

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE SOUCIEU-EN-JARREST

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 069-216901769-20260225-DE20260225_06B-DE



Soucieu-en-Jarrest
commune des coteaux du lyonnais



Plan Local d'Urbanisme

Le règlement



PIECE N° 5

le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 Décembre 2018,
la modification simplifiée N° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 26 Février 2026

FONCEO-CITELIANCE > GO UP > ASEA > AMETEN

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaine (U), à Urbaniser (AU), agricole (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant:

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

- Destinations et sous-destinations,
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Mixité fonctionnelle et sociale

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions
- Stationnement

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

Titre 1 : Dispositions générales

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **SOUCIEU-EN-JARREST**.

Il est établi en application des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-55 du Code de l'urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles [R. 111-3](#), [R. 111-5](#) à [R. 111-19](#) et [R. 111-28](#) à [R. 111-30](#) ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

AUTRE LEGISLATION

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L151-43 et R151-51 (annexe) du code de l'urbanisme concernant le territoire communal
- Le plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRNi) du Garon approuvé et annexé au présent PLU
- L'arrêté préfectoral du 2 juillet 2009 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

PERIMETRES VISES AUX ARTICLES R151-52 ET R151-53 DU CODE DE L'URBANISME

Le territoire de la commune de SOUCIEU-EN-JARREST est concerné par un certain nombre de périmètres reportés en annexe à savoir :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L211-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du code de l'environnement

REGLEMENTATION RELATIVE A LA PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Le territoire de la commune de Soucieu-en-Jarrest compte 3 périmètres de servitudes d'utilité publique de protection au titre des Monuments Historiques, dans un rayon de 500 mètres autour des monuments suivants :

- **les restes de l'aqueduc romain du Gier dans la vallée du Garon (4 arches)**, Monument Historique classé à l'inventaire du 20 mars 1912, qui fait l'objet d'une servitude de protection dans un rayon de 500 m autour du monument
- **le réservoir de chasse du siphon de Soucieu**, Monument historique classé à l'inventaire du 18 février 1930
- **une zone de protection (ZP) autour des aqueducs romains de Soucieu-en-Jarrest**, instaurée depuis le 18 décembre 1939

REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du code du patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L531-14 du code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du préfet de Région par les services instructeurs.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du XXXX

EDIFICATION DE CLOTURES

Toute édification de clôture sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du code de l'urbanisme et de la délibération municipale prise en date du XX/XX/XXXX

RAVALEMENT DE FACADES

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal prise en date du XXXXXXXX.

RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires au PPRNi.

TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATION

Les règles et servitudes définies par le PLU de la commune de SOUCIEU-EN-JARREST ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L152-4 à L152-6 à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES NUISANCES ET POLLUTIONS

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES D'INONDATION (PPRNI)

Le PPRNi du Garon, approuvé le 11 juin 2015, est annexé au présent PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique. Ses dispositions s'appliquent nonobstant toutes dispositions contraires du présent règlement.

Les zones rouges inconstructibles sont en outre reportées dans le plan de zonage relatif aux dispositions liées aux risques naturels et nuisances (pièce n°04-3 du PLU).

RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN

La commune est concernée par un aléa "coulée de boues" de niveau faible (C1) et par un aléa "glissement de terrain" de niveau faible à élevé (G1 à G3).

Une étude des aléas Mouvements de terrain réalisée par le cabinet Géotec en Novembre 2017 détermine, en cohérence avec les exigences des services de l'Etat dans le Département du Rhône, les conditions de constructibilité des terrains concernés par cet aléa.

Annexée au présent PLU (pièce n°07-7), l'étude d'aléa Mouvements de terrains est également intégrée au plan de zonage (Pièce n°07-3 du présent PLU - Plan de zonage relatif aux dispositions liées aux risques naturels et nuisances) et au présent Règlement.

Deux zones de constructibilité différentes sont définies :**➤ Zone R (rouge) non constructible :**

Les zones agricoles et naturelles du PLU situées en secteur d'aléa moyen «glissement de terrain », et toutes les zones du PLU situées en secteur d'aléa fort «glissement de terrain » ne pourront faire l'objet d'aucune construction nouvelle ni travaux ni installation sauf pour les cas suivants :

- **la surélévation et l'extension des constructions existantes** dans les limites autorisées par le PLU, et à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque ;
- **la reconstruction de bâtiment si un phénomène naturel** (glissement de terrain, coulée de boue, inondation...) **n'est pas la cause du sinistre** et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol ni augmentation du nombre de personnes exposées au risque ni changement de destination, sauf si ce changement tend à réduire la vulnérabilité ;
- **les travaux de protection des constructions et infrastructures existantes destinés à réduire les risques liés aux mouvements de terrain ;**
- **les travaux publics de voirie et réseaux divers.**

Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes sont autorisés dans les zones de risque fort à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la vulnérabilité.

➤ Zone B2 (bleue) constructible avec recommandations :

Toutes les zones du PLU situées en secteur d'aléa faible « glissement de terrain » et « coulée de boue » (B2) pourront être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains. Les règles de construction ou de gestion des rejets spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation, en annexe du PLU. L'application de ces mesures est à la charge et sous la responsabilité entière du maître d'ouvrage, le propriétaire ou l'exploitant étant responsable vis-à-vis des occupants ou des usagers.

RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

La commune n'est pas concernée par l'aléa (se reporter à l'Annexe n°07-8 du PLU)

RISQUE SISMIQUE

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

SECTEURS BRUYANTS AU DROIT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES DE TRANSPORTS

L'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Les modalités de réalisation de ce travail ont été précisées par :

Le décret 95-21 du 9 Janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation, l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Soucieu-en-Jarrest est concernée par l'**arrêté préfectoral n° 2009-3435 du 2 juillet 2009**, qui identifie les **voies concernées par le bruit** sur la commune, et fixe des bandes de part et d'autre des voies dans lesquelles **des normes d'isolation acoustique renforcée** devront être respectées, conformément au Code de la construction (voir Annexe n°07-5 du PLU).

Voie	Catégorie	Largeur affectée par le bruit (en mètres)
RD25 Ouest (limite Thurins - Giratoire rues du Moulin à Vent/du Stade et chemin de la Croix Blanche)	4	30
RD 25 Est (limite Brignais - Panneau d'entrée d'agglomération Soucieu)	3	100
RD 30 - Route du moulin Rose (route de Messimy) Limite Messimy - Panneau d'entrée d'agglomération Soucieu)	4	30

5. PRISE EN COMPTE DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie.

Il est rappelé l'application des articles L152-5 et R151-28 qui autorisent l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme à déroger aux dispositions du présent Règlement en matière d'emprise au sol, de hauteur, d'implantations et d'aspect extérieur des constructions, afin de permettre la réalisation de dispositifs d'isolation par l'extérieur, l'installation de dispositifs de protection contre les rayonnements solaires ou plus généralement de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

6. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour tout projet, il conviendra de réduire au maximum les surfaces imperméabilisées, de manière à limiter les impacts sur le cycle de l'eau.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour gérer les eaux pluviales.

Si les capacités d'infiltration ne sont pas assez bonnes (à justifier auprès du service en charge de la gestion des eaux pluviales), alors, un stockage tampon pourra être prévu pour gérer l'excédent d'eau qui n'aurait pas pu être infiltré.

Ce stockage devra obligatoirement être assorti d'un rejet permanent régulé, de manière à ce qu'il puisse assurer son rôle de « tampon » pour les phénomènes d'inondation.

Le rejet sera dirigé en priorité vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement, après autorisation du gestionnaire.

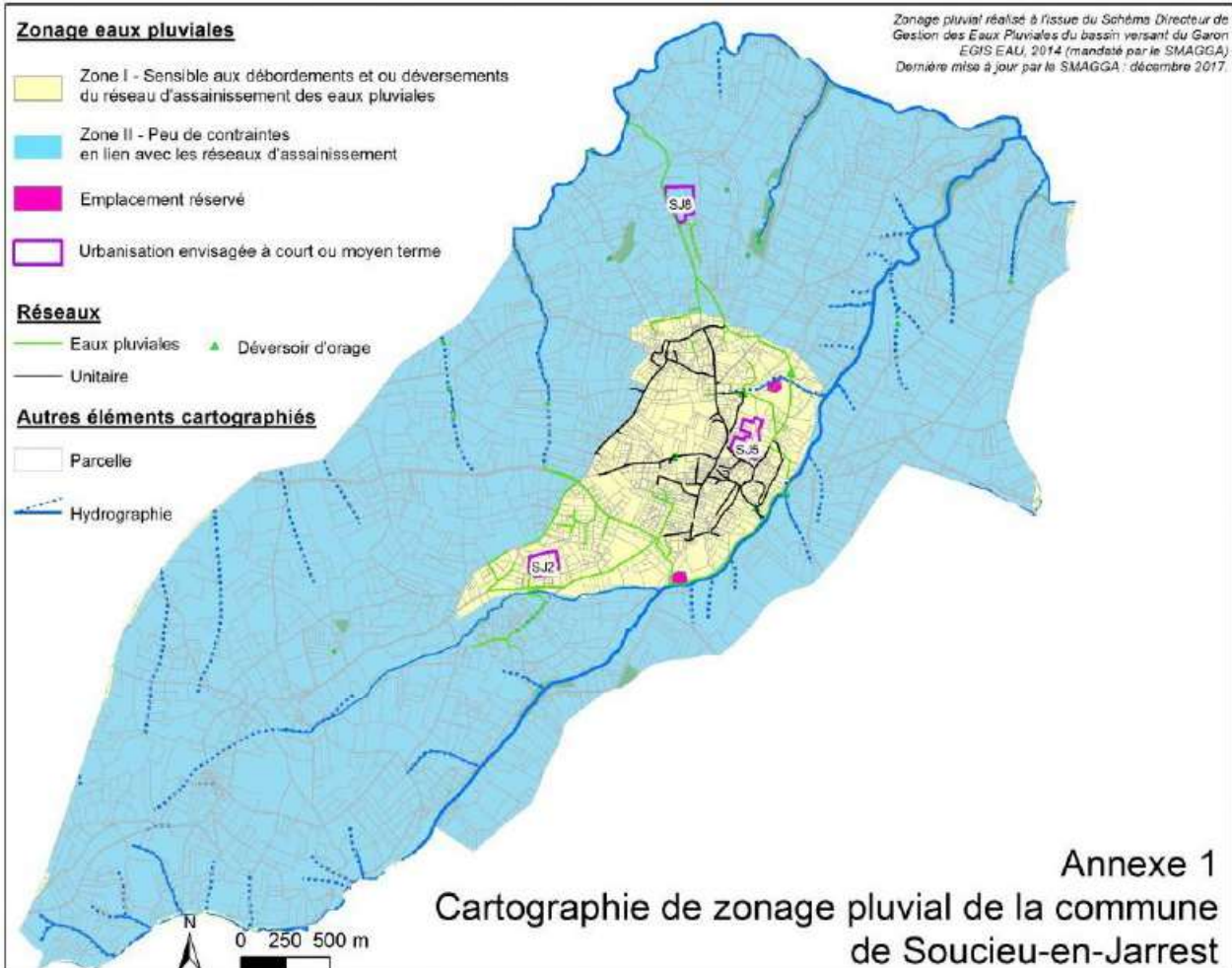
Les éléments techniques de dimensionnement figurant ci-après sont reprises dans l'Annexe n°7-1-4 - Schéma directeur des eaux pluviales.

6.1. NORMES DE REJET

Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales réalisé par le cabinet Egis pour le Syndicat de Mise en valeur, d'Aménagement et de Gestion du bassin versant du Garon et de ses Affluents (SMAGGA) fixe un objectif de non incidence de l'urbanisation sur les crues du Garon et sur ses affluents jusqu'à une crue centennale.

Il détermine pour ce faire un schéma de gestion des eaux pluviales (voir ci-dessous ou se reporter à l'Annexe n°07-1-4 du PLU), qui permet, pour chaque secteur de la commune, en fonction de son degré d'exposition au risque inondation, ou de son impact sur les zones exposées en aval, de fixer des règles de gestion des eaux pluviales que toute construction ou opération d'aménagement devra respecter (zonage pluvial) :

		Débit admissible à l'aval (en cas d'impossibilité d'infiltration directe)
Zone située dans une cuvette topographique ou sur un axe d'écoulement majeur	Zone inconstructible	-
Zone sensible vis-à-vis des problématiques Débordement et/ou Déversement du réseau d'assainissement des eaux pluviales	Zone I	Débit de rejet régulé à 2 l/s/ha _{imp} (débit de fuite inscrit au PLU) Volume de rétention dimensionné : sur la base d'une pluie T=30 ans Débit plancher de 2 l/s
Zone présentant peu de contraintes située à l'aval des réseaux d'assainissement	Zone II	Débit de rejet régulé à 2 l/s/ha _{imp} Volume de rétention dimensionné : sur la base d'une pluie T=10 ans (en cas de rejet au milieu) ou d'une pluie T=30 ans (en cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales) Débit plancher de 2 l/s
	Zone réservée	Zone à conserver par la commune pour l'établissement d'une zone de stockage optimisé



- **Dans l'ensemble des zones identifiées au zonage pluvial qui précède** (se reporter également à l'Annexe n°07-1-4 du PLU - Schéma directeur des eaux pluviales) :
- Le traitement total ou partiel des volumes de ruissellement, par des techniques alternatives sera systématiquement étudié ;
 - Dès la conception des projets, des mesures doivent être prises pour réduire l'imperméabilisation, par l'utilisation de matériaux poreux et l'intégration de surfaces vertes (toitures enherbées, parking couvert sous espaces verts...)
 - la surface imperméabilisée (et non la surface de construction), mesurée en hectares de surfaces imperméabilisées (*haimp*), sera retenue dans les calculs de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales;
 - des dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être prévus pour toute imperméabilisation supérieure à 40 m²;
 - La mise en oeuvre de solutions alternatives sera décidée et justifiée en fonction des éléments de faisabilité du projet;
 - Dans le cas des lotissements, la prescription du débit admissible s'applique à l'échelle du lotissement (et non individuellement).

➤ **Zone I :**

La zone I correspond au centre Bourg de Soucieu-en-Jarrest. Les préconisations sont les suivantes :

Régulation des rejets à 2 l/s/haimp (débit de fuite inscrit au PLU). Pour des raisons techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), le rejet des projets sera borné à 2 l/s.

Etant donné le contexte urbain, les ouvrages de rétention seront dimensionnés sur la pluie trentennale. Au-delà, le parcours des écoulements est à privilégier vers une zone à vulnérabilité faible afin de ne pas diriger les eaux excédentaires en direction du Garon ou d'un de ses affluents.

NB : tout rejet dans un fossé départemental nécessite un accord préalable du département.

➤ **Zone II :**

La zone II correspond aux hameaux périphériques de Soucieu-en-Jarrest. Les préconisations sont les suivantes :

Régulation des rejets à 2 l/s/haimp (débit de fuite inscrit au PLU). Pour des raisons techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), le rejet des projets sera borné à 2 l/s.

Le dimensionnement des ouvrages sera imposé en fonction du contexte. En cas de raccordement sur un réseau, les ouvrages de rétention seront dimensionnés sur la pluie trentennale. En cas de rejet vers le milieu (ou fossé), ils pourront se limiter à la pluie décennale. Au-delà, le parcours des écoulements est à privilégier vers une zone à vulnérabilité faible afin de ne pas diriger les eaux excédentaires en direction du Garon ou d'un de ses affluents.

NB : tout rejet dans un fossé départemental nécessite un accord préalable du département.

6.2. QUALITE DES EAUX PLUVIALES

La qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire. L'aménageur doit préciser la nature, les caractéristiques et l'implantation des ouvrages de traitement pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées (notamment les aires de stationnement, aires de déchargements, aires de distribution de carburants, ...).

A minima, il sera prévu :

- Pour les zones de stationnement de 20 places et plus, les stations-services, les zones de lavage, les aires de carénage : un système d'obturation du réseau de collecte pluvial permettant de piéger une pollution accidentelle en amont du milieu.
- Pour les zones de stationnements de 100 places ou en cas d'enjeux qualité important: un ouvrage de décantation.

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

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

7.DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

Des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés au document graphique.

PROTECTION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R421-23),
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- la démolition est soumise à autorisation
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural ou bâti existant.

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Éléments de paysage à protéger

Les arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme au document graphique sont à conserver.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art R421-23 du CU)

Zones humides :

Toute zone humide identifiée dans le Document graphique (pièce n°XXX du PLU) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents.

Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis.

Seuls sont admis, sous réserve de ne pas modifier ou perturber le fonctionnement des zones humides:

- les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation ;
- les travaux liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole.

Corridors écologiques :

Dans les secteurs de corridors écologiques indicés "co" (zones Aco, Nco) dans le Document graphique (pièce n°XXX du PLU), toute nouvelle construction, à l'exception des annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation existante, est interdite. L'extension des constructions à usage d'habitation existante est autorisée dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux.

Les **clôtures** devront maintenir une perméabilité pour la petite faune : la construction de murs et murets est interdite.

Au sein de ces mêmes secteurs indicés "co", les **éléments arborés existants** seront préservés, notamment le long des cours d'eau (maintien des ripisylves, des haies et alignements d'arbres).

Seul l'entretien est permis (coupe et abattage) mais aucun défrichement n'est autorisé.

Les **ouvrages** réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.

*En dehors des secteurs de corridors écologiques indicés "co", les **haies bocagères** existantes repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être préservées. Leur arrachage pourra être autorisé sous réserve d'une déclaration préalable et de leur reconstitution au moyen d'essences locales et taille variées.*

8. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets est attendue, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de la commune :

MAILLAGES, ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies* (y compris chemins piétons, pistes cyclables...) et ouvrages publics d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L151-41 du CU), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves inscrites au plan sont soumises aux dispositions des articles L152-2 du CU :

- toute construction y est interdite
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L433-1 du CU

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain
- la collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer

PROJET URBAIN

Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles figurent au document graphique

Droit de préemption urbain

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption urbain sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le Droit de Préemption Urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Secteurs de mixité sociale

Plusieurs secteurs dans lesquels un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements respectant des objectifs de mixité sociale sont reportés au sein de ce règlement, des prescriptions (liste des emplacements réservés – pièce n°6) et du document graphique au titre de l'article L151-15 et L151-41 4° du Code de l'Urbanisme.

Ils s'inscrivent dans l'objectif fixé au sein du PLH 2022-2027 par le territoire de favoriser le développement de logements dits abordables.

Les logements abordables sont définis par des prix à la location ou à l'accès en dessous des prix du marché libre et selon un accès (location ou accession) soumis à des plafonds de ressources.

Sont ainsi considérés logements abordables :

- Les différentes formes de logements sociaux définis à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- Les différentes formes de logements intermédiaires définis à l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- L'accèsion à prix maîtrisé pour les primo-accédants dans le cadre d'un partenariat avec les acteurs de la construction et les collectivités aboutissant à un positionnement des prix inférieurs à minimum de 20% des prix du marché ;
- Les logements communaux qui seraient également positionnés selon des prix inférieurs à minimum de 20% des prix du marché ;
- Tout logement conforme à la définition.

MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE AGRICOLE

Bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme. L'accord du changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis de construire. Le changement de destination de compromettra pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

9. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Art. *R.151-18. - Les zones urbaines sont dites "zones U"

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

Art. *R.151-21. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

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

Art. *R.151-22. R151-23 - Les zones agricoles sont dites "zones A"

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

Art. *R.151-24. R151-25 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

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

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

10. ACCÈS LE LONG DES DEPARTEMENTALES

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

11. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.