

# Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme



## ELABORATION DU PLU

Arrêt du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 12 Juillet 2013

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 28 Février 2014

## REVISIONS ET MODIFICATIONS

- 1 Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 Février 2015
- 2 Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 22 Septembre 2017
- 3 Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 28 Juin 2018
- 4
- 5

5

Règlement

Département du Rhône

Commune de  
**SAINT JEAN  
DES VIGNES**



34, Rue Georges Plasse  
42300 ROANNE

Tel. : 04 77 67 83 06  
E-mail : urbanisme@realites-be.fr





# COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



## REGLEMENT

### **TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Article DG1 – Champ d'application territorial du plan.....	page 3
Article DG2 – Portée respective du règlement et des autres législations.....	page 3
Article DG3 – Reconstruction à l'identique en cas de sinistre et restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs.....	page 3
Article DG4 – Permis de d�m�lir.....	page 4
Article DG5 – Adaptation mineure.....	page 4
Article DG6 – Non application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.....	page 4
Article DG7 – Division du territoire en zones.....	page 4
Article DG8 – Recommandations concernant les accès sur routes départementales.....	page 4

### **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Règlement de la zone UA.....	page 7
Règlement de la zone UB.....	page 13
Règlement de la zone UC.....	page 19
Règlement de la zone UL.....	page 25

### **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Règlement des zones A et As.....	page 30
----------------------------------	---------

### **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

Règlement des zones N et NL.....	page 37
----------------------------------	---------

### **TITRE V - ANNEXE**

Annexe 1 : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.....	page 41
Annexe 2 : Liste des bâtiments identifiés au titre de l'article L123-1-5-7� du Code de l'urbanisme.....	page 42
Annexe 3 : Protocole des constructions en zone agricole.....	page 46
Annexe 4 : Définition de la notion d'emprise au sol et des constructions à usage d'habitation.....	page 51



COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES  
PLAN LOCAL D'URBANISME



**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

### Article DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT JEAN DES VIGNES.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

### Article DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme.
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 (ex L.111-7) et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
- Le Code de Santé Publique
  - le Code Civil
  - le Code de la Construction et de l'Habitation
  - le Code de la Voirie Routière
  - le Code des Communes
  - le Code Forestier
  - le Règlement Sanitaire Départemental
  - le Code Minier
  - le Code Rural

- le Code de l'Environnement
- les autres législations et réglementations en vigueur

c) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique.

d) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir ; les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotis.

### Article DG 3 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans 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.

Sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Il est alors nécessaire de respecter également les règles du présent règlement.



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



### Article DG 4 - PERMIS DE DEMOLIR

Les éléments bâtis remarquables repérés au titre de l'article L 151-19 (ex L 123-1-5 7) du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir.

### Article DG 5 - ADAPTATION MINEURE

Les dispositions des articles 3 à 12 du règlement 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 environnantes.

### Article DG 6 - NON APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1

Cet article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

**Le règlement de la commune de Saint Jean des Vignes s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.**

Ex : les reculs par rapport aux voies ou aux limites séparatives s'appliquent pour chaque construction et non pas uniquement pour la limite de l'opération.

### Article DG 7 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines** : UA – UB – UC - UL

(articles L.151-1 (ex L.123.1) - L151-41 (ex L.123.2) - R. 123-4 - R.123.5)

« 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 ». (R.123-5)

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones agricoles** : A et As

(articles L.151-1 (ex L.123.1)– R.123.4 - R.123.7)

« 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 ».

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones naturelles et forestières** : N – NL

(articles L.151-1 (ex L.123.1) – L.151-25 (ex L.123.4) -- R.123.4 - R.123.8)

« 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 ».

### Article DG 8 – RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES ACCES SUR ROUTES DEPARTEMENTALES

#### 1 - DEFINITION

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



### 2 - REGLES GENERALES

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

2-1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

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

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

2-2. 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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

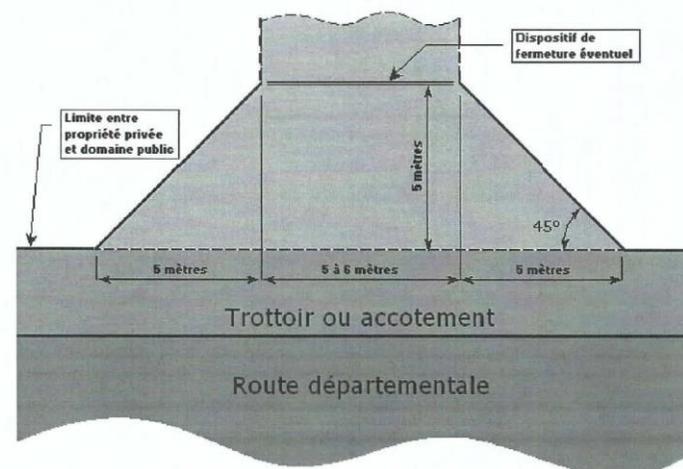
#### 2-3. Réalisation des accès

Sauf impossibilité technique ou de configuration du terrain, les accès seront réalisés selon les descriptifs ci-après :

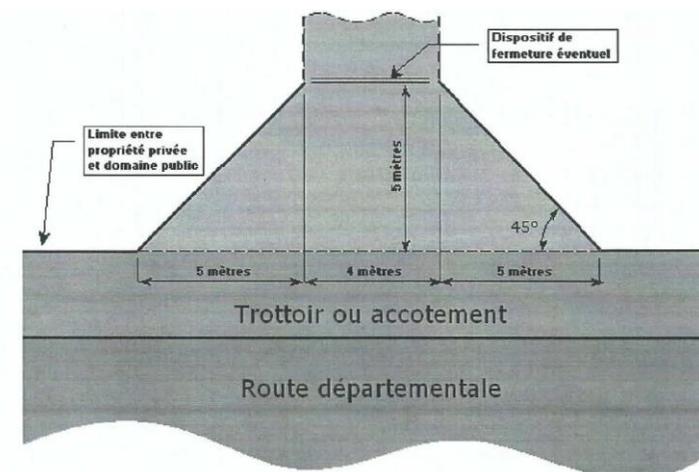
##### 2-3-1. Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement (voir schéma).

##### 2-3-2. Accès individuel



La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement (voir schéma).



De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.



## TITRE II

### Dispositions applicables aux ZONES URBAINES



## REGLEMENT DE LA ZONE UA

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA représente :

- le centre historique de Saint Jean des Vignes, comportant une diversité des fonctions urbaines qu'il est important de renforcer avec des habitations mais également des équipements ;
  - le secteur d'habitat dense de Pierre Folle qui joue le rôle de centre secondaire récent sur la commune et est destiné à être renforcé.
- Le permis de d m tir est applicable sur l'ensemble de cette zone.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage forestier ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les entrepôts ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment;
- Les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 1 mois, des caravanes isolées.

#### ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines et à condition de ne pas être génératrices de nuisances vis-à-vis des habitations environnantes et de la qualité même du bourg : nuisances olfactives, sonores, rejets atmosphériques et de prendre en compte le trafic généré afin qu'il reste modéré et adapté à l'infrastructure existante.
- Les constructions à usage artisanal et commercial ne sont autorisées que dans le bâti existant par réhabilitation, transformation d'usage ou extension d'une construction existante en respectant le style bâti.
- Les annexes aux habitations dans la limite d'une annexe par habitation d'une d'emprise au sol de 50m<sup>2</sup> maximum et dans le respect de l'architecture de la construction principale.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée. Leur hauteur est limitée à 3,50 mètres maximum.
- Les constructions autorisées respecteront obligatoirement les préconisations techniques issues de l'étude de risque géologique annexée au PLU (pièce n 10).

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### ARTICLE UA 3 ACCÈS ET VOIRIE

##### 1. Accès

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de g ne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Le nombre maximum d'accès véhicule est limité à un par tènement.
- Les accès devront être regroupés à chaque fois que cela est possible afin d'éviter les accès contigus.
- Les accès auront une largeur minimum de 5 mètres.

### 2. Voirie

- Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- Toute voie nouvelle de desserte doit être réalisée avec une emprise minimale de 3,50 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UA 4            DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### 3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain en partie privative et resteront à la charge de l'aménageur.

### 5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **ARTICLE UA 5            CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 6            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.



Les aménagements et extensions de constructions d j existantes édifiées à moins de 5 mètres des voies sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante.

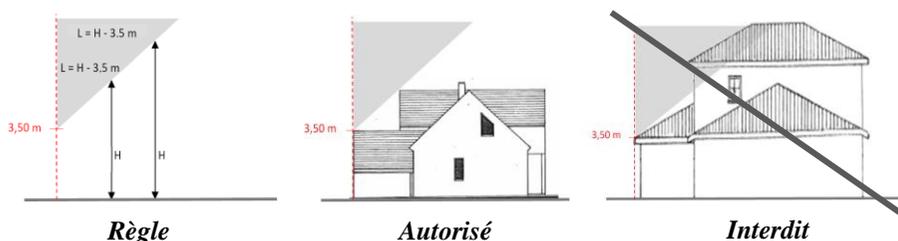
L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

### **ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit :

-   une distance au moins équivalente à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 4 mètres
- sur la limite séparative dans le cas de constructions mitoyennes, de volume et de hauteur équivalents,
- soit sur la limite séparative dans le cas de constructions d'une hauteur de 3.50 mètres maximum en limite séparative, et si le bâtiment respecte en tous ses points la règle:  $L = H - 3,5$  (L étant la distance horizontale mesurée d'un point du bâtiment à la limite séparative). La règle des hauteurs maximum de constructions (UA10) doit également être respectée.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 4 mètres de la limite,



sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

### **ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTE**

Non r glement .

### **ARTICLE UA 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non r glement .

### **ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tout travaux jusqu'au sommet des constructions. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,5 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 7,5 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 4 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif n'est pas r glement e.



## **ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR**

Les prescriptions ci-après tiennent compte de la nécessité de conserver la spécificité du patrimoine architectural du Pays des Pierres Dorées.

### 1. Implantation et volume :

- Les talus doivent être plantés ou végétalisés.
- Tous les exhaussements sont limités à 3,5 mètres maximum (hors préconisation particulièrement dans les secteurs identifiés dans le cadre de l'étude de risque géologique). Les exhaussements de sol sans lien direct avec une construction doivent s'intégrer dans le paysage naturel et bâti. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, aux installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

### **L'aspect et l'implantation :**

Les constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les extensions de constructions anciennes réalisées en pierres dorées devront être en parfaite harmonie avec le bâti ancien et ne pas le dénaturer.

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

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

### 2. Toiture :

Les couleurs des toitures doivent être assimilé terre cuite-terre cuite vieillie en tuile rondes.

Les réfections à l'identique de toiture sur des constructions existantes au moment de l'approbation du présent document, sont autorisées.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, la longueur du faîtage ne doit pas dépasser 12 m par volume.

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe, leur pente est comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction ;

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille et de volume plus importants.

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

Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 cm en façade, 10 et 30 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.

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

Des toitures différentes sont autorisées pour les vérandas et les couvertures de piscines.

### **Pour les bâtiments à usage d'activités :**

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 40 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. La longueur du faîtage ne doit pas dépasser 30 m par volume.

### 3. Façade :

Les enduits seront de teinte ocre (couleur ocre et ses dégradés).

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



Les balcons sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction par le jeu de galeries, auvents, murs, etc ... . Les balcons en porte à faux sont interdits.

Le bord des balcons doit être parallèle aux façades des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible.

#### 4. Ouvertures :

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

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

Les percements carrés sont autorisés dans le cas des combles habitables, dans la limite de 80 cm de côté.

Les portes de garage, cuvier, cave et dépendance, en général, seront réalisées de préférence en anse de panier. Les linteaux droits arrondis à leurs extrémités sont interdits.

Les ouvertures en toiture sont autorisées dans la limite de 10% maximum de la surface du pan de toiture sur lequel elles sont installées.

Les teintes vives et le noir sont interdites (jaune, rouge, noir etc ... ) pour les menuiseries.

#### 5. Clôtures :

Les haies naturelles et les clôtures en pierres existantes doivent être conservées dans la mesure du possible.

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures nouvelles doivent être constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette en pierres dorées

ou en maçonnerie pleine enduite dans les tonalités ocres (couleur ocre et ses dégradés).

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de g ne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

#### **ARTICLE UA 12                    STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé deux places minimum de stationnement par logement ainsi que des places visiteurs pour les opérations accueillant plus de deux logements.

Des dérogations à la règle seront possibles dans le tissu urbain dense du bourg historique de Saint Jean des Vignes, et uniquement lorsque le tènement concerné et la configuration du bâti ne permettent pas de réaliser les places de stationnement demandées.

#### **ARTICLE UA 13                    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres seront paysagers.

### **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **ARTICLE UA 14                    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non r glement .



**SECTION IV – Obligations techniques imposées aux constructions**

**ARTICLE UA 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS,  
EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES  
ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions à usage d'habitation ainsi que les réhabilitations devront respecter au minimum la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE UA 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS,  
EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non r glement .



## REGLEMENT DE LA ZONE UB

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB est une zone d'urbanisation récente constituant une extension du bourg sur le secteur de Porrières notamment. Elle accueille principalement de l'habitat.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage forestier ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les entrepôts ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment ;
- Les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 1 mois, des caravanes isolées.

#### ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines et à condition de ne pas être génératrices de nuisances vis-à-vis des habitations environnantes et de la qualité même du bourg : nuisances olfactives, sonores, rejets atmosphériques et de prendre en compte le trafic généré afin qu'il reste modéré et adapté à l'infrastructure existante.

- Les annexes aux habitations dans la limite d'une annexe par habitation d'une d'emprise au sol de 50m<sup>2</sup> maximum.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée. Leur hauteur est limitée à 3,50 mètres maximum.
- Les constructions et occupations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-38 (ex L.123-1-5 6°) du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.
- Les constructions autorisées respecteront obligatoirement les préconisations techniques issues de l'étude de risque géologique annexée au PLU (pièce n°10).

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### ARTICLE UB 3 ACCÈS ET VOIRIE

##### 1. Accès

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Le nombre maximum d'accès véhicule est limité à un par tènement.



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



- Les accès devront être regroupés à chaque fois que cela est possible afin d'éviter les accès contigus.
- Les accès auront une largeur minimum de 5 mètres.

### 2. Voirie

- Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- Toute voie nouvelle de desserte doit être réalisée avec une emprise minimale de 3,50 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UB 4            DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain en partie privative et resteront à la charge de l'aménageur.

#### 5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### **ARTICLE UB 5            CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 6            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les aménagements et extensions de constructions déjà existantes édifiées à moins de 5 mètres des voies sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante.

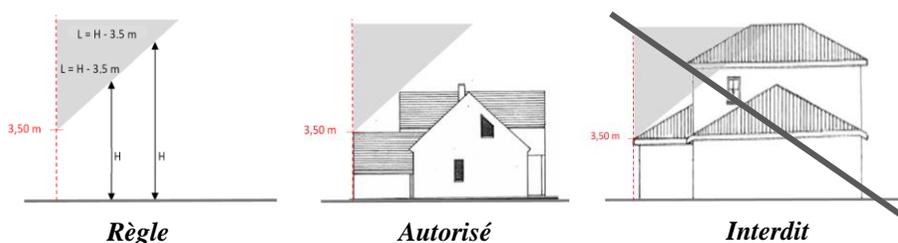
L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.



## **ARTICLE UB 7** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à une distance au moins équivalente à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 4 mètres
- sur la limite séparative dans le cas de constructions mitoyennes, de volume et de hauteur équivalents,
- soit sur la limite séparative dans le cas de constructions d'une hauteur de 3.50 mètres maximum en limite séparative, et si le bâtiment respecte en tous ses points la règle:  $L = H - 3,5$  (L étant la distance horizontale mesurée d'un point du bâtiment à la limite séparative). La règle des hauteurs maximum de constructions (UB10) doit également être respectée.



Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 4 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

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

La distance entre deux constructions sur un même tènement est de 8 mètres minimum.

Cette distance ne concerne pas les constructions annexes ni les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 9** COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,2 maximum.

Le CES s'applique uniquement aux constructions dont l'emprise au sol n'est pas règlementée par l'article 2 de la présente zone.

Le CES ne s'applique pas aux piscines.

## **ARTICLE UB 10** HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tout travaux jusqu'au sommet des constructions. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,5 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 7,5 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 4 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

## **ARTICLE UB 11** ASPECT EXTERIEUR



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



Les prescriptions ci-après tiennent compte de la nécessité de conserver la spécificité du patrimoine architectural du Pays des Pierres Dorées.

### 1. Implantation et volume :

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti.
- Les talus doivent être plantés ou végétalisés.
- Tous les exhaussements sont limités à 3,5 mètres maximum (hors préconisation particulièrement dans les secteurs identifiés dans le cadre de l'étude de risque géologique). Les exhaussements de sol sans lien direct avec une construction doivent s'intégrer dans le paysage naturel et bâti. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, aux installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

### **L'aspect et l'implantation :**

Les constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

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

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

### 2. Toiture :

Les couleurs des toitures doivent être assimilées terre cuite-terre cuite vieillie en tuile rondes.

Les réfections à l'identique de toiture sur des constructions existantes au moment de l'approbation du présent document, sont autorisées.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, la longueur du faîtage ne doit pas dépasser 12 m par volume.

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe, leur pente est comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction ;

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque celles-ci sont accolées à une construction de taille et de volume plus importants.

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

Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 cm en façade, 10 et 30 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.

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

Des toitures différentes sont autorisées pour les vérandas et les couvertures de piscines.

### **Pour les bâtiments à usage d'activités :**

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 40 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. La longueur du faîtage ne doit pas dépasser 30 m par volume.

### 3. Façade :

Les enduits seront de teinte ocre (couleur ocre et ses dégradés).

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



Les balcons sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction par le jeu de galeries, auvents, murs, etc ... . Les balcons en porte à faux sont interdits.

Le bord des balcons doit être parallèle aux façades des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible.

#### 4. Ouvertures :

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

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

Les percements carrés sont autorisés dans le cas des combles habitables, dans la limite de 80 cm de côté.

Les portes de garage, cuvier, cave et dépendance, en général, seront réalisées de préférence en anse de panier. Les linteaux droits arrondis à leurs extrémités sont interdits.

Les ouvertures en toiture sont autorisées dans la limite de 10% maximum de la surface du pan de toiture sur lequel elles sont installées.

Les teintes vives et le noir sont interdites (jaune, rouge, noir etc ... ) pour les menuiseries.

#### 5. Clôtures :

Les haies naturelles et les clôtures en pierres existantes doivent être conservées dans la mesure du possible.

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures nouvelles doivent être constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette en pierres dorées

ou en maçonnerie pleine enduite dans les tonalités ocres (couleur ocre et ses dégradés).

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

#### **ARTICLE UB 12                      STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé deux places minimum de stationnement par logement ainsi que des places visiteurs pour les opérations accueillant plus de deux logements.

#### **ARTICLE UB 13                      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres seront paysagers.

### **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **ARTICLE UB 14                      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet

### **SECTION IV – Obligations techniques imposées aux constructions**



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



### **ARTICLE UB 15**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions à usage d'habitation ainsi que les réhabilitations devront respecter au minimum la réglementation thermique en vigueur.

### **ARTICLE UB 16**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



### REGLEMENT DE LA ZONE UC

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC correspond à un secteur d'habitat pavillonnaire en périphérie du bourg historique et du secteur de Porrières. L'objectif n'est pas de densifier ce secteur à vocation d'habitat pavillonnaire.

#### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

##### ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage forestier ;
- Les constructions à usage industriel et commercial ;
- Les entrepôts ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment ;
- Les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 1 mois, des caravanes isolées.

##### ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines et à condition de ne pas être génératrices de nuisances vis-à-vis des habitations environnantes et de la qualité même du bourg : nuisances olfactives, sonores, rejets atmosphériques et de prendre en compte le trafic généré afin qu'il reste modéré et adapté à l'infrastructure existante.
- Les annexes aux habitations dans la limite d'une annexe par habitation d'une d'emprise au sol de 50m<sup>2</sup> maximum.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée. Leur hauteur est limitée à 3,50 mètres maximum.
- Les constructions et occupations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 (ex L.123-1-5 6°) du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.
- Les constructions autorisées respecteront obligatoirement les préconisations techniques issues de l'étude de risque géologique annexée au PLU (pièce n°10).

#### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

##### ARTICLE UC 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès
  - Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Le nombre maximum d'accès véhicule est limité à un par tènement.
- Les accès devront être regroupés à chaque fois que cela est possible afin d'éviter les accès contigus.
- Les accès auront une largeur minimum de 5 mètres.

### 2. Voirie

- Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- Toute voie nouvelle de desserte doit être réalisée avec une emprise minimale de 3,50 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UC 4                    DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### 3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain en partie privative et resteront à la charge de l'aménageur.

### 5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **ARTICLE UC 5                    CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 6                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.



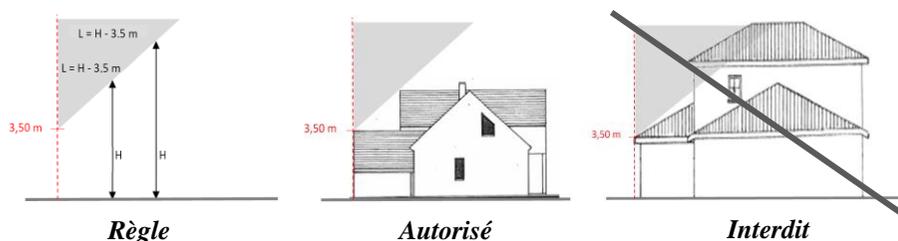
Les aménagements et extensions de constructions déjà existantes édifiées à moins de 5 mètres des voies sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

### **ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit :

-   une distance au moins équivalente à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 5 mètres.
- sur la limite séparative dans le cas de constructions mitoyennes, de volume et de hauteur équivalents,
- soit sur la limite séparative dans le cas de constructions d'une hauteur de 3.50 mètres maximum en limite séparative, et si le bâtiment respecte en tous ses points la règle:  $L = H - 3,5$  (L étant la distance horizontale mesurée d'un point du bâtiment à la limite séparative). La règle des hauteurs maximum de constructions (UC10) doit également être respectée.



Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 4 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

### **ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTE**

La distance entre deux constructions sur un même tènement est de 10 mètres minimum.

Cette distance ne concerne pas les constructions annexes ni les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UC 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,15 maximum.

Le CES s'applique uniquement aux constructions dont l'emprise au sol n'est pas r glement e par l'article 2 de la présente zone.

Le CES ne s'applique pas aux piscines.

### **ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tout travaux jusqu'au sommet des constructions. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,5 mètres.



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 7,5 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 4 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

### **ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR**

Les prescriptions ci-après tiennent compte de la nécessité de conserver la spécificité du patrimoine architectural du Pays des Pierres Dorées.

#### **1. Implantation et volume :**

- Les talus doivent être plantés ou végétalisés.
- Tous les exhaussements sont limités à 3,5 mètres maximum (hors préconisation particulièrement dans les secteurs identifiés dans le cadre de l'étude de risque géologique). Les exhaussements de sol sans lien direct avec une construction doivent s'intégrer dans le paysage naturel et bâti. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, aux installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

#### **L'aspect et l'implantation :**

Les constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

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

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

#### **2. Toiture :**

Les couleurs des toitures doivent être assimilées terre cuite-terre cuite vieillie en tuile rondes.

Les réfections à l'identique de toiture sur des constructions existantes au moment de l'approbation du présent document, sont autorisées.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, la longueur du faitage ne doit pas dépasser 12 m par volume.

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe, leur pente est comprise entre 25 et 40 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction ;

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille et de volume plus importants.

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

Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 cm en façade, 10 et 30 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.

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

Des toitures différentes sont autorisées pour les vérandas et les couvertures de piscines.

#### **Pour les bâtiments à usage d'activités :**

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 40 % dans le sens convexe, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. La longueur du faitage ne doit pas dépasser 30 m par volume.

#### **3. Façade :**



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



Les enduits seront de teinte ocre (couleur ocre et ses dégradés).

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Les balcons sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction par le jeu de galeries, auvents, murs, etc ... . Les balcons en porte à faux sont interdits.

Le bord des balcons doit être parallèle aux façades des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible.

#### 4. Ouvertures :

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

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

Les percements carrés sont autorisés dans le cas des combles habitables, dans la limite de 80 cm de côté.

Les portes de garage, cuvier, cave et dépendance, en général, seront réalisées de préférence en anse de panier. Les linteaux droits arrondis à leurs extrémités sont interdits.

Les ouvertures en toiture sont autorisées dans la limite de 10% maximum de la surface du pan de toiture sur lequel elles sont installées.

Les teintes vives et le noir sont interdites (jaune, rouge, noir etc ... ) pour les menuiseries.

#### 5. Clôtures :

Les haies naturelles et les clôtures en pierres existantes doivent être conservées dans la mesure du possible.

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures nouvelles doivent être constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette en pierres dorées ou en maçonnerie pleine enduite dans les tonalités ocres (couleur ocre et ses dégradés).

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

### **ARTICLE UC 12                      STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé deux places minimum de stationnement par logements ainsi que des places visiteurs pour les opérations accueillant plus de deux logements.

### **ARTICLE UC 13                      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres seront paysagers.

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



### **ARTICLE UC 14**      **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet

### **SECTION IV – Obligations techniques imposées aux constructions**

### **ARTICLE UC 15**      **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions à usage d'habitation ainsi que les réhabilitations devront respecter au minimum la réglementation thermique en vigueur.

### **ARTICLE UC 16**      **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non r glement .



## REGLEMENT DE LA ZONE UL

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UL est une zone d'équipements publics accueillant notamment le Musée de Pierre Folle. Cette zone reste dédiée aux activités culturelles, sportives et de loisirs.

- Les constructions autorisées respecteront obligatoirement les préconisations techniques issues de l'étude de risque géologique annexée au PLU (pièce n 10).

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement, au développement de l'activité du Musée de Pierre Folle.
- des constructions et installations nécessaires aux activités culturelles et de loisirs.
- des constructions et installations à vocation d'équipements sportifs,
- des constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés.

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### ARTICLE UL 3 ACCÈS ET VOIRIE

##### 1. Accès

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de g ne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Les accès devront être regroupés à chaque fois que cela est possible.

##### 2. Voirie

- Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- Toute voie nouvelle de desserte doit être réalisée avec une emprise minimale de 5 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

##### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### 3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain en partie privative et resteront à la charge de l'aménageur.

### 5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **ARTICLE UL 5**

## **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non r glement .

## **ARTICLE UL 6**

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

Les constructions doivent soit à l'alignement, soit avec un retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

## **ARTICLE UL 7**

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins équivalente à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 5 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

## **ARTICLE UL 8**

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTE**

Non r glement .

## **ARTICLE UL 9**

## **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non r glement .



## **ARTICLE UL 10            HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tout travaux jusqu'au sommet des constructions. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

## **ARTICLE UL 11            ASPECT EXTERIEUR**

Les prescriptions ci-après tiennent compte de la nécessité de conserver la spécificité du patrimoine architectural du Pays des Pierres Dorées.

### **1.        Implantation et volume :**

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti.
- Les talus doivent être plantés ou végétalisés.
- Tous les exhaussements sont limités à 3,5 mètres maximum (hors préconisation particulièrement dans les secteurs identifiés dans le cadre de l'étude de risque géologique). Les exhaussements de sol sans lien direct avec une construction doivent s'intégrer dans le paysage naturel et bâti. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, aux installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

### **L'aspect et l'implantation :**

Les constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

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

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

### **2.        Toiture :**

Les couleurs des toitures doivent être assimilées terre cuite-terre cuite vieillie en tuile rondes.

Les réfections à l'identique de toiture sur des constructions existantes au moment de l'approbation du présent document, sont autorisées.

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

### **3.        Façade :**

Les enduits seront de teinte ocre (couleur ocre et ses dégradés).

### **4.        Ouvertures :**

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

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

Les teintes vives et le noir sont interdites (jaune, rouge, noir etc ... ) pour les menuiseries.

### **5.        Clôtures :**

Les haies naturelles et les clôtures en pierres existantes doivent être conservées dans la mesure du possible.

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres.



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



Les clôtures nouvelles doivent être constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette en pierres dorées ou en maçonnerie pleine enduite dans les tonalités ocre (couleur ocre et ses dégradés).

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de g ne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

### **ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être adapté au fonctionnement des constructions et installations autorisées.

### **ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres seront paysagers

### **ARTICLE UL 15**

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non r glement .

### **ARTICLE UL 16**

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non r glement .

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non r glement .

## **SECTION IV – Obligations techniques imposées aux constructions**



## TITRE III

### Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES



## REGLEMENT DES ZONES A et As

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone agricole A est à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comprend un sous-secteur As, inconstructible en raison de la qualité agronomique des terres et de leur nécessaire préservation.

Les constructions autorisées en zone A devront s'inscrire dans l'esprit du protocole départemental sur la construction en zone agricole (annexe 2).

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE A 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

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

En Zone A sont autorisés :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du Code rural et de la pêche maritime. Pour information et afin de faciliter l'interprétation de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole », on pourra se référer au guide « Construire en zone agricole, ce qu'il faut savoir »,
- Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation agricole,
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-Surface Minimum d'Installation. Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une Surface Minimum d'Installation\*.

\* La Surface Minimum d'Installation (article L312-6 du Code Rural) : « La surface minimum d'installation est fixée dans le schéma directeur départemental des structures agricoles, par arrêté préfectoral, pour chaque région naturelle du département et chaque nature de culture. Elle est révisée périodiquement.

La surface minimum d'installation en polyculture-élevage ne peut être inférieure de plus de 30 p. 100 à la surface minimum d'installation nationale, sauf dans les zones de montagne ou défavorisées où la limite inférieure peut atteindre 50 p. 100 ; la surface minimum d'installation nationale est fixée tous les cinq ans par décision du ministre de l'agriculture.



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



- les installations de tourisme à la ferme à condition d'être réalisées par aménagement de bâtiments existants ou des installations techniques légères adaptées aux camping-cars,
  - Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés.
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone et/ou la qualité des paysages.
  - Les constructions et occupations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-38 (ex L.123-1-5 6°) du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.
  - Les constructions autorisées respecteront obligatoirement les préconisations techniques issues de l'étude de risque géologique annexée au PLU (pièce n°10).
- 
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes, sont autorisés :
    - o L'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation
    - o L'extension mesurée de 30% maximum des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher et dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante.
  - Les annexes dans la limite d'une annexe de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum (hors piscine) par tènement, à condition d'être complémentaires à une habitation existante et intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation ;

- Les piscines à condition d'être complémentaires à une habitation existante et intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone et/ou la qualité des paysages.

### En zone As :

Sont autorisées :

- o L'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes ;
- o Le changement de destination des seuls bâtiments identifiés au plan de zonage pour la création d'un logement dans le volume bâti existant et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

## SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

### ARTICLE A 3

### ACCÈS ET VOIRIE

#### 1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

#### 2. Voirie

---

Pour les productions hors sol, une décision du ministre de l'agriculture fixe les coefficients d'équivalence applicables uniformément à l'ensemble du territoire sur la base de la surface minimum d'installation nationale prévue à l'alinéa précédent. »



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

### **ARTICLE A 4    DESERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un assainissement non collectif adapté et conforme aux prescriptions du Service public d'Assainissement non Collectif (SPANC) devra être mis en place.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

### **ARTICLE A 5    CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 6    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

### **ARTICLE A 7    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins équivalente à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 5 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.



# COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



## **ARTICLE A 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9**

### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10**

### **HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet des constructions (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à :

- 7,5 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 4 mètres pour les annexes,
- 15 mètres pour les constructions à usage agricole.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure respectivement à 7,5 mètres ou 15 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

## **ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR**

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

#### 1. Implantation et volume :

##### **Sont interdits :**

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti.
- Tous les exhaussements sont limités à 3,5 mètres maximum (hors préconisation particulièrement dans les secteurs identifiés dans le cadre de l'étude de risque géologique). Les exhaussements de sol sans lien directe avec une construction doivent s'intégrer dans le paysage naturel et bâti. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, aux installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.
- Les talus doivent être plantés.

##### **L'aspect et l'implantation :**

Les constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

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

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

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti. L'utilisation de la pierre dorée et de la tuile pourra être privilégiée.

#### 2. Toiture :

Les couleurs des toitures doivent être conformes à l'une de celles déposées en Mairie.



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



Pour les bâtiments à usage d'habitation, la longueur du faîtage ne doit pas dépasser 12 m par volume.

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe, leur pente comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction,

Les toitures à une pente sont autorisées :

- pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante.
- pour les constructions à usage d'annexes lorsque la pente du terrain est supérieure à 25 %.

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

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, à grande ondulation, en terre cuite, d'une couleur ou matériau présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 cm en façade, 10 et 30 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.

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

Des toitures différentes sont autorisées pour les vérandas et les couvertures de piscines.

### 3. Façade :

Les enduits seront de teinte ocre (couleur ocre et ses dégradés).

Toutefois, une plus large liberté est accordée pour les constructions d'architecture contemporaine, leurs couleurs doivent cependant être en harmonie avec celles du paysage naturel ou bâti.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Le bord des balcons doit être parallèle aux façades des bâtiments.

Seules sont autorisés les loggias, les galeries couvertes et les balcons bordés de murs. Les balcons en porte à faux sont interdits, les balcons sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction par le jeu de galeries, auvents, murs, etc ....

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

### 4. Ouvertures :

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

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

Les percements carrés sont autorisés dans le cas des combles habitables, dans la limite de 80 cm de côté.

Les portes, portes fenêtres et fenêtres doivent être couvertes d'un linteau droit, en ce qui concerne les pièces d'habitation.

Les portes de garage, cuvier, cave et dépendance, en général, seront réalisées de préférence en anse de panier. Les linteaux droits arrondis à leurs extrémités sont interdits.

Les volets doivent être en bois et doivent se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez de chaussée.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites (jaune, rouge, etc ... ).



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



### 5. Clôtures :

Les haies naturelles et les clôtures en pierres existantes doivent être conservées dans la mesure du possible.

Les clôtures nouvelles doivent être constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette en pierres dorées ou en maçonnerie pleine enduite dans les tonalités ocres.

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

#### **Pour les constructions à usage agricole :**

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 40 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

La longueur du faîtage ne doit pas dépasser 30 m par volume.

Les toitures doivent être couvertes d'un matériau dont la couleur se rapprochera de celle des toitures traditionnelles de tuile en terre cuite.

### **ARTICLE A 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

### **ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Il est fortement recommandé de doubler les clôtures des limites parcellaires donnant sur l'espace agricole d'une haie végétale.

### **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions à usage d'habitation ainsi que les réhabilitations devront respecter au minimum la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE A 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## **TITRE IV**

### **Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES**



# COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



## REGLEMENT DES ZONES N et NL

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone naturelle et forestière est à protéger de l'urbanisation.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- un secteur N de protection stricte de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Un secteur de la zone N, délimité au plan de zonage du PLU, est dédié à l'exploitation de la carrière.
- un secteur NL destiné à l'accueil d'activités de loisirs.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE N 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

#### ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zones naturelles N sont autorisés :

- les constructions et infrastructures nécessaires à l'exploitation de la carrière dans le périmètre identifié au plan de zonage ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de

ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre la qualité des paysages.
- Les constructions et occupations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-38 (ex L.123-1-5 6 ) du Code de l'Urbanisme, à moins de recrer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.
- Les constructions autorisées respecteront obligatoirement les préconisations techniques issues de l'étude de risque géologique annexée au PLU (pièce n 10).

En zone naturelle NL, sont autorisées :

- Les infrastructures légères (gradins, vestiaires, sanitaires, aires de jeux, aires de pique-nique, abris, etc...) d'une emprise au sol maximum de 50 m<sup>2</sup> et aires aménagées en lien avec le sentier géologique.
- Les aires de stationnement

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### ARTICLE N 3 ACCÈS ET VOIRIE

##### 1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de g ne ou de risque pour la circulation publique et ils



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

### 2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE N 4    DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

### 5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **ARTICLE N 5                    CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 6                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

## **ARTICLE N 7                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins équivalente à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 5 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



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

Non réglementé.

### **ARTICLE N 9**                    **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non règlementé

### **ARTICLE N 10**                **HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet des constructions (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

En zone NL, la hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

### **ARTICLE N 11**    **ASPECT EXTERIEUR**

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

#### 1.        Implantation et volume :

**Sont interdits :**

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti.
- Tous les exhaussements sont limités à 3,5 mètres maximum (hors préconisation particulièrement dans les secteurs identifiés dans le cadre de l'étude de risque

géologique). Les exhaussements de sol sans lien directe avec une construction doivent s'intégrer dans le paysage naturel et bâti. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, aux installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

- Les talus doivent être plantés.

**L'aspect et l'implantation :**

Les constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

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

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

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti. L'utilisation de la pierre dorée et de la tuile pourra être privilégiée.

#### 2.    Toiture :

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe, leur pente comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction,

Les toitures à une pente sont autorisées :

- pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante.

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

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, à grande ondulation, en terre cuite, d'une couleur ou matériau présentant les mêmes



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

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

### 3. Façade :

Les enduits seront de teinte ocre (couleur ocre et ses dégradés).

Toutefois, une plus large liberté est accordée pour les constructions d'architecture contemporaine, leurs couleurs doivent cependant être en harmonie avec celles du paysage naturel ou bâti.

### 4. Ouvertures :

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

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites (jaune, rouge, etc ... ).

### 5. Clôtures :

Les haies naturelles et les clôtures en pierres existantes doivent être conservées dans la mesure du possible.

Les clôtures nouvelles doivent être constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette en pierres dorées ou en maçonnerie pleine enduite dans les tonalités ocres.

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

## **ARTICLE N 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

## **ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé

### **ARTICLE N 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES  
PLAN LOCAL D'URBANISME



# ANNEXES



# COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



## ANNEXE 1

### LISTE DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE AU TITRE DE L'ARTICLE R 123-12 2° DU CODE DE L'URBANISME

N	Lieu-dit	Intérêt patrimonial et architectural	Défense incendie	Cadastre	Photo
1	Les Parentes	Bâtiment pierre	Borne incendie présente à 80 mètres de l'ensemble bâti Les bâtiments sont desservis en eau potable et en assainissement collectif		
2		Bâtiment pierre			



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



### ANNEXE 2

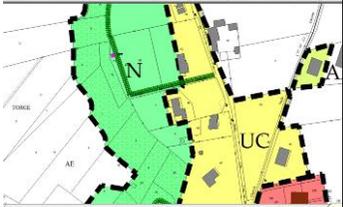
### LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 (ex L 123-1-5 7°) DU CODE DE L'URBANISME

Lieu-dit	Intérêt patrimonial et architectural	Cadastre	Photo
Porrières	<p><b>Le Château de Porrières</b></p> <p>La qualité architecturale r�sido notamment l'organisation de cet ensemble bâti. A l'arrière des bâtiments principaux se trouve un bâtiment plus modeste dans son architecture mais de taille importante.</p> <p>De manière à préserver le site et les bâtiments, tout projet devra respecter la construction d'origine :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Les toitures devront être traitées à l'identique en termes d'aspect et de coloris,</li><li>Les façades ne devront pas être enduites ou recouvertes de bardage,</li><li>Les éléments en pierre dorées comme les encadrements et proches devront être conservés et restaurés à l'identique,</li><li>Les circulations couvertes et ouvertes sur l'extérieur ne devront pas être fermées,</li><li>Aucune construction ou extension de devra être accolés aux constructions anciennes,</li><li>Les ouvertures, si d'autres devaient être cr�ees, devront respecter l'ordonnancement des façades actuelles et s'inscrire dans des dimensions identiques aux ouvertures traditionnelles du site.</li></ul>		  



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



<p><b>Le Bourg</b></p>	<p>Le site de la Madone est peu visible depuis le Bourg mais offre des vues lointaines sur l'Ouest de la Commune et sur la vallée de la Saône.</p> <p>Monument isolé, sa localisation et sa position le mettent en valeur.</p> <p>Le site devra rester le plus naturel possible. Seuls des aménagements légers destinés à la desserte du site, à l'accessibilité, à l'entretien de l'ouvrage et de son environnement naturel et à sa valorisation peuvent être réalisés.</p>		
------------------------	--	---	---



COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES  
PLAN LOCAL D'URBANISME



**ANNEXE 3**

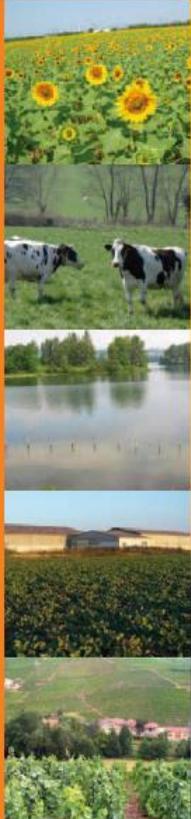
**PROTOCOLE DE CONSTRUCTION EN ZONE AGRICOLE**



# COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



janvier 2010



## Construire en zone agricole

### Ce qu'il faut savoir



Préambule

#### Pourquoi ce guide ? Avant propos

**D**ans le département du Rhône, l'étalement urbain grandissant et les grands projets d'infrastructure sont à l'origine de fortes pressions périurbaines et foncières qui impactent de plus en plus les espaces agricoles. Le taux d'artificialisation des terres agricoles est trois fois plus important dans le département du Rhône que dans le reste de la France et plusieurs centaines d'hectares y changent annuellement de destination.

Dans ce contexte, la transmission-reprise des exploitations ne permet pas toujours la cession d'une unité fonctionnelle sans démantèlement. Une part importante des terrains et du bâti perd ainsi sa vocation agricole, ce qui favorise le mitage de l'espace. Parallèlement, les exploitations en activité comme celles qui s'installent peuvent nécessiter la construction de bâtiments pour s'adapter aux évolutions techniques, économiques voire assurer une restructuration.

Face à ces constats, l'État, les collectivités (Conseil Général, associations des maires) et les représentants de la profession agricole ont engagé fin 2008 un travail partenarial autour de la question de la constructibilité en zone agricole.

Leur objectif partagé est de trouver un équilibre entre :

- l'impératif d'une gestion économe de l'espace agricole, qui impose de stopper le mitage des zones agricoles,
- la nécessité d'assurer le maintien de la vocation agricole des espaces et du bâti existant,
- la nécessité de permettre l'installation, l'évolution et le développement des exploitations agricoles.

Pour cela, il convient d'appliquer de façon ferme et équitable la réglementation, qui interdit toute construction en zone agricole sauf, par dérogation, les constructions et installations « nécessaires à l'exploitation agricole ». Les demandes de dérogation pour construire en zone agricole ne doivent pas répondre à une logique spéculative ou de création de patrimoine.

A cette fin, les partenaires se sont attachés à proposer une interprétation partagée de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole » et à mettre en place des outils de suivi et documents d'information sur ce sujet.

Un protocole départemental sur la construction en zone agricole a ainsi été signé en décembre 2009.

Ce document d'information reprend les principaux éléments. Il s'adresse aux agriculteurs souhaitant construire en zone agricole, pour les éclairer sur la réglementation et les accompagner dans leur projet de construction. Il leur précise les éléments à apporter en complément de leur demande de permis de construire, afin de fournir un dossier qui permette de mieux évaluer leur projet.

Destiné à faciliter l'instruction des permis de construire sur le département, il s'adresse également aux élus locaux pour leur apporter une aide à la décision.

Enfin, il invite tous les acteurs du territoire à s'inscrire ensemble dans une même logique de gestion économe de l'espace et de pérennisation de l'activité agricole sur nos territoires.

2





# COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME





# COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



## 1 Peut-on construire en zone agricole ?

**Les zones agricoles sont par nature inconstructibles.**

Toute construction y est interdite, sauf par dérogation en cas de « constructions et d'installations nécessaires à l'exploitation agricole. » (Articles R 123-7, L 124-2 et L 111-1-2 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, être agriculteur ne donne pas le droit de construire en zone agricole. Seule la « nécessité » à l'exploitation agricole dument justifiée peut permettre, par dérogation, de construire en zone agricole.

Le règlement d'urbanisme communal peut par ailleurs fixer des règles de constructibilité plus strictes, voir interdire toute construction sans dérogation.

### Vous envisagez un projet de construction en zone agricole...est-il réalisable ?

- Pour le savoir, le premier réflexe est de vous rendre en mairie pour :
- Vous référer au document d'urbanisme en vigueur sur votre commune et identifier le zonage s'appliquant aux parcelles cadastrales de votre exploitation,
  - Prendre connaissance du règlement qui s'y applique,
  - Identifier les servitudes concernant ces parcelles,
  - Vous renseigner sur les éventuelles modifications et révisions du document d'urbanisme en cours,
  - Retirer un dossier de demande de permis de construire et la fiche de renseignements complémentaires pour les constructions en zone agricole.

Si les parcelles cadastrales de votre projet se situent en zone agricole (zone NC du POS ou zone A du PLU), et que le règlement le permet, **il vous appartient d'apporter en complément de votre demande de permis de construire les éléments justifiant que votre projet de construction est nécessaire à l'exploitation agricole.**

Il en est de même en zone non constructible des cartes communales ou au titre du Règlement National d'Urbanisme, en l'absence de tout document d'urbanisme opposable sur la commune.



3

## 2 Votre projet de construction est-il nécessaire à l'exploitation agricole ?

La notion de nécessité à l'exploitation s'apprécie au cas par cas, à partir des éléments de votre dossier.

**Ce document vous informe des éléments permettant de démontrer que votre projet remplit les conditions cumulatives suivantes :**

### 1 - Votre activité

#### Votre projet concerne une activité agricole...

La définition retenue de l'activité agricole est celle donnée par l'article L.311-1 du Code Rural. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Une activité agricole exercée à titre secondaire ne permet pas de prétendre à la construction d'une habitation en zone agricole.

**...et vous le démontrez en joignant les documents suivants :**

- > Attestation d'affiliation MSA ou AMEXA à jour et précisant votre activité,
- > Ou une attestation de l'obtention d'une Dotation Jeune Agriculteur.
- > Toute autre pièce jugée utile pour justifier de votre activité.

### 2 - Votre exploitation

#### Votre projet porte sur une exploitation pérenne et économiquement viable ... et vous le justifiez.

##### En démontrant une certaine assise foncière pour votre exploitation :

En l'absence de règles plus contraignantes fixées dans le document d'urbanisme, l'exploitant à titre individuel ou l'associé dans le cadre des formes sociétales, devra déposer :

- d'au moins 1/2 Surface Minimum d'Installation (SMI) si le projet porte sur des bâtiments techniques seuls,
  - d'une SMI si le projet porte sur la construction d'une habitation avec ou sans bâtiments techniques.
- Vous fournirez pour cela une attestation d'affiliation à la MSA précisant la superficie mise en valeur, la SMI de l'exploitation, ainsi qu'un relevé d'exploitation MSA précisant pour chaque type de culture, les superficies correspondantes.

##### En justifiant de la viabilité économique de votre exploitation :

- > Vous fournissez pour cela un document certifié par un organisme compétent (ADASEA, centre de gestion, ...) attestant d'un revenu disponible moyen sur 3 ans correspondant au revenu minimum départemental de l'année en cours.

Article L.311-1 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 exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. »

#### Cas particuliers des jeunes agriculteurs :

- > Les jeunes agriculteurs bénéficiant des aides du dispositif « Jeune Agriculteur » devront fournir l'attestation d'obtention de la Dotation Jeune Agriculteur et le Plan de Développement économique de l'exploitation.
- > Les jeunes agriculteurs ne sollicitant pas ce dispositif d'aides ne pourront solliciter de demande de construction d'habitation qu'au bout de 3 ans d'installation.

Concernant les bâtiments techniques, ils devront fournir une étude économique et de marché précisant la viabilité de leur exploitation.



4



# COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



## 3 - Votre projet

### Votre projet est nécessaire à l'exploitation et s'inscrit dans une démarche de pérennisation de l'activité agricole et de gestion économe de l'espace...

Le projet de construction devra être réfléchi de façon à répondre aux besoins technico-économiques de l'entreprise, garantir la vocation agricole du siège d'exploitation, et en assurer ainsi la pérennité, avec un souci de gestion économe de l'espace agricole.

#### ... et vous le justifiez.

##### ■ Pour tout projet (bâtiments techniques, habitation...)

En démontrant qu'une évolution survenue dans votre exploitation rend nécessaire une construction nouvelle pour répondre à un nouveau besoin.

- En justifiant que vous ne disposez pas déjà de bâtiments qui pourraient répondre à ce besoin.
- En proposant la localisation la plus appropriée, et en argumentant les partis pris de construction en fonction : de la destination des bâtiments, de leur fonctionnalité, des éléments de contexte ou d'éventuelles contraintes, de leur intégration paysagère.
- De manière générale, les bâtiments devront être construits en continuité et en cohérence avec l'existant, sauf contraintes à argumenter. Les bâtiments techniques utilisés par extension à l'activité agricole devront être construits dans ou en continuité des bâtiments existants.
- En l'absence de disposition fixée dans le document d'urbanisme, la surface maximale de SHON habitation de l'unité d'exploitation ne devra pas dépasser 250m<sup>2</sup>, sauf en cas de mise aux normes des bâtiments exclusivement destinés à l'hébergement des salariés agricoles.

##### ■ Si le projet porte sur la construction d'une habitation, vous satisferez EN PLUS aux conditions suivantes :

###### Justification de la nécessité d'être logé sur l'exploitation.

- Toute construction d'habitation en zone agricole devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place. Elle sera combinée ou contiguë au bâtiment technique, dans la limite d'un seul logement par ménage. En cas de contraintes particulières à justifier (sanitaires, topographiques, réglementaires, paysagères...), une distance maximale de 100 mètres entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être nécessaire.

- La construction reposera sur un parti pris d'aménagement en cohérence avec les constructions existantes hors zone agricole et respectera les mêmes contraintes d'aménagement que celles en vigueur dans ces autres zones.

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

- La construction d'une habitation en prévision de la retraite ne constitue pas un critère de nécessité à l'exploitation agricole.

On peut identifier trois grands types de constructions :

- Les bâtiments techniques directement nécessaires à l'activité agricole (stabulation, hangar de stockage, curage,...) et ceux nécessaires par extension de cette activité (bâtiments d'hébergement, point de vente, atelier de transformation...).
- L'habitation,
- La création d'un siège d'exploitation combinant bâtiment technique et habitation.

#### Unité d'exploitation :

"Ensemble des bâtiments liés et nécessaires à une exploitation, une forme sociétaire pouvant regrouper plusieurs exploitations"



5

## 3 Vous souhaitez solliciter une dérogation pour construire en zone agricole ?

### Rappel des étapes

#### 1 Préparez votre projet

Avant de constituer votre dossier, il vous est conseillé de réfléchir à la conception de votre projet : en terme de viabilité, de localisation des bâtiments, de fonctionnalité, d'intégration paysagère... Vous pouvez pour cela faire appel à un architecte qui vous guidera dans vos choix, ou prendre rendez-vous avec un architecte conseil du CAUE. En cas de besoin, vous pouvez également solliciter conseil auprès d'un élu ou, si celle-ci existe, d'une commission communale sur les permis de construire.

#### 2 Constituez votre dossier

Vous avez retiré l'imprimé de demande de permis de construire en mairie, et vous l'avez complété. Il vous est fortement recommandé de fournir en complément la fiche de renseignements pour les constructions en zone agricole, afin de justifier au mieux de la nécessité de votre projet à l'exploitation (cf. partie 2 : Mon projet est-il nécessaire à l'exploitation ?) Vous pourrez ensuite déposer votre dossier dûment complété en mairie.

#### 3 Une fois votre dossier de demande déposé...

La réponse à votre demande vous sera transmise dans un délai de trois mois (sauf cas particulier). L'insuffisance d'éléments permettant aux services instructeurs de juger de la nécessité de votre projet sera susceptible d'entraîner un avis défavorable à votre demande.

#### Suivi du dossier : rappel du circuit d'instruction

- Le service d'accueil de la mairie enregistre le dossier et le transmet au service instructeur (Direction Départementale des Territoires ex. Direction Départementale de l'Équipement ou de la Mairie).
- Le service instructeur recueille l'avis du Maire et procède aux consultations nécessaires puis réalise la synthèse de l'instruction et propose un avis à l'autorité compétente (en général le Maire).
- L'autorité compétente prend sa décision et la vous la notifie.
- L'État peut exercer par la suite son contrôle de légalité sur l'ensemble des décisions prises par le Maire au nom de la commune.



6



# COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



## Glossaire

**ADASEA** : Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles  
**AMEXA** : Assurances Maladie des Exploitants Agricoles  
**CAUE** : Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement  
**DDT** : Direction Départementale des Territoires  
**DJA** : Dotation Jeune Agriculteur  
**EARL** : Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée  
**GAEC** : Groupement Agricole d'Exploitation en Commun  
**MSA** : Mutualité Sociale Agricole  
**SHON** : Surface Hors Oeuvre Nette  
**SMI** : Surface Minimum d'Installation

## Documents téléchargeables

Direction Départementale des Territoires  
[www.ddaf69.agriculture.gouv.fr](http://www.ddaf69.agriculture.gouv.fr)  
[www.thone.equipement.gouv.fr](http://www.thone.equipement.gouv.fr)  
Chambre d'Agriculture du Rhône  
<http://rhone-alpes.syaagri.com>

## Contacts

Direction Départementale des Territoires - Tél. : 04 72 62 50 50  
Chambre Départementale d'Agriculture - Tél. : 04 78 19 61 20



Direction Départementale des Territoires du Rhône  
Unité Animation de l'Information  
Crédit photos : DDT du Rhône, Chambre d'Agriculture du Rhône, Nicole Zando, Cheik Salsouy/Wiki.Agril.fr  
Imprimé sur papier recyclé - Janvier 2010



COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES  
PLAN LOCAL D'URBANISME



**ANNEXE 4**

**DEFINITION DE LA NOTION D'EMPRISE AU SOL  
DEFINITION DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION EN ZONE A**



## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



### Emprise au sol

Un coefficient d'emprise au sol est mis en place sur les zones UB et UC du PLU de la commune de Saint Jean des Vignes.

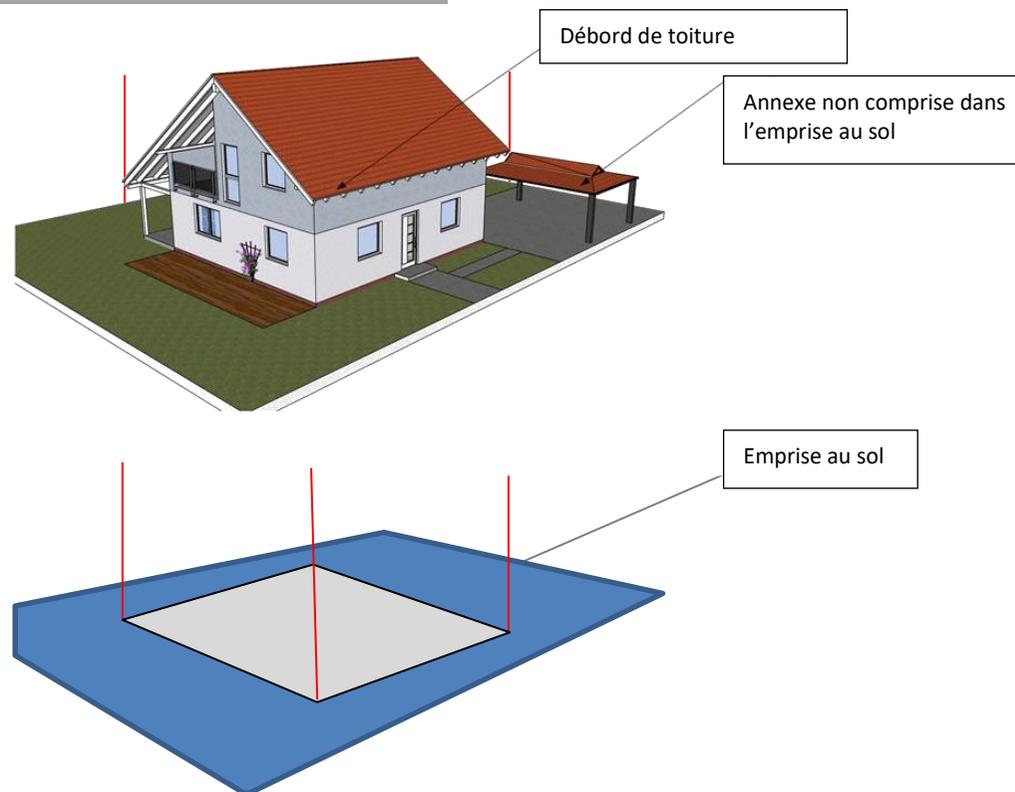
L'emprise au sol s'entend comme la projection verticale d'un bâtiment sur le sol. Elle se calcule en int egrant toutes les surfaces couvertes par une toiture et indissociables du bâtiment principal principale. Les débords de toiture sont inclus.

Les annexes ne sont pas int egr es au calcul du coefficient d'emprise au sol dans la mesure où leur emprise au sol est r glement e et limitée par l'article 2 des zones urbaines.

Extrait règlement des zones UB et UC :

*« Les annexes aux habitations dans la limite d'une annexe par habitations d'une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> maximum par annexe. »*

Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul du coefficient d'emprise au sol.





## COMMUNE DE SAINT JEAN DES VIGNES PLAN LOCAL D'URBANISME



### Construction

#### *Rappel :*

*« Dans les zones A sont autorisées :*

L'extension mesurée de 30% maximum des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher. Aucune extension bâtie (verticale ou horizontale) ne sera accordée pour les constructions à usage d'habitation présentant un volume bâti existant suffisant pour la réalisation d'une surface de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Par construction à usage d'habitation, on entend un bâtiment clos et couvert, comprenant des murs porteurs et une toiture associée, permettant de le rendre indépendant des constructions mitoyennes.