIEFF de type 1 dite du Vallon de Rossand)

\* Les Vallons et talwegs qui font l'objet d'une ZNIEFF de type 1

- La Goutte du Soupât
- Les effluents de la Brévenne

Les ripisylves font l'objet d'une protection au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme afin de s'assurer de la continuité des couloirs écologiques.

### **4.3 La prise en compte des risques**

Trois types de risques sont pris en compte :

- Le risque d'inondation le long de la Brévenne.

La cartographie issue du PPRI approuvé, a permis d'inscrire la zone inondable en zone naturelle N. Des parties urbanisées sont incluses dans le périmètre inondable à la Giraudière : une partie de la zone d'habitat en UAi et la majeure partie de la zone d'activité intercommunale en Uii.

Dans ce secteur déjà construits, les prescriptions issues de la servitude de PPRI devront être observées.

- Le risque minier

Un secteur situé à l'Est de la Giraudière a été observé comme pouvant faire l'objet d'un risque d'effondrement dû à la présence de mines. Ce risque a été pris en compte par un classement en zone N inconstructible par définition.

- Le risque géologique

Ce risque concerne une grande partie du territoire communal. Il est repéré au plan de zonage par un sigle « r » (Uar, UBr, AUr)

La zone agricole est concernée par ce risque : la plupart des parties concernées ont été classées en Ar inconstructible.

Les zones urbaines ou à urbaniser notamment au bourg, la zone AUr (future greffe sur le bourg) mais également des hameaux existants sont affectés par le risque léger de glissement de terrain.

Enfin certaines constructions isolées dans la zone agricole ou naturelle et susceptibles de changer de destination sont localisées dans la zone de risque définie par la carte du BRGM.

L'ensemble de ces sites a fait l'objet d'une étude géotechnique dont les conclusions sont annexées au dossier de PLU et certaines reprises dans le règlement des zones concernées.

L'étude réalisée par le BET HYDROGÉOTECHNIQUE Sud Est a permis de localiser 3 types de zones :

Type 1 : zones de pente moyenne à forte (supérieure à 15°) et où le substratum n'est pas affleurant et/ou des traces d'instabilités récentes ou anciennes sont visibles.

Type 2 : zones de pente supérieure à 10 ° et/ou où le substratum rocheux peut affleurer de manière sporadique ou être pressenti à profondeur faible (< 2m) à moyenne (2 à 4m)

Type 3 : zones de faible pente inférieure à 10°.

## **CONTRAINTES DE CONSTRUCTIBILITE**

### **Zones de type 1**

Compte tenu :

- des fortes pentes
- et/ou de l'absence du substratum rocheux en surface
- et de la morphologie localement irrégulière de ces zones

Ces zones ont été classées en zone inconstructible.

Il s'agit des zones et parcelles aux secteurs suivants :

- Secteur 8 – La Randonnière
- Secteur 10 – Le Chazeaud : au droit des talwegs
- Secteur 11 – La Roue
- Secteur 15 – Avergues Sud

### **Zones de type 2**

Sur les secteurs, où la pente est assez soutenue (zones de Type 2) **on pourra autoriser des terrassements, extensions, constructions nouvelles et/ou reconstructions.** Il s'agit des secteurs suivants :

- Secteur 1 – Le Corrompt
- Secteur 2 – Le Giraud
- Secteur 3 – Les Allognets
- Secteur 4 – Les Verchères : hors sommet de la croupe
- Secteur 5 – La Giraudière
- Secteur 6 – Barange

- Secteur 7 – Les Roches
- Secteur 9 – Le Poullat
- Secteur 10 – Le Chazeaud : hors talwegs
- Secteur 12 – Le Banchet
- Secteur 13 – Sotizon
- Secteur 14 – La Verrière
- Secteur 15 – Les Avergues Nord
- Secteur 16 – Les Aguetants
- Secteur 17 – Pomeyrieu
- Secteur 18 – Le George

### **Pour ce qui est de leur implantation**

- de respecter un retrait de 5 m minimum des zones de pente supérieur à 30 °
- de s'écarter des creux de talweg et zones humides (problème de ravinement, portance des sols, gestion des eaux de ruissellement ...)

### **Pour ce qui est des fondations**

- de **respecter les règles de l'Art et les règles DTU**
- de descendre les **fondations des bâtiments au rocher compact** ou à un horizon suffisamment porteur (arènes, cailloux et blocs ...); pas de fondation arrêtée dans des remblais ou faciès meubles type argileux ou limoneux,
- prévoir des volumes de gros béton de rattrapage des irrégularités du toit des horizons porteurs.

### **Pour ce qui est des piscines**

- de prévoir des ouvrages en béton armé notamment si celles-ci sont mises en place en zone de remblais
- de les poser sur une base drainante avec évacuation gravitaire des eaux de drainage au réseau ou vers un dispositif de rétention
- de prévoir des plages étanches

### **Pour ce qui est des terrassements**

- de **limiter les amplitudes de mouvement** de terre à 3m en déblais et 2m en remblais
- d'interdire tout stockage de matériaux en crête de talus
- de **limiter les pentes de talus** à 3 Horizontal pour 2 Vertical
- si ces pentes et amplitudes sont jugées insuffisantes, de prévoir des **dispositifs de soutènement** à dimensionner par une étude spécifique
- de poser les remblais éventuels sur un horizon suffisamment porteur avec redans d'accrochage et base drainante

### Pour ce qui est du drainage et de la gestion des eaux usées et pluviales

- d'**interdire toute infiltration d'eau** en contexte de pentes
- de **capter toutes les venues** d'eau observées à l'ouverture des terrassements (éperons ou masques drainants)
- de prévoir une **bonne gestion des eaux de ruissellement** et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pente
- de **raccorder les habitations nouvelles au réseau** d'eaux usées ou on s'orientera vers des **filtres à sables drainés verticaux**, solution transitoire soumise à l'autorisation des services compétents. Le rejet des eaux usées après traitement reste problématique : il sera interdit dans les pentes et impossible en profondeur dans le rocher, ce qui impose de conduire ces eaux jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanente, fossé, talweg ...)
- de gérer les eaux pluviales par des **dispositifs de rétention** adaptés au projet (citerne, bassin ...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente)

### Zones de type 3

On y autorisera les terrassements, extensions, constructions nouvelles et/ou reconstructions sous réserve de respecter :

- les règles de l'Art, les règles DTU
- un retrait de 5 m minimum des zones de pentes supérieures à 10°. Dans ces zones, on appliquera les recommandations données pour les zones de type 2.

Les zones de type 3 concernent :

- Secteur 4 – Les Verchères : sommet de la groupe
- Secteur 15 – Avergues : bas des parcelles 46 et 47

**Le règlement prend en compte les prescriptions ci-dessus dans le cadre des secteurs auxquels ont été adjoints des sigles r1 , r2, r3 .**

## **4.4 La protection de la ressource en eau**

Les captages d'eau potable situés au Sud Est du hameau du Biternet bien que situés dans la zone naturelle N font l'objet d'un repérage spécifique Np.

En ce qui concerne le SDAGE, la commune de Courzieu est classée en zone sensible du bassin au titre de la directive CEE « Eaux résiduaires urbaines ».

L'objectif de diminution des rejets directs en phosphore sera en grande partie atteint lors de la réalisation de la future station d'épuration intercommunale sur le territoire de Courzieu.

## 4.5 L'assainissement

Les dysfonctionnement actuels sur le réseau de collecte dus à des eaux claires parasites sont résorbés par des travaux en cours terminés fin 2012. Ces travaux sont réalisés par le SIVOM de la Giraudière Maître d'ouvrage.

La station d'épuration actuelle peut recevoir 400 équivalent/habitants supplémentaires. Elle permet donc la desserte d'une population supplémentaire au rythme défini par le PADD.

La construction d'une station d'épuration nouvelle de 4000 équ/habitants sera réalisée pour l'ensemble des 3 communes de Bessenay, Courzieu et Brussieu. Un emplacement a été réservé à cet effet le long de la Brévenne dans un secteur situé hors de la zone inondable. Cette nouvelle station à caractère intercommunal permet d'assurer l'adéquation entre le réseau d'assainissement collectif et une urbanisation quantitativement très modeste (106 logements d'ici 2020).

Une extension du réseau d'assainissement collectif a été réalisée récemment (hameaux de la Roue, du Bourbon et Lafont) programmé en 2011.

## 4.6 La valorisation du paysage

Le paysage a fait l'objet d'une attention particulière qui a amené à renforcer la protection des discontinuités dans l'urbanisation notamment le long de la vallée de la Brévenne (RD389) et entre les hameaux.

Le paysage de Courzieu est constitué à la fois par des surfaces cultivées qui témoignent du dynamisme de l'agriculture et par les zones naturelles, talwegs qui subdivisent le territoire et sommets boisés.

La répartition entre la zone agricole A, 36 % du territoire communal et la zone naturelle N, 62 % du territoire illustre cet équilibre fragile entre l'activité humaine et la progression de l'espace naturel.

On sait en effet que la forêt progresse d'une façon significative au détriment de l'espace agricole. Les nombreux hameaux issus de l'économie rurale servent d'armature à la commune et doivent conserver une certaine dynamique, il ne s'agit pas seulement de conserver un patrimoine architectural de qualité mais surtout de conserver la présence humaine et la vie sociale sur l'ensemble des pentes de la commune de Courzieu

Cinq bâtiment font l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1 du Code de l'Urbanisme. Ces bâtiments sont classés au pré-inventaire du patrimoine. Il s'agit de :

- 1) La cour des Dame et la Tour des Dames
- 2) Le Prieuré place de la Mairie et les maisons Montée du Château
- 3 . 4 . 5) Des anciennes auberges du quartiers des Hostelleries

## **4.7 La conservation de la biodiversité**

Courzieu demeure un territoire agricole et naturel ouvert, structuré par un réseau de talwegs (affluents de la Brévenne), son territoire a été modelé par l'activité agricole traditionnelle d'élevage et de cultures diverses dans un contexte rural associé à cette activité.

Les faibles surfaces dévolues à l'urbanisation ; au village et dans les hameaux ne sont pas de nature à réduire la biodiversité de Courzieu richesse qui présente un grand intérêt à l'échelle communale et intercommunale comme le montre la contribution du territoire de Courzieu à plusieurs ZNIEFF de type 1, à une zone qui a fait l'objet d'un arrêté de biotope (le vallon du Rossand) et à un ensemble boisé d'une ampleur remarquable faisant l'objet d'un espace naturel sensible du Département du Rhône (ensemble boisé du Col de la Croix du Ban au col de Malval).

Ces sites sont protégés dans le PLU par un classement en zone naturelle N qui interdit toute nouvelle construction et le occupations du sol de nature à porter atteinte à la biodiversité.

Les objectifs de préservation de la qualité générale du site et des équilibres écologiques, de préservation des habitants et des espèces sont parfaitement remplis dans le cadre du PLU.

S'agissant des effets indirects, la stratégie de préservation de la qualité du site face aux activités de promenade et de randonnée a été prise en compte par le développement des chemins de randonnée gérés par le Département ou par la Communauté de Communes. Un emplacement a été concrétisé dans le zonage du PLU (secteur Nd) pour l'aménagement sur un site déjà utilisé à cet effet, d'une aire touristique, pic nique et bivouac le long du GR76.

## **4.8 Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée**

Ces chemins inscrits au plan départemental sont conservés.

La carte de ces itinéraires est jointe ci-après.

Elle a fait l'objet d'une délibération de la commune.

## Chapitre 5

### Superficies des zones du PLU

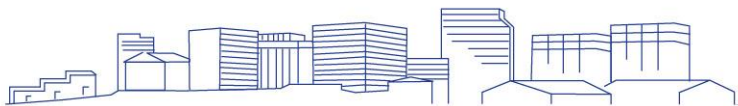
---

## EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

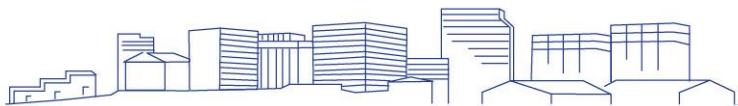
<b>P.O.S. modifié</b>	
Zones	Superficie en ha
Um	6,50
U	3,44
Ua	6,10
Upm	1,86
Ui	3,50
NA	5,89
NAa	1,60
NAi	3,70
NC	1 121,40
NCc	13,20
ND	1 514,38
NDI	12,86
US	9,57
<b>TOTAL</b>	<b>2 704,00</b>

## SUPERFICIES DES ZONES DU PLU EN HECTARES

<u>Zones urbaines</u>	
- UA - UAi	0.17
- UAr1	5.53
- Ubr	3.32
- Ubr1	4.48
- UI	1.39
- Uli	2.38
Sous-total	17.27
<u>Zones à urbaniser</u>	
- 1AUr	3.08
- 2AUr	0.42
- AUi	1.17
Sous-total	4.67
<u>Zones agricoles</u>	
- A et Ar	1021.69
- Ar1	34,43
Sous-total	1 056.12
<u>Zones naturelles</u>	
- N, Np, Nep et Nepp	1 487.39
- Ncr	6.66
- Nj	0.77
- Ns et Nps	79.6
- Nd	3.84
- NI	3.32
- Nr1 et Nlr1	15,84
- Nh, Nhr, Nhr1, Nhr2 et Nhr3	28.52
Sous-total	1.625.94
<b>TOTAL commune</b>	<b>2.704 ha</b>
<b>dont boisements classés</b>	<b>1.007 ha</b>



**Plan Local d'Urbanisme  
Révision avec examen conjoint n°1**



## 1 Introduction

La commune de Courzieu est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé depuis le 11 mars 2014

Le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée pour erreur matérielle approuvée le 10/02/2016.

La commune dispose d'une étude risque géologique réalisée par Hydrogeotechnique Sud Est. La municipalité a missionné le bureau d'étude GEOTEC pour préciser l'étude de 2014.

L'objectif de la présente révision avec examen conjoint est d'intégrer cette étude dans le PLU.

L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme prévoit que la procédure de révision avec examen conjoint soit possible pour « *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.* ».

## 2 Objet de la révision avec examen conjoint

Le plan de zonage du PLU approuvé intègre l'étude risque réalisée en 2014 dans le zonage, dans le règlement et les annexes.

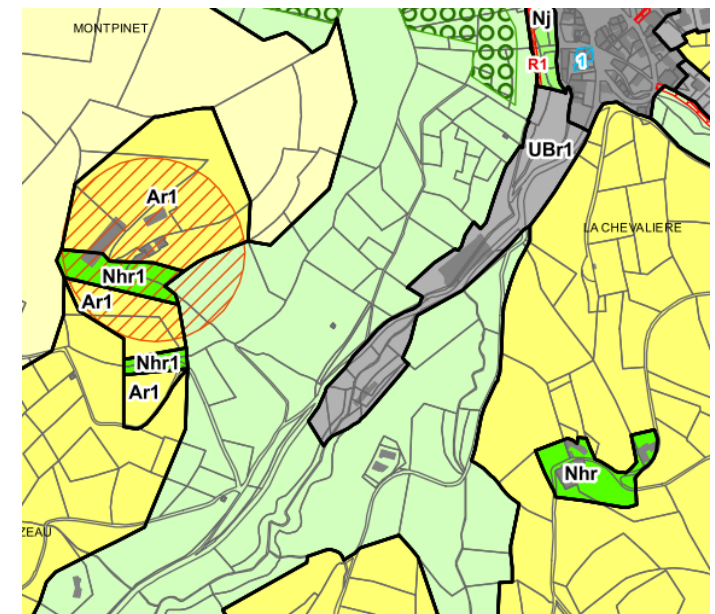
L'objectif est de supprimer cette étude et d'intégrer la nouvelle étude risque réalisée par GEOTEC sur l'ensemble du territoire communal.

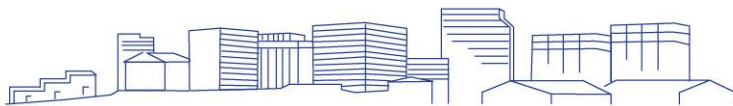
Sur le plan de zonage, les risques sont traduits par un « zonage risques » : Nhr, Nhr1, Nhr2, Ar1 (pour les risques géologiques) ou Uai par exemple pour le risque inondable (PPRI).

Cette traduction des risques en « zones » complexifie le document graphique et le règlement du PLU. De plus, lors d'une révision de PPRI par exemple, cela oblige la commune à réviser son PLU pour modifier le zonage risque.

L'objectif est de revenir à un zonage plus facile à lire. Ainsi, le « zonage risque » est supprimé au profit d'une « trame risque ». Ainsi, à la place des zones Nhr, Nhr1, Nhr2, il n'y aura plus qu'une seule zone Nhr, avec dessus la trame risque.

Exemple de traduction des risques sur le zonage du PLU en vigueur





Pour définir, vis-à-vis des risques géologiques inventoriés, la constructibilité de certaines parcelles sur lesquelles des aménagements sont envisagés, des investigations géotechniques ont été réalisées (sondages).

4 niveaux de risques de glissement de terrain ont été définis ainsi que 2 risques faibles de coulée de boue et de chute de blocs.

Concernant les zones de risques forts, elles ne pourront faire l'objet d'aucune construction nouvelle, ni travaux ni installation (sauf exception).

L'étude indique toutefois que les zones à risques moyens sont constructibles (moyennant quelques conditions).

Dans le règlement du PLU, sont uniquement listés les prescriptions relevant du code de l'urbanisme. Les autres règles figurent dans l'étude réalisée par GEOTEC et annexée au PLU.

### V.1. RISQUE DE GLISSEMENT DE TERRAIN

Quatre niveaux de risques ont été définis :

Niveau de risque	Critères	Zonage
Très faible à nul	zones de pentes faibles (<10°) formées dans des matériaux de couverture et/ou produits d'altération des roches cristallines	
Faible	zones de pentes faibles à modérées (>10° et <20°) formées dans des matériaux de couverture et/ou produits d'altération des roches cristallines	
Moyen	zones de pentes modérées à fortes (≥ 20° et <35°) formées dans des matériaux de couverture et/ou produits d'altération des roches cristallines ; zones montrant des indices de glissements anciens	
Fort	zones de pentes fortes (≥ 35°) formées dans des matériaux de couverture et/ou produits d'altération des roches cristallines ; zones montrant des indices de glissements actifs	

### V.2. RISQUE DE COULEE DE BOUE

Un seul niveau de risque a été défini :

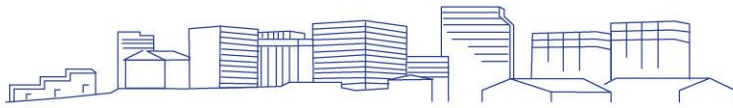
Niveau de risque	Critères	Zonage
Faible	zones dans l'axe d'écoulements à l'aval de matériaux de couverture à composante limono-sableuse	

### V.3. RISQUE DE CHUTE DE BLOCS

Un seul niveau de risque a été défini :

Niveau de risque	Critères	Zonage
Faible	zones à l'aval de falaises et fronts rocheux fracturés et/ou altérés	

Extrait de l'étude risques GEOTEC



### 3 La traduction dans le dossier règlementaire

#### Le PADD

Aucune modification n'est apportée.

#### Les orientations d'aménagement

Aucune modification n'est apportée.

#### Les emplacements réservés

Aucune modification n'est apportée.

#### Le règlement

Le règlement est modifié. L'étude géologique de GEOTEC est intégrée dans les dispositions générales, ainsi que la notion de PPRI.

Un volet intitulé « 6-Les risques » est créé :

La commune est concernée par :

- Le PPRI Brevenne-Turdine.
- Les risques géologiques

Le risque d'inondation

Le PPRI est annexé au PLU et s'applique sur l'ensemble du territoire communal

Les risques géologiques

La commune a fait réaliser une étude spécifique portant sur l'ensemble du territoire communal. Cette étude est annexée au PLU, le document graphique du PLU intègre ces aléas, dans lesquels les prescriptions suivantes sont mises en place.

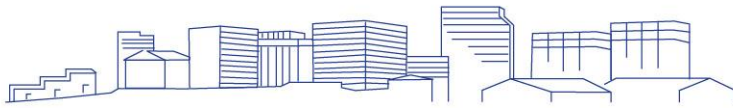
**Attention, sont uniquement listés ci-dessous les prescriptions relevant du code de l'urbanisme. Les autres règles figurent dans l'étude réalisée par GEOTEC et annexée au PLU.**

Les zones de risque très faible à nul et les zones de risque faible :

- Pourront être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains

Les zones de risque moyen pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :

- La construction devra être adaptée à la nature du terrain.
- Terrassements :
  - o En l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement devra être prévu
  - o Les pentes maximums des talus de déblai seront soit de
    - 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V)
    - Ou de 1 horizontal pour 1 vertical (1H/1V). Pour des pentes supérieures, un procédé de renforcement des terrains devra être prévu.
- Fondations et implantation des constructions
  - o On veillera à respecter une distance minimum de 4m en retrait des crêtes de versants dont la pente est supérieure à 25°.
- Gestion des eaux
  - o Toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements devront être drainées. On veillera à la bonne évacuation des eaux captées par le dispositif de drainage.
  - o On veillera à bien gérer les eaux de ruissellement (formes de pentes, cunettes...) en évitant notamment de les



concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en en crête de versant et de talus.

- o Si les eaux pluviales ne sont pas collectées, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus.
- Piscines : pour les bassins enterrés, le bassin sera posé avec évacuation gravitaires des eaux de drainage au réseau.

Les zones de risque fort ne pourront faire l'objet d'aucune construction nouvelle ni travaux ni installation sauf pour les cas suivants :

- la surélévation et l'extension des constructions existantes dans les limites autorisées par le PLU, et à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque.
- la reconstruction de bâtiment si un phénomène naturel (glissement de terrain, coulée de boue, inondation...) n'est pas la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol ni augmentation du nombre de personnes exposées au risque ni changement de destination, sauf si ce changement tend à réduire la vulnérabilité.
- les travaux de protection des constructions et infrastructures existantes destinés à réduire les risques liés aux mouvements de terrain.
- les travaux publics de voirie et réseaux divers.

Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes sont autorisés dans les zones de risque fort à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la vulnérabilité.

#### Secteurs au-dessus du Poulat et Pomeyrieu

Aucune prescription relevant du code de l'urbanisme n'est édictée. Toutefois, d'autres règles de constructions figurent dans l'étude réalisé par GEOTEC et annexée au PLU.

Le règlement est également modifié sur les points suivants :

#### Chapeau de la zone Uar1

~~Elle comprend le secteur UAr1 soumis à un risque d'instabilité des sols où devront être prises en compte les prescriptions prévues dans l'étude spécifique annexée au dossier et le secteur UAi soumis à un risque d'inondation où devront être prises en compte les prescriptions issues de la servitude du PPRI de la Brevenne.~~

#### Article Ua1

~~De plus dans le secteur UAi~~

~~Toute nouvelle construction à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UA2.~~

#### Article Ua2

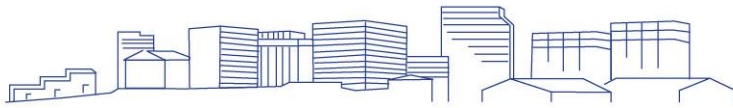
~~Dans le secteur UAi,~~ Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, ne sont autorisés que le changement de destination des constructions existantes et leur extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante et de 250 m<sup>2</sup> au total ainsi que la construction d'annexe dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

~~Dans le secteur UAr1, les constructions autorisées devront respecter les prescriptions de l'étude géotechnique à laquelle il convient de se reporter~~

#### Chapeau de la zone Ub

~~Elle comprend les secteurs suivants:~~

~~Les secteurs UBr et UBr1 soumis à un risque d'instabilité des sols où devront être prises en compte les prescriptions prévues dans l'étude spécifique annexée au dossier.~~



### Article Ub1

~~le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs sont interdits dans les secteurs UBr et UBr1.~~

### Article Ub2

~~Dans le secteur UBr1, les constructions autorisées devront respecter les prescriptions de l'étude géotechnique à laquelle il convient de se reporter.~~

### Chapeau de la zone Ui

~~Elle comprend le secteur Uii soumis à un risque d'inondation où devront être prise en compte les prescriptions issues de la servitude du PPRI de la Brevenne.~~

### Article Ui1

~~Dans le secteur Uii soumis~~ Une partie de la zone Ui est soumise à un risque d'inondation, les prescriptions issues du PPRI de la Brevenne devront être prise en compte.

### Chapeau de la zone AU

~~Cette zone comprend 2 secteurs soumis à un risque d'instabilité des sols : 1AUr et 2AUr différenciés suivant la pente, où devront être prises en compte les prescriptions prévues dans l'étude spécifique annexée au dossier.~~

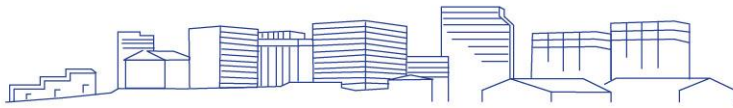
~~Elle comprend également un secteur AUir destiné à la création d'un parc d'activités économiques à dominante artisanale.~~

~~Dans le secteur AUir soumis à un risque d'instabilité des sols, devront être pris en compte les prescriptions prévues dans l'étude spécifique annexée au dossier.~~

### Article AU2

~~Dans le secteur 1AUr : l'amplitude des terrassements sera limitée à 2 mètres en déblais ou en remblais avec des pentes de talus limitées à 3H/2V au maximum~~

~~Dans le secteur 2AUr : L'amplitude des déblais sera limitée à 1 mètre avec des pentes de talus limitées à 3H/2V au maximum~~



### Chapeau de la zone A

Elle comprend les secteurs suivants :

- le secteur Ar soumis à un risque d'instabilité des sols où toute construction est interdite
- le secteur Ar1 soumis à un risque faible d'instabilité des sols où devront être prises en compte les prescriptions prévues dans l'étude spécifique annexée au dossier.
- Dans le secteur soumis à un risque d'inondation délimité sur le plan de zonage par une trame spécifique, devront être prises en compte les prescriptions issues de la servitude du PPRI de la Brévenne et de la Turdine.

### Article A2

Dans le secteur Ar seules sont autorisées les serres agricoles ainsi que les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).

Dans les secteurs Ar1, les constructions autorisées devront respecter les prescriptions de l'étude géotechnique à laquelle il convient de se reporter.

### Article A4

Dans les secteurs Ar1, le rejet des eaux après traitement est interdit dans les pentes. Ces eaux seront conduites jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanent, fossé, talweg)

### Chapeau de la zone N

~~Les secteurs Nlr1 et Nr1 sont soumis à un risque d'instabilité des sols où devront être prises en compte les prescriptions prévues dans l'étude spécifique annexée au dossier.~~

~~Dans le secteur soumis à un risque d'inondation délimité au plan de zonage par une trame spécifique devront être prise en compte les prescriptions issues de la servitude du PPRI de la Brévenne et de la Turdine.~~

~~Le secteur Nr1 soumis à un risque d'instabilité des sols~~

Le secteur ~~Nlr1~~ N11 où sont autorisées les constructions et installations liées aux activités de loisirs et de parcs d'attractions ouverts au public

### Article N2

~~De plus dans les secteurs Nlr1 et Nr1 soumis à un risque d'instabilité des sols, devront être prises en compte les prescriptions de l'étude géotechnique à laquelle il convient de se reporter.~~

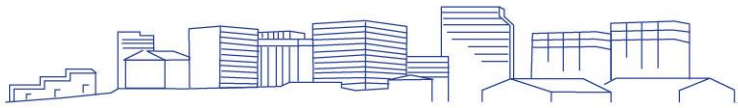
**Dans le secteur Nlr1 N11** - Les opérations de création ou d'extension d'hébergement touristique ou d'équipements touristiques à condition que la surface de plancher totale soit inférieure à 300 m<sup>2</sup> et l'aménagement de terrains de camping correspondant à moins de 20 emplacements.

- Les bâtiments à caractère technique ou scientifique liés à l'activité.

### Article N4

~~Dans les secteurs Nlr1, le rejet des eaux après traitement est interdit dans les pentes. Ces eaux seront conduites jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanent, fossé, talweg)~~

Dans les secteurs Nlr1, les eaux pluviales seront gérées par un dispositif de rétention adapté au projet (citerne, bassin ...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel, hors zone de forte pente.



~~Le règlement du PPRI impose une rétention des eaux pluviales à la parcelle avec un débit de fuite limité.~~

#### Chapeau de la zone Nh

La zone comprend les secteurs suivants :

~~Nhr, Nhr1 ? Nhr2, Nhr3~~ concernés par le risque d'instabilité des sols où devront être prises en compte les prescriptions prévues dans l'étude spécifique annexée au dossier.

~~Le secteur Nhr1 concerne les zones de pente moyenne à forte (supérieure à 15°) et / où le substratum n'est pas affleurant et / où des traces d'instabilités récentes ou anciennes sont visibles.~~

~~Le secteur Nhr2 concerne les zones de pente supérieure à 10° et / où le substratum rocheux peut affleurer de manière sporadique ou être pressenti à profondeur faible (< 2m) à moyenne (2 à 4 m).~~

~~Le secteur Nhr3, zones de faible pente inférieure à 10°~~

#### Article Nh2

~~Dans les secteurs Nhr, Nhr1, Nhr2, Nhr3, les constructions autorisées devront respecter les prescriptions de l'étude géotechnique à laquelle il convient de se reporter.~~

~~Dans les secteurs Nhr2 et Nhr3 sont autorisés les terrassements, les constructions nouvelles et extensions ou reconstructions conformes aux paragraphes précédents sous réserves du respect des prescriptions techniques stipulées dans l'étude géotechnique à laquelle il convient de se reporter.~~

#### Article Nh4

~~Dans les secteurs Nhr, le rejet des eaux après traitement est interdit dans les pentes. Ces eaux seront conduites jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanent, fossé, talweg)~~

#### **Les annexes**

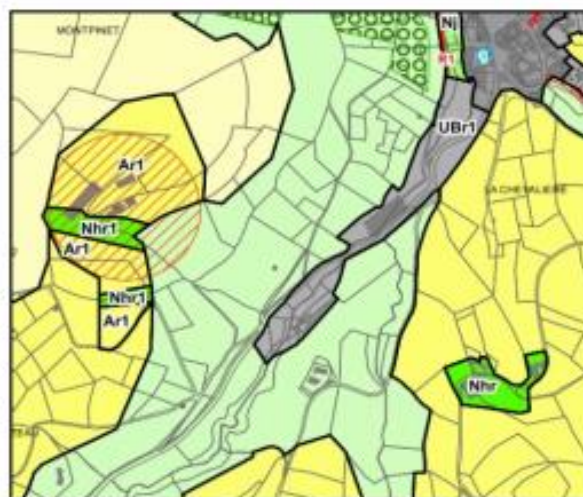
L'étude réalisée par le bureau «Hydrogéoténique» est remplacée par celle de « Géotec ».



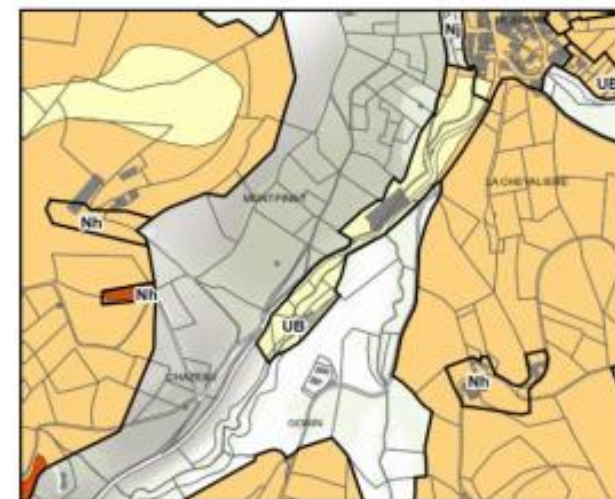
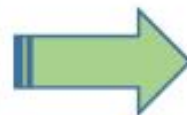
### Le document graphique

Le zonage « risques » est supprimé et remplacé par une « trame risques » comprenant l'étude géologique et le PPRI en vigueur.

Le plan de zonage sera scindé en 2 plans distincts : le 1<sup>er</sup> ne comportera que le zonage du PLU et le second comprendra le zonage en noir et blanc ainsi que les risques en couleurs.



ZONAGE ACTUEL

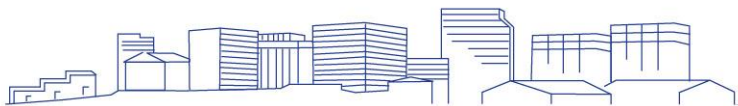


ZONAGE « RISQUES »



ZONAGE "URBANISME"

Avant (à gauche) et après (à droite) la présente révision avec examen conjoint



#### **4 Impact sur l'environnement**

Les secteurs concernés par la révision avec examen conjoint précisent les risques géologiques sur la commune. Le plan de zonage étant simplifié, cela devrait faciliter la lecture du document par les pétitionnaires.

#### **5 Répartition des surfaces après la révision**

La surface globale des zones concernées (U, AU, A et N) n'est pas modifiée, seuls les sous-secteurs (Nhr1, Nhr2, Ar1, Ubr, Ubr1, Uar1...) étant supprimés.



**Plan Local d'Urbanisme**  
**Modification n°1**  
*Rapport de présentation*



## 1 Introduction

La commune de Courzieu est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé depuis le 11 mars 2014

Le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée pour erreur matérielle approuvée le 10/02/2016. Une révision avec examen conjoint est également en cours d'élaboration.

## 2 Objet de la modification

La présente modification comporte deux objets :

- Reformulation de certains points du règlement en vigueur.
- Création d'une zone NL supplémentaire dédiée aux équipements d'intérêt collectif en entrée de village.

La présente modification est encadrée par l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.



## 2.1 La création d'une zone naturelle de loisir

La SEMCODA va prochainement construire une résidence sénior d'environ 10 logement sur l'actuelle place des Tilleuls. Le permis de construire a été accordé. Des places de stationnements ainsi que le terrain dédié aux vélos seront supprimés.

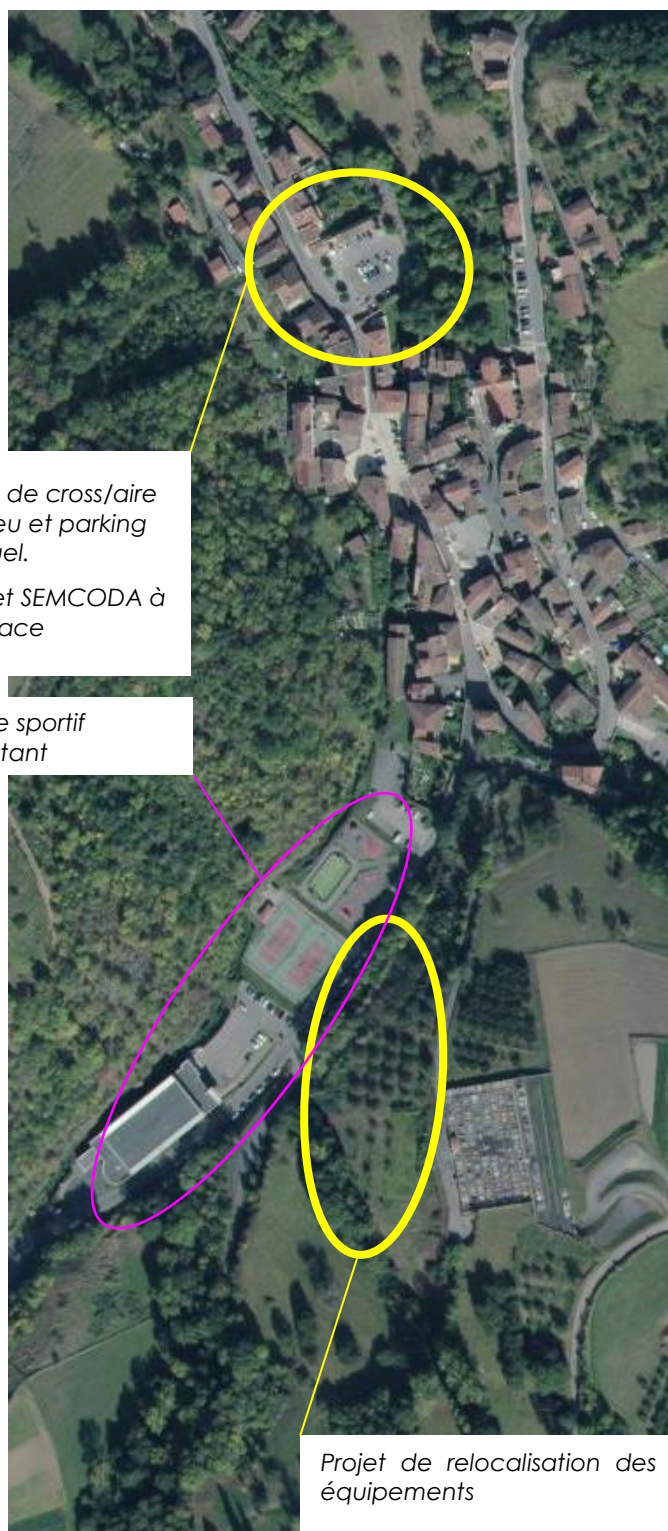
Le projet vise à relocaliser ces installations à côté du pôle d'équipement existant, en entrée de village. Le parking de la salle polyvalente étant sous dimensionné lors de certains évènements (la salle pouvant accueillir 1000 personnes) et le centre village manquant déjà de stationnement, le projet a pour objectifs, non seulement de recréer la piste de cross, mais également de dégager du stationnement supplémentaire.

La piste de vélo « Pump Track » sera notamment construite sur une partie plate, ou du moins, la moins en pente, c'est-à-dire sur la partie haute du tènement, proche du cimetière.

Certains secteurs étant très en pente, tout ne sera pas exploitable pour ces usages. Ces zones trouveront une utilité pour des activités de loisirs adaptées et qui seront étudiées une fois le projet tracé.

Le site est actuellement constitué d'un ancien verger de cerisiers, aujourd'hui coupé et abandonné. Il ne reste plus d'arbre.

Les terrains ne sont pas encore officiellement à la commune, qui attends les délais nécessaires à l'intervention éventuelle de la SAFER.



*Piste de cross/aire de jeu et parking actuel.*

*Projet SEMCODA à la place*

*Pôle sportif existant*

*Projet de relocalisation des équipements*



Le site de la future zone NL



### 3 La traduction dans le dossier réglementaire

#### Le PADD

Aucune modification n'est apportée.

#### Les orientations d'aménagement

Aucune modification n'est apportée.

#### Les emplacements réservés

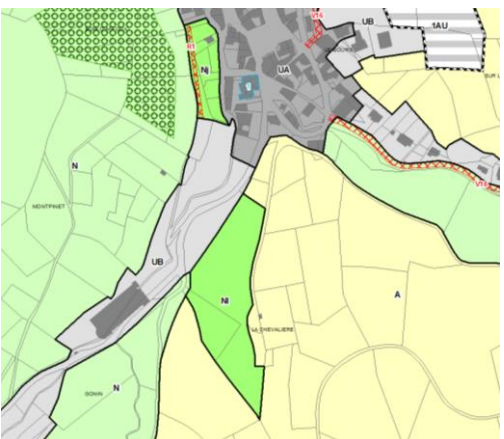
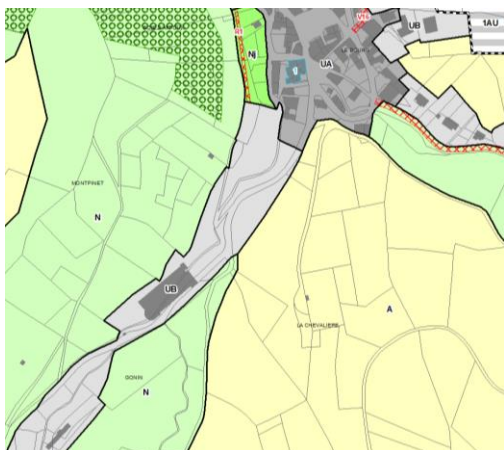
Aucune modification n'est apportée.

#### Les annexes

L'étude réalisée par le bureau «Hydrogeotechnique» est remplacée par celle de « Géotec ».

#### Le document graphique

Une zone NL de 0.97 ha est créée. La zone agricole est réduite d'autant.



Avant (en haut) et après (en bas) la présente révision avec examen conjoint

#### Le règlement

Le règlement est modifié, notamment pour éclaircir certains points et apporter des précisions.

Par exemple :

- Des définitions sont créées dans les dispositions générales ;
- Il est indiqué dans les articles 10 que les hauteurs sont au faitage ;
- Les références à d'autres codes que celui de l'urbanisme sont supprimées pour éviter toutes confusions.
- Le règlement de la zone Nh est intégré dans la zone N, les secteurs Nh étant des sous-secteurs de N.
- Les changements de destination pour les bâtiments identifiés sur le document graphique sont clairement autorisés dans la zone A (il y avait juste une référence dans le chapeau de la zone, mais rien dans l'article A2) ;
- L'article 11 est complété et l'article sur les clôtures est rédigée d'une manière plus claire y compris pour les zones d'activités. La hauteur des clôtures est dorénavant fixée à 2m au lieu de 1.60m. Un nuancier pour les façades a été défini.

Les modifications effectuées sur le règlement figurent ci-après (en bleu).



# Titre 1 - Dispositions Générales

## 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

~~1— Les dispositions des articles L 111 1.4, R 111 2, R 111 4, R 111 21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :~~

~~Article L 122 1 et R 122 5~~      ~~Nécessité de compatibilité avec les Schémas de Cohérence Territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement ainsi que pour les autorisations prévues par la loi du 27/12/1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.~~

~~Article L 111 1.4~~      ~~inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.~~

~~Article R 111 15~~      ~~Relatif au respect des préoccupations d'environnement~~

~~Article R 111 21~~      ~~refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.~~

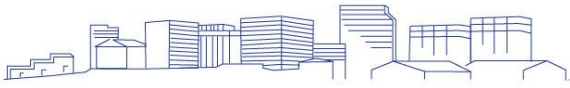
~~2— Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :~~

- ~~— les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),~~
- ~~— les installations classées pour la protection de l'environnement~~

~~3— Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.~~

~~4— Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86 192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation :~~

~~A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ....) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Toute contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).~~



- **Article 2 : effets respectifs du règlement et des autres législations et règlementations relatives à l'occupation du sol**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

**A L'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L111.8, L 111-9, L 111-10, L 421-3, L 421-4, et R 111-2 à R111.24.**

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 111-11 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L.102-1 et R 102-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme.
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7. Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

### **3 DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES :**

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

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

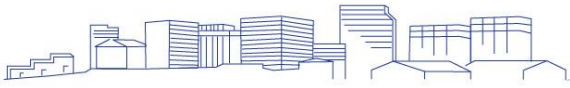
Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.



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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2<sup>ème</sup> article R.123.12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

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

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

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

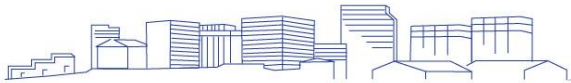
Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :

- d'habitation,
- hôtelier,
- d'équipement collectif,
- de commerce,
- industriel,
- artisanal,
- de bureaux et de service,
- d'entrepôts
- agricole,
- de stationnement,
- d'annexes,
- de piscines,

- les clôtures et les murs de soutènement

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,



- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
  
- les carrières,
  
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
  
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
  
- les habitations légères de loisirs
  
- les démolitions,
  
- les coupes et abattages d'arbres,
  
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

## **5- ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1 du code de l'urbanisme).

## **6- LES RISQUES**

La commune est concernée par :

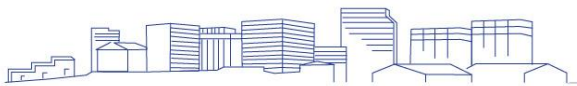
- Le PPRI Brevenne-Turdine.
- Les risques géologiques

### Le risque d'inondation

Le PPRI est annexé au PLU et s'applique sur l'ensemble du territoire communal

### Les risques géologiques

La commune a fait réaliser une étude spécifique portant sur l'ensemble du territoire communal. Cette étude est annexée au PLU, le document graphique du PLU intègre ces aléas, dans lesquels les prescriptions suivantes sont mises en place.



## - **Article 7 - Définitions**

### **Affouillement – Exhaussement des sols**

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

### **Aires de stationnement :**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

### **Aires de jeux et de sports :**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

### **Alignement**

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine public routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements, Communautés de communes et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (articles L111-1 et L111-2 du Code de la Voirie Routière).

### **Aménagement :**

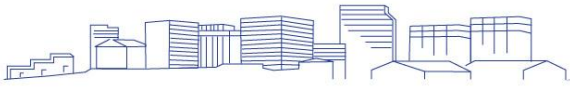
Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### **Annexe**

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages, etc...

### **Bâti existant**

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.



### **Bâtiment à performance énergétique (Article R111-20 code de la construction et de l'habitation)**

I- Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques ainsi que les conditions suivantes :

- 1° La consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, doit être inférieure ou égale à une consommation maximale ;
- 2° Le besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage ne doit pas dépasser une valeur maximale ;
- 3° Pour certains types de bâtiments, la température intérieure conventionnelle atteinte en été doit être inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence

II.- Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe, en fonction des catégories de bâtiments :

- 1° Les caractéristiques thermiques intervenant dans la performance énergétique du bâtiment ;
- 2° La méthode de calcul de la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;
- 3° La valeur de la consommation maximale ;
- 4° La méthode de calcul du besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;
- 5° La valeur du besoin maximal en énergie ;
- 6° Les bâtiments pour lesquels la température intérieure conventionnelle atteinte en été ne doit pas être supérieure à une température intérieure conventionnelle de référence ;
- 7° Pour les bâtiments visés au 3° du I, la méthode de calcul de la température intérieure conventionnelle atteinte en été ;
- 8° Les caractéristiques thermiques de référence pour le calcul de la température intérieure conventionnelle de référence atteinte en été ;
- 9° Les conditions particulières d'évaluation de la performance thermique des systèmes ou projets de construction pour lesquels, en raison de leur spécificité, les caractéristiques thermiques minimales ou les méthodes de calcul ne sont pas applicables ;
- 10° Les conditions d'approbation des procédés et modes d'application simplifiés permettant de regarder comme remplies les conditions définies au I ;
- 11° Les modalités de transmission des données utilisées pour ces calculs et communiquées à leur demande aux personnes habilitées visées à l'article L151-1, à tout acquéreur, à toute personne chargée d'établir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique, de toute personne chargée de vérifier la conformité à un label de " haute performance énergétique ", et à toute personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L134-2.

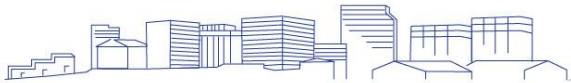
III.-Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation détermine les conditions d'attribution à un bâtiment du label " haute performance énergétique ".

IV.-Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12° C et aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans.

### **Caravane (article R111-37 du code de l'urbanisme)**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

### **Changement de destination**



Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

### **Clôture**

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

### **Coupe et abattage d'arbres**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité. Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

### **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)**

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

### **Constructions à usage d'activité économique**

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

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux
- artisanal
- industriel
- d'entrepôts

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

### **Constructions à usage d'équipement collectif**

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

### **Constructions à usage de stationnement**

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

### **Défrichage**

Selon une définition du Conseil d'Etat, "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

**Dépôt de véhicules :**

Dépôts de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

**Emplacement Réservé (Article L123-2-a du code de l'urbanisme) :**

Le PLU peut fixer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

**Article L123-17 du code de l'urbanisme :**

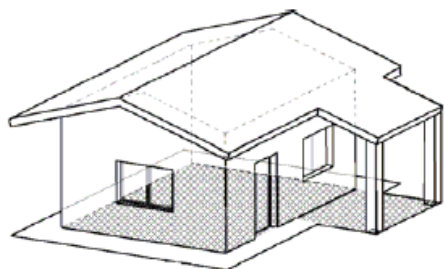
Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants,

**Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme)**

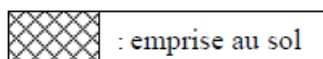
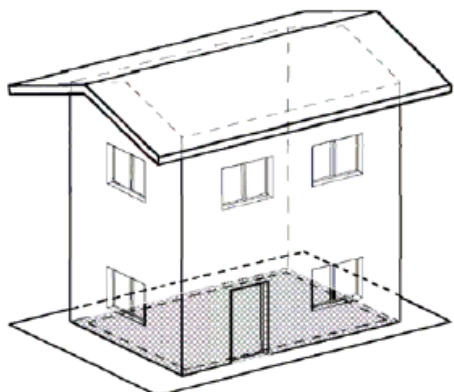
L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Croquis 18



Croquis 19





### **Ensembles commerciaux (Art L752-3 du code du commerce)**

I- Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

- 1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
- 2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- 3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;
- 4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

II. - Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux zones d'aménagement concerté créées dans un centre urbain, en vertu de l'article L311-1 du code de l'urbanisme.

### **Entrepôts**

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que, par exemple, les magasins de vente de revêtements de sols, hall d'exposition - vente, meubliers, etc...).

### **Ensemble d'habitations**

Est considérée comme un ensemble d'habitations toute opération à partir de 3 logements.

### **Espaces boisés classés**

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **Exploitation agricole**

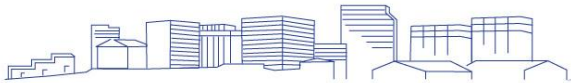
La loi d'avenir agricole du 13 octobre 2014 a précisé le caractère professionnel de l'exploitation agricole en remplaçant notamment la SMI (Surface Minimale d'installation) par la SMA (Surface minimal d'Assujettissement). Ainsi, l'article L722-5 du code rural et de la pêche maritime précise dorénavant :

L'importance minimale de l'exploitation ou de l'entreprise agricole requise pour que leurs dirigeants soient considérés comme chef d'exploitation ou d'entreprise agricole au titre des activités mentionnées à l'article L 722-1 est déterminée par l'activité minimale d'assujettissement. L'activité minimale d'assujettissement est atteinte lorsqu'est remplie l'une des conditions suivantes :

- 1° La superficie mise en valeur est au moins égale à la surface minimale d'assujettissement mentionnée à l'article L. 722-5-1 compte tenu, s'il y a lieu, des coefficients d'équivalence applicables aux productions agricoles spécialisées;
- 2° Le temps de travail nécessaire à la conduite de l'activité est, dans le cas où l'activité ne peut être appréciée selon la condition mentionnée au 1°, au moins égal 1 200 heures par an

### **Faitage :**

Le faitage est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture. Il s'agit du point le plus haut de la construction (hors éléments techniques).



### Extension

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

### Habitations légères de loisirs (R\*111-31 et suivants du code de l'urbanisme)

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111-31 du code de l'urbanisme.

Leurs conditions d'implantation sont fixées aux articles R\*111-32-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### Hauteur

La hauteur d'une construction en un point donné est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel avant travaux au point considéré et le point le plus élevé de la construction (à l'exception des gaines, souches de cheminées et éléments techniques) situé sur cette verticale au point considéré.

La hauteur des constructions est mesurée au faitage.

### Impasse

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

### Garage collectif de caravanes

Voir « dépôts de véhicules »

**Installations classées** pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

### Lotissement (art. L442.1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

**Article L442-1-1** : Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1.

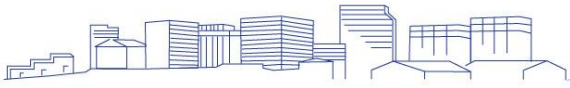
**Article L442-1-2** : Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

**Article L442-2** : Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.

**Article L442-3** : Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)



### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

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

### **Piscine**

Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation, etc. ; ensemble des installations qui entourent ce bassin.

Une piscine est une construction particulière : elle fait l'objet de dispositions particulières.

### **Reconstruction à l'identique (article L111-3 du code de l'urbanisme)**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement,

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **Servitude (au titre de l'article L123-2 du code de l'urbanisme)**

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et 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; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements;

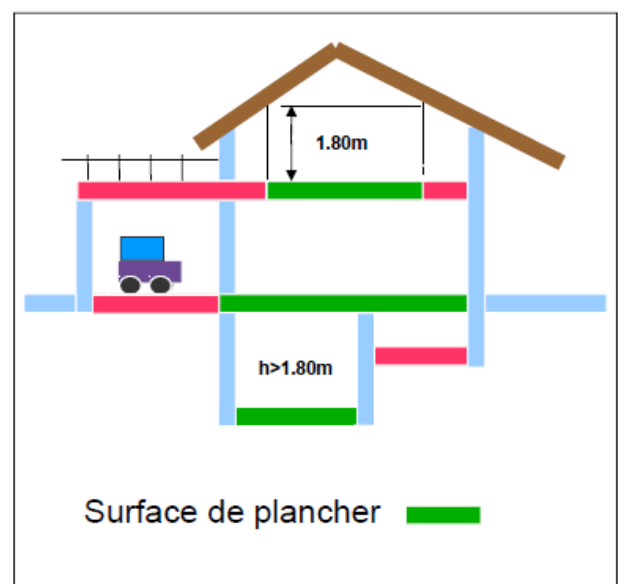
### **Article L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme**

Le PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale

### Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

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

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



### Stationnement de caravanes :

**R 421.19 c :** Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

**R421.23 d :** doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421.3j, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Les articles R\*111-38 et suivants précisent leurs conditions d'installations.

### Tènement

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

### Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes (camping)

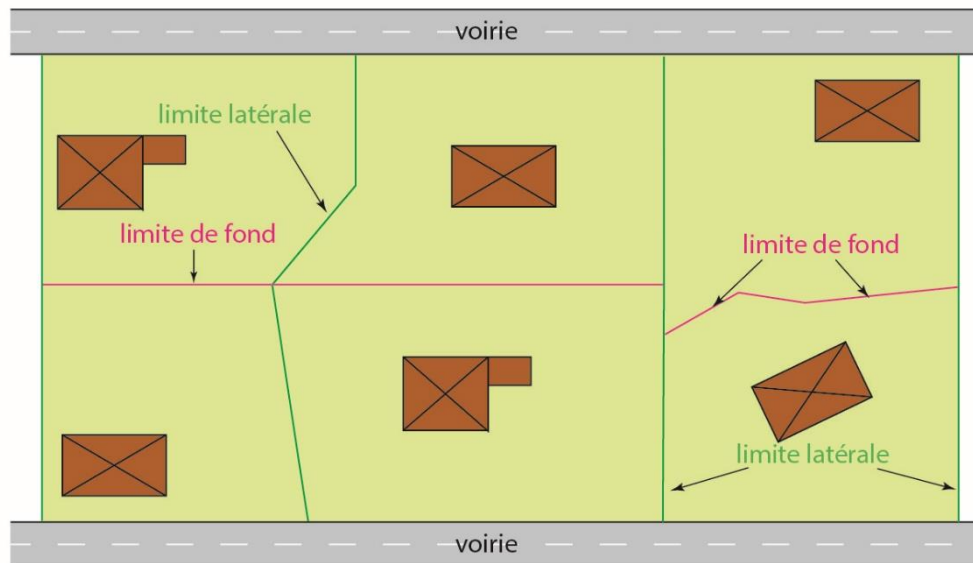
Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

### Voirie

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

## - Article 8 - Illustration des notions de limites et de retraits

Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :



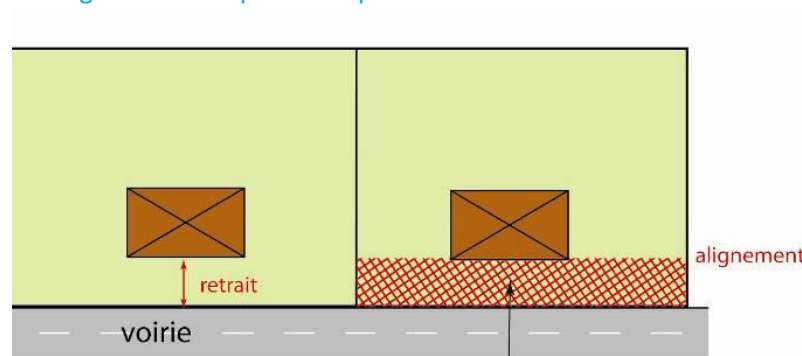
**DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Le retrait est mesuré en tout point de la construction.

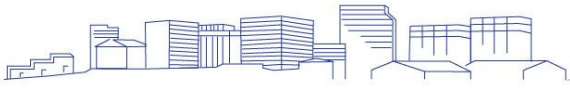
L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le recul est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement de la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.



L'emplacement réservé crée un nouvel alignement



# **- Titre2 - Dispositions applicables aux zones urbaines "dites zones U"**

## **- ZONE UA**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

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

**Cette zone à caractère multifonctionnel (habitat, commerce, artisanat, bureaux et service, équipement collectif ...) correspond à la partie centrale de l'agglomération.**

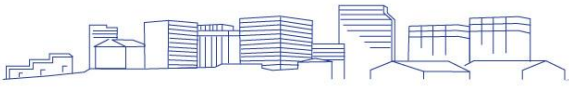
### **RAPPELS**

---

~~1— L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441 2 du Code de l'Urbanisme.~~

~~2— Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation.~~

---



## ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) les constructions à usage :
  - agricole
- b) le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes , et des habitations légères de loisirs .
- c) les autres occupations et utilisation du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction ouverts au public
  - les dépôts de véhicules
  - les garages collectifs de caravanes .
- d) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

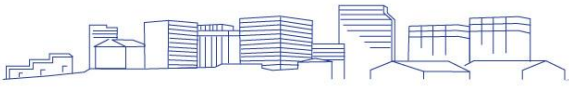
## ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- a) Les **immeubles bâtiments** identifiés au plan de zonage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier ne pourront être aménagés que dans leur volume initial et ne pourront pas faire l'objet d'une démolition complète ou partielle.
- b) La surface des commerces est limitée à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- c) Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, ne sont autorisés que le changement de destination des constructions existantes et leur extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante et de 250 m<sup>2</sup> au total ainsi que la construction d'annexe dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## ARTICLE UA 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- **ACCES** :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.



- **VOIRIE :**

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

**ARTICLE UA 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET  
EVENTUELLEMENT PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT  
INDIVIDUEL**

- **EAU :**

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

- **ASSAINISSEMENT :**

Eaux usées :

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

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Le règlement du PPRI impose une rétention des eaux pluviales à la parcelle avec un débit de fuite limité.

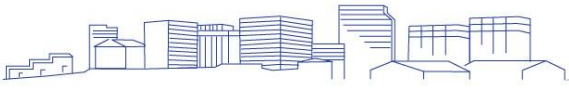
~~Eaux non domestiques~~

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

~~Eaux de piscine~~

~~Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article L 331-10 du code de la santé publique.~~

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



- **ELECTRICITE ET TELEPHONE :**

Ces réseaux doivent être enterrés.

**ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Néant.

**ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades sur voies doivent être implantées dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et les extensions de bâtiments existants

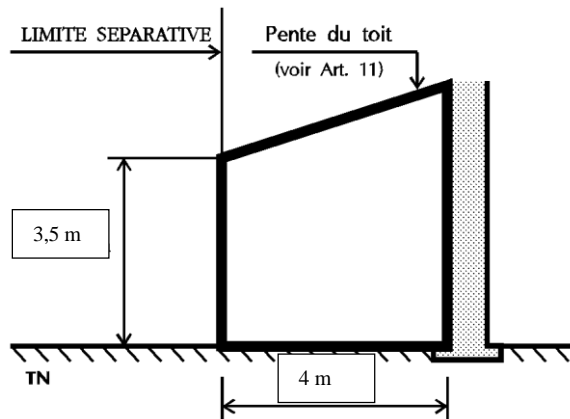
**ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le long des voies, les constructions doivent :

- soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),
- 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 et la limite séparative ne doit pas être inférieure à 4 m (sauf débord de toiture).

Au delà d'une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies (ou simultanément à leur réalisation), selon les règles de recul exposées ci-après :

a) Construction réalisée en limite de propriété :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,5 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,5 m sans dépasser la hauteur existante.

b) Construction 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, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à moins de 4 m. des dites limites.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

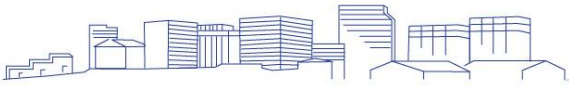
- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants,
- pour le territoire des opérations d'aménagement assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions et comportant au moins cinq logements,
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë.
- pour les piscines : aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 2 m. des limites.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.



## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m [au](#)

[faitage](#). Cette règle ne s'applique pas :

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

La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 6 sur l'aspect extérieur des constructions.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

Se reporter au titre [IV-6](#)

## **ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les normes minimum suivantes sont exigées :

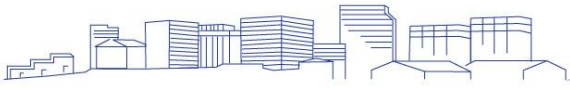
- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce dont la surface de plancher dépasse 250 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface de plancher dépasse 250 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
  - 1 place par chambre
  - 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinés à la restauration

## **ARTICLE UA 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

## **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.



## **ZONE UB**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

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

**Cette zone multifonctionnelle à dominante habitat, artisanat, bureaux et service, équipements collectifs correspond aux quartiers en continuité de la partie centrale du bourg et aux hameaux.**

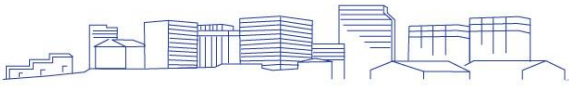
### **RAPPELS**

---

~~1— L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.~~

~~2— Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation~~

---



## **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- a) les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôt
  - de commerce
  
- b) les autres occupations et utilisation du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction ouverts au public
  - les dépôts de véhicules
  - les garages collectifs de caravanes .
  
- c) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées

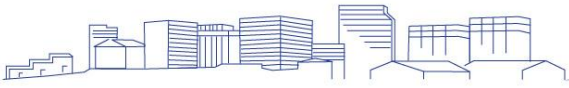
## **ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

## **ARTICLE UB 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- **ACCES:**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
  
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.



- **VOIRIE :**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**ARTICLE UB 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

- **EAU :**

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

- **ASSAINISSEMENT :**

Eaux usées :

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

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdites.

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 récepteur. Le règlement du PPRI impose une rétention des eaux pluviales à la parcelle avec un débit de fuite limité

Eaux non domestiques

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

Eaux de piscine

~~Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331-10 du code de la santé publique.~~

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

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Néant

## ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

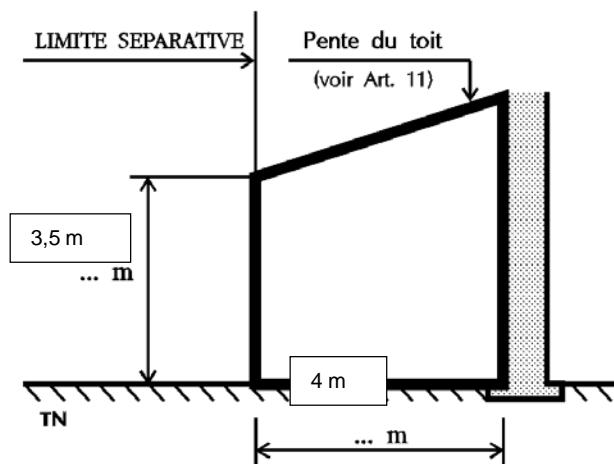
Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants
- pour les voies de desserte interne des opérations d'aménagement assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments .

## ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### DISPOSITIONS GENERALES

a) Construction réalisée en limite de propriété :



La construction dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,5 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

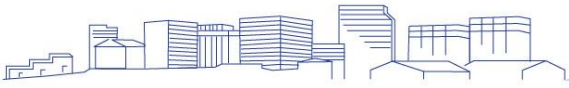
Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,5 m. sans dépasser la hauteur existante.

b) Construction 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, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à moins de 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,



- pour le territoire des opérations d'aménagement comportant au moins cinq logements assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe de l'opération d'aménagement.
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë.
- pour les piscines : aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 2 mètres des limites.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m [au](#)

[faitage](#). Ces limites ne s'appliquent pas :

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

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS et PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

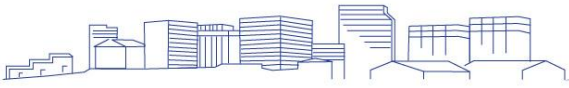
Se reporter au titre [IV-6](#)

## **ARTICLE UB 12 - REALISATION 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 300 m de ce dernier.

Les normes minimums suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce dont la surface de plancher dépasse 250 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 35m<sup>2</sup> de surface de plancher.



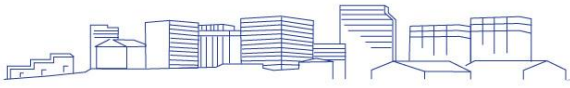
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface de plancher dépasse 250 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
  - 1 place par chambre
  - 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de plancher destinés à la restauration

### **ARTICLE UB 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.



# **ZONE UI**

## **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

- **Zone urbaine équipée à vocation économique, à dominante artisanale et industrielle.**

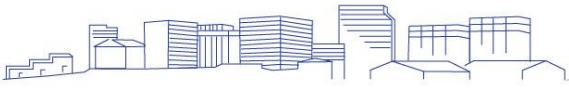
## **RAPPELS**

---

~~1 - L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.~~

~~2 - Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation~~

---



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

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
  - agricole,
  - d'habitation
  - les commerces à l'exception des constructions à usage d'exposition vente
- b) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- c) les parcs d'attractions ouverts au public.
- d) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

## **ARTICLE UI 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- a) Une partie de la zone Ui est soumise à un risque d'inondation, les prescriptions issues du PPRI de la Brévenne devront être prise en compte.
- b) Les constructions à usage d'exposition vente ne sont autorisées que sous réserve que cet espace soit directement lié à l'activité artisanale ou industrielle exercée sur le tènement et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

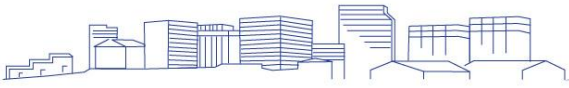
## **ARTICLE UI 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

- **ACCES :**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

- **VOIRIE :**

- a) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur d'emprise inférieure à 7 m.
- b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



## ARTICLE UI 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

### - **EAU :**

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

### - **ASSAINISSEMENT :**

#### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdites.

#### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, le rejet des dites eaux n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Le règlement du PPRI impose une rétention des eaux pluviales à la parcelle avec un débit de fuite limité.

#### Eaux non domestiques

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

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

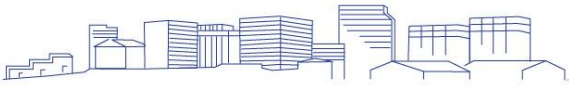
## ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Néant.

## ARTICLE UI 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existant.



## **ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- a) La construction en limite est autorisée à condition :
- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
  - qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone UI,
  - que la hauteur sur limite n'excède pas 6 m.
- b) Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m des dites limites.

Ces règles ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,

## **ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

## **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres **au**

**faitage**. Cette limite est portée à 15 mètres **au faitage** pour :

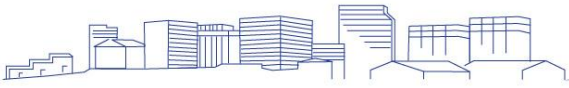
- Les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

Se reporter au titre **IV-6**

## **ARTICLE UI 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.



Les normes minimum suivantes sont exigées :

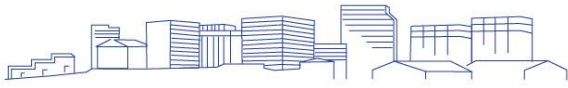
- 1 place de stationnement pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités
- 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux

### **ARTICLE UI 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- a) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.
- b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations .

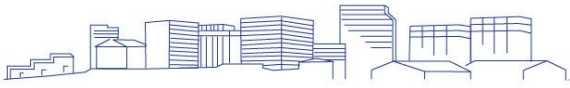
### **ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.



# **- Titre3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser "dites zones AU"**

---



# **ZONE AU**

## **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

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

Cette zone ne bénéficie pas dans sa périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera possible par une modification ou une révision du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU et du secteur AU<sub>i</sub> ne sera possible que lorsque l'assainissement collectif sera conforme.

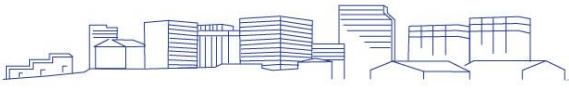
## **RAPPELS**

---

~~1— L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.~~

~~2— Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation~~

---



## **ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous conditions à l'article 2.

## **ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU nécessite la mise en œuvre d'une modification ou d'une révision du PLU. La zone AU et le secteur AU<sub>i</sub> ne pourront être ouverts à l'urbanisation que lorsque l'assainissement collectif sera conforme.

Cependant, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) Les clôtures et les murs de soutènement.
- b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

## **ARTICLE AU 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

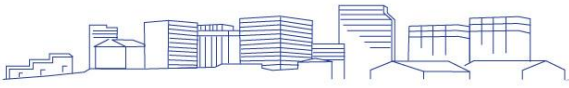
Sans objet

## **ARTICLE AU 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Sans objet

## **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Néant.



## **ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

## **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété, aucun point de la construction, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à moins de 4 m. des dites limites.  
Ces dispositions ne sont pas exigées.

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et les constructions à usage d'équipement collectif,

## **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

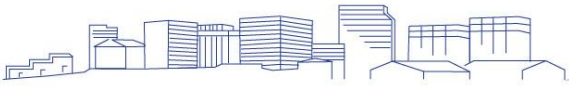
Sans objet

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

Sans objet

## **- ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

Sans objet



## **ARTICLE AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

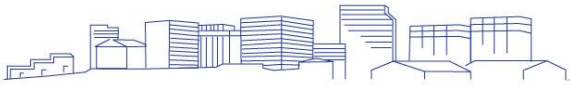
Sans objet.

## **ARTICLE AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.



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

## **ZONE A**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

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

~~Les constructions existantes repérées au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination (art. L.123.3.1. du Code de l'Urbanisme).~~

**DEFINITION** : Article L311.1 du Code Rural

~~« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (...). Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitations, à l'exclusion des activités de spectacle. »~~

### **RAPPELS**

---

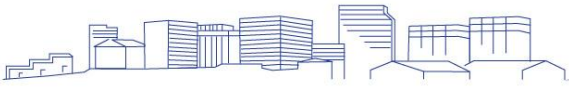
~~1 L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.~~

~~2 Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à autorisation.~~

~~3 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.~~

~~4 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.~~

---



## ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

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

Sont admis :

a) Les constructions à usage :

- agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles
- d'annexes à ces constructions. La surface de plancher des constructions à usage d'habitation est limitée à 250 m<sup>2</sup>
- de piscines liées à l'habitation des exploitations agricoles.

Toute construction d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place. Elle sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. ~~En cas de contrainte particulière une distance maximale de 100 mètres entre l'habitation et les bâtiments techniques pour être nécessaire.~~ sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, la distance maximale entre l'habitation et les bâtiments techniques sera de 100m.

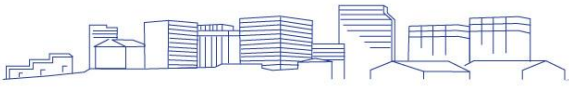
Pour les formes sociétaires (GAEC, EARL ...), le regroupement des habitations en hameaux sera privilégié.

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 (exemple : retenue collinaire).

c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

d) Les constructions existantes repérées au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans la limite de 250 m<sup>2</sup> (art. L.123.3.1. du Code de l'Urbanisme) de surface de plancher et de travaux d'entretien n'ayant pas pour effet d'en modifier le volume.

e) Dans le secteur soumis à un risque d'inondation, délimité sur le plan de zonage par une trame spécifique devront être prises en compte les prescriptions issues de la servitude du PPRI de la Brévenne et de la Turdine.



## **ARTICLE A3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

### **- ACCES :**

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

### **- VOIRIE :**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATION POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **- EAU :**

a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.

b) En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

### **- ASSAINISSEMENT :**

#### Eaux usées :

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement des constructions à usage d'habitation à ce réseau est obligatoire.  
L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, l'assainissement des constructions à usage d'habitation par un système autonome est obligatoire. ~~Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. Conformément à la réglementation en vigueur.~~

c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### Eaux pluviales :

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

~~Dans les secteurs Ar1, les eaux pluviales seront gérées par un dispositif de rétention adapté au projet (citerne, bassin ...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel, hors zone de forte pente.~~

Le PPRI impose une rétention des eaux pluviales à la parcelle avec un débit de fuite limité.

### Eaux non domestiques

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

### Eaux de piscine

~~Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331-10 du code de la santé publique.~~

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Sans objet.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

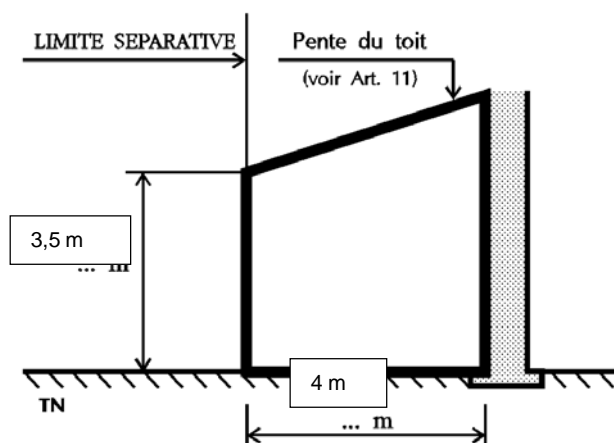
Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants .

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

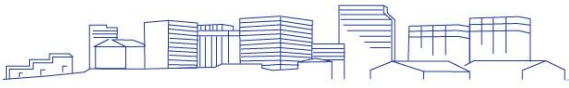
### **DISPOSITIONS GENERALES**

a) Construction réalisée en limite de propriété :



La construction dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,5 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,5 m. sans dépasser la hauteur existante.



b) Construction 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, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à moins de 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- pour le territoire des opérations d'aménagement comportant au moins cinq logements pour assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe de l'opération d'aménagement.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et les constructions à usage d'équipement collectif,
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë.
- pour les constructions à usage d'annexe
- pour les piscines : aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 2 mètres des limites.

**ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Néant.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale est fixée à 12 m [au](#)

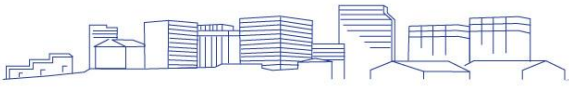
[faitage](#) Cette disposition ne s'applique pas

:

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

Se reporter au titre [IV-6](#)



## **ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

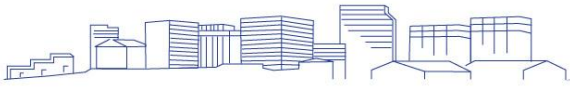
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- c) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



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

## - ZONE N

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

- **Zone naturelle et forestière à protéger en raison :**

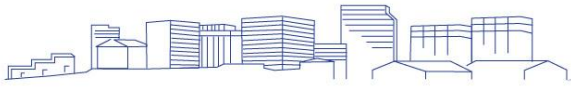
- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone comprend plusieurs secteurs correspondants à un règlement particulier :

- **Le secteur Ncr** où l'exploitation des carrières est autorisée
- **Le secteur Nd** où sont autorisées les constructions et installations liées au camping, au stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs
- **Le secteur NI** où sont autorisées les installations liées aux sports, aux loisirs et au stationnement.
- **Le secteur NI1** où sont autorisées les constructions et installations liées aux activités de loisirs et ~~de parcs d'attractions~~ **parc animalier** ouverts au public
- **Le secteur Np et Nps** zone de protection des captages d'eau potable
- **Le secteur Nj** correspondant à des jardins
- **Le secteur Ns** correspondant au périmètre de l'arrêté de biotope (Vallon du Rossand) .
- **Le secteur Nepp** correspondant au Château de St Bonnet préservé au titre de l'article L123.1.5.7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme
- **Le secteur Nh** correspondant aux hameaux.

### RAPPELS

- 
- ~~1- L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441 2 du Code de l'Urbanisme.~~
  - ~~2- Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442 1 du Code de l'Urbanisme.~~
  - ~~3- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311 1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130 1 du Code de l'Urbanisme.~~
  - ~~4- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130 1 du Code de l'Urbanisme.~~
-



## ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

~~Toutes les constructions et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'Article 2.~~

~~Dans le secteur Ns toute construction nouvelle.~~

Sont interdits pour toutes les zones N, Ncr, Nd, NL, NL1, Np, Nps, Nj, Ns, Nepp

- Toutes les constructions et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'Article 2.
- Dans le secteur Ns toute construction nouvelle.

Sont interdits pour toute la zone Nh :

- Toute construction nouvelle, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2, ci-après.
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - o les dépôts de véhicules,
  - o les garages collectifs de caravanes,
  - o les parcs d'attractions ouverts au public,
  - o les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - o les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

Sont admis :

**Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ns**

- a) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 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 (exemple : retenue collinaire).
- c) Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
- d) Dans le secteur Np et Nps, les installations nécessaires au captage d'eau potable
- e) Dans les secteurs suivants sont admis exclusivement :

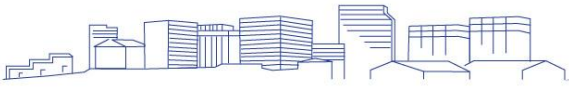
**Dans le secteur ~~Nep~~ : Ncr** Les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières,

**Dans le secteur Nd** : Les constructions et installations liées à l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,

**Dans le secteur NL** : Les installations liées aux sports, aux loisirs et les parcs de stationnement,

**Dans le secteur NL1** : - Les opérations de création ou d'extension d'hébergement touristique ou d'équipements touristiques à condition que la surface de plancher totale soit inférieure à 300 m<sup>2</sup> et l'aménagement de terrains de camping correspondant à moins de 20 emplacements.

- Les bâtiments à caractère technique ou scientifiques liés à l'activité.



**Dans le secteur Np**: Les installations nécessaires au captage d'eau potable,

**Dans le secteur Ni**: Les cabanes de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>

**Dans le secteur Nepp**: Les travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

Sont admis dans la zone Nh :

Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés au moins sur trois côtés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>.

- L'aménagement des constructions dans le volume existant et dans la limite maximum de 250 m<sup>2</sup> de plancher.
- L'extension sans excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment concerné à la date de l'approbation du PLU, et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale. Les aménagements ne devront pas conduire à la production d'effluents non domestiques.

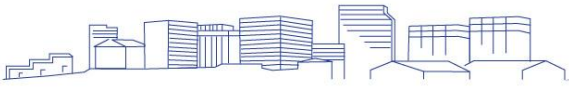
Les constructions à usage d'annexes lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'un changement de destination (art. L.123.3.1. du Code de l'Urbanisme).

f) Dans le secteur soumis à un risque d'inondation délimité au plan de zonage par une trame spécifique devront être prise en compte les prescriptions issues de la servitude du PPRI de la Brevenne et de la Turdine.



### **ARTICLE N 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### **ACCES :**

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **VOIRIE :**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **EAU :**

Pour toute la zone N (à l'exception de la zone Nh):

a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.

b) En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Pour la zone Nh :

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

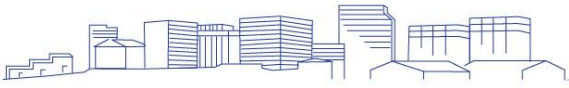
#### **ASSAINISSEMENT :**

Eaux usées :

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

b) En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur. L'élimination de l'effluent épuré doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.

c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.



Eaux pluviales :

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Eaux non domestiques

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

Eaux de piscine

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331-10 du code de la santé publique.

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

**ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Sans objet.

**ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants.

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

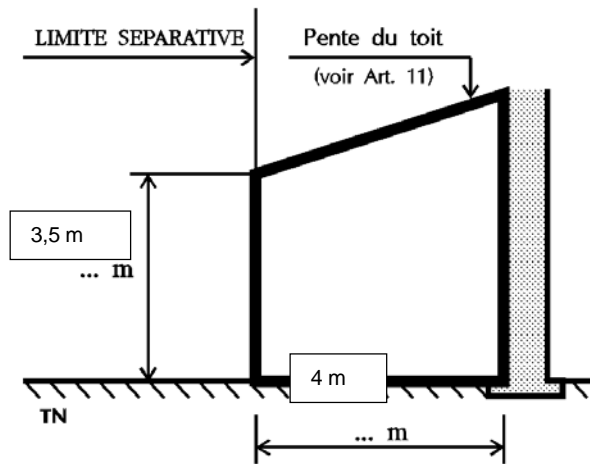
Pour toutes les zones N, Ncr, Nd, NL, NL1, Np, Nps, Nj, Ns, Nepp

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, excepté les débords de toiture, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs .

Pour la zone Nh :

*Construction réalisée en limite de propriété :*



La construction dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,5 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,5 m. sans dépasser la hauteur existante.

*Construction 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, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à moins de 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- pour le territoire des opérations d'aménagement comportant au moins cinq logements pour assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe de l'opération d'aménagement.
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë.
- pour les piscines : aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 2 mètres des limites.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

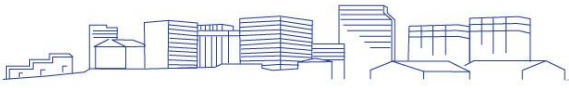
## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m. **au faitage** La hauteur maximale des annexes est fixée à 4.5 m. **au faitage**

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT**



## **DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

Se reporter au titre [IV.6](#)

## **ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

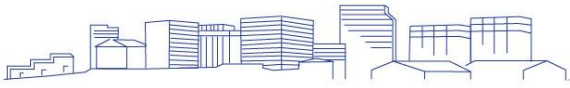
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- c) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



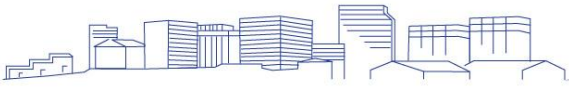
## ~~ZONE Nh~~

### ~~CARACTERISTIQUES DE LA ZONE~~

~~Zone faiblement urbanisée, localisée dans le territoire agricole où ne sont autorisés que le changement de destination des bâtiments existants, les extensions des bâtiments existants et la construction d'annexes~~

#### ~~RAPPELS~~

- ~~1 L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441 2 du Code de l'Urbanisme.~~
- ~~2 Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442 1 du Code de l'Urbanisme.~~



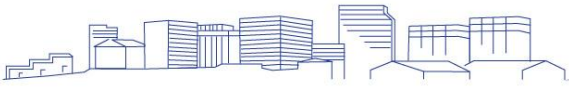
## ~~ARTICLE N°1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES~~

Sont interdits :

- ~~a) Toute construction nouvelle, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2, ci après.~~
- ~~b) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.~~
- ~~c) L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.~~
- ~~d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - ~~– les dépôts de véhicules,~~
  - ~~– les garages collectifs de caravanes,~~
  - ~~– les parcs d'attractions ouverts au public,~~
  - ~~– les aires de jeux et de sports ouvertes au public,~~
  - ~~– les aires de stationnement ouvertes au public.~~~~
- ~~e) Dans le secteur Nhr1 toute construction est interdite. Dans ce secteur, la non constructibilité pourra être levée dans le cadre d'une révision du PLU sous réserve de vérifier la présence de substratum rocheux à faible profondeur par réalisation de sondages.~~
- ~~f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.~~

## ~~ARTICLE N°2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES~~

- ~~a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés au moins sur trois côtés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>.
  - ~~– l'aménagement des constructions dans le volume existant et dans la limite maximum de 250 m<sup>2</sup> de plancher.~~
  - ~~– l'extension sans excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment concerné à la date de l'approbation du PLU, et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.~~
  - ~~Les aménagements ne devront pas conduire à la production d'effluents non domestiques.~~~~
- ~~b) Les constructions à usage d'annexes lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.~~
- ~~c) Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.~~
- ~~d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.~~



### ~~ARTICLE N° 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES~~

#### ~~ACCES :~~

~~a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.~~

~~b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.~~

#### ~~VOIRIE :~~

~~Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.~~

### ~~ARTICLE N° 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL~~

#### ~~EAU :~~

~~Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.~~

#### ~~ASSAINISSEMENT :~~

##### ~~Eaux usées :~~

~~a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.~~

~~b) En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux préconisations du schéma d'assainissement joint à l'annexe sanitaire du PLU. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.~~

~~c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.~~

##### ~~Eaux pluviales :~~

~~Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Dans les secteurs Nhr, les eaux pluviales seront gérées par un dispositif de rétention adapté au projet (citerne, bassin ...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel, hors zone de forte pente.~~

~~Le règlement du PPRI impose une rétention des eaux pluviales à la parcelle avec un débit de fuite limité.~~

### Eaux non domestiques

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

### Eaux de piscine

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331-10 du code de la santé publique.

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

## **ARTICLE N° 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Néant.

## **ARTICLE N° 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

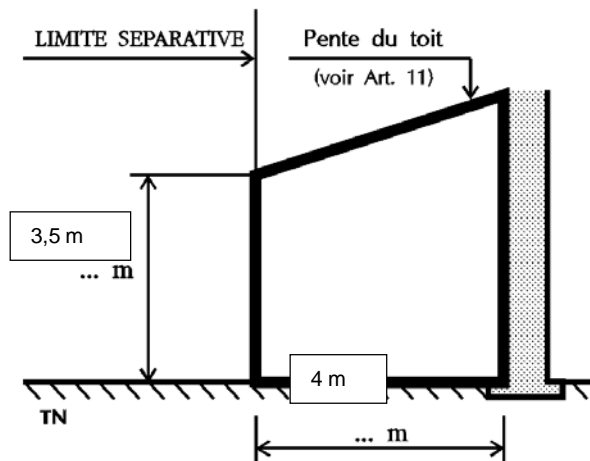
Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants.

## **ARTICLE N° 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMTES SEPARATIVES**

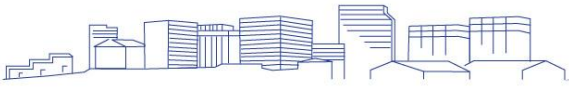
### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **a) Construction réalisée en limite de propriété :**



La construction dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,5 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est à dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,5 m sans dépasser la hauteur existante.



b) Construction 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, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à moins de 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- pour le territoire des opérations d'aménagement comportant au moins cinq logements pour assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe de l'opération d'aménagement.
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë.
- pour les piscines : aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 2 mètres des limites.

~~ARTICLE Nh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE~~

Néant.

~~ARTICLE Nh 9 – EMPRISE AU SOL~~

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

~~ARTICLE Nh 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS~~

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

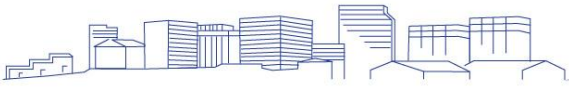
La hauteur maximale des annexes est fixée à 4.5 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aux aménagements et reconstructions de bâtiments existants.

~~ARTICLE Nh 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION~~

Se reporter au titre IV.



## ~~ARTICLE N° 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT~~

~~Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.~~

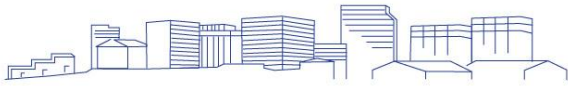
## ~~ARTICLE N° 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS~~

~~a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.~~

~~b) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison de 1 arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.~~

## ~~ARTICLE N° 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.~~



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

---

# - Article 11

- **commun à l'ensemble des zones excepté les zones d'activités**

## ***INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL***

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...)

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

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

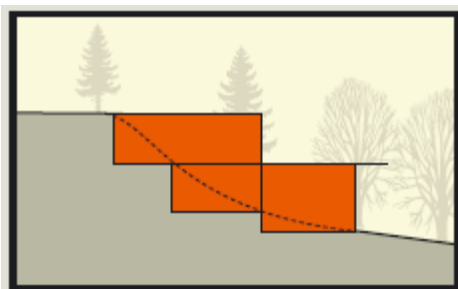
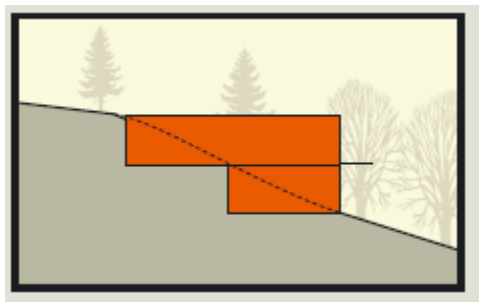
Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

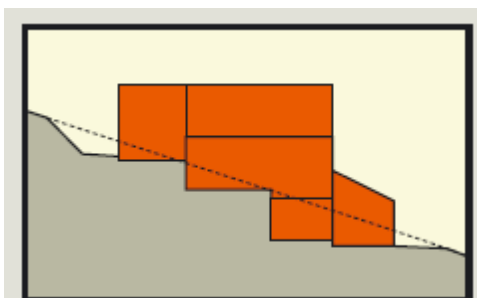
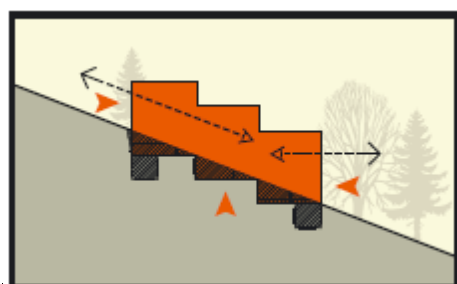
- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

### ***Par encastrement dans le terrain :***



### ***En accompagnant la pente (étalement en cascade) :***



## ***ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.***

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

### **1. - Facades**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

La couleur blanche et les couleurs vives est interdite pour les façades. Les couleurs devront respecter la palette de couleur mise en place par la commune (ci-après) et consultable en mairie.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

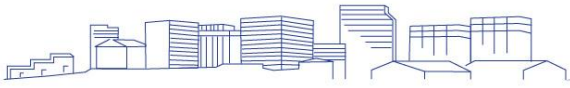
Dans le secteur Nh les ouvertures devront être à dominante verticale.

Pour la zone Ua, les couleurs autorisées sont identiques à l'exception du R80 (terre de sienne) O80 (terre orange) et B20 (bleu ciel) qui sont interdites.

De préférence, les pierres apparentes seront conservées.

Nuancier mis en place :





## 2 - Toitures

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension excepté pour les bâtiments agricoles situés dans les zones agricoles ou naturelles où la pente doit être comprise entre 5 et 40 %.

Dans le cas des extensions et des restaurations et dans les secteurs Nh, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles plates, creuses ou romanes, d'une coloration rouge nuancée à l'exception des vérandas qui peuvent être ouvertes par une toiture en matériaux translucides .

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architectures bioclimatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Pour les constructions à usage d'activités économiques, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.

## 3 - Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple.
- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.
- L'harmonie doit être recherchée :
  - dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
  - dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale

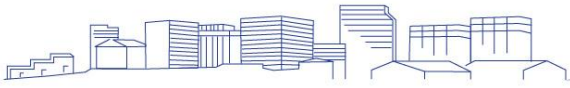
~~La hauteur maximale est fixée à 1,60 m tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies.~~

~~Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans un tissu urbain continu ou semi-continu, la hauteur maximale est portée à 2 m.~~

### Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage sans muret d'une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 1 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.60 m

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture.



# - Article 11

## **des zones d'activités : UI et AUi**

### **INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc ...).

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

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;

- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;

- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Les aires de stockage ne devront pas être visibles.

### **ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.**

#### **1. - Facades**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

Les couleurs blanches sont interdites.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).





La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites pour les façades. Les couleurs devront respecter la palette de couleur mise en place par la commune (ci-après) et consultable en mairie.



## CLOTURES

Les clôtures doivent être de conception simple. Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

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

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage sans muret d'une hauteur maximale de 2 m (sauf contrainte de sécurité).
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 1 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m (sauf contrainte de sécurité).
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.60 m

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture.

## 2 - Toitures

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant. Les couleurs claires et vives sont interdites. La couverture doit être foncée et mate.

Lorsque les tuiles sont utilisées, elles devront être plates, creuses ou romanes. D'autres matériaux de couverture tels que bacs acier sont admis.



#### **4 Impact sur l'environnement**

Aucune zone urbaine (U et AU) n'est créée. Les secteurs concernés par la modification précisent les risques géologiques sur la commune. Le secteur NL nouvellement créé n'est pas concerné par des enjeux écologiques. Il s'agit d'un ancien verger dont les arbres ont été coupés.

#### **5 Répartition des surfaces après la modification**

La zone A est réduite de 0.97 ha au profit de la zone N (création d'une zone NL).