



# Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône



## Ville de Jassans-Riottier

### 2. Dossier de mise en compatibilité

#### 2.4. Extrait du règlement de P.L.U

Plan Local d'Urbanisme de Jassans-Riottier approuvé le 18 Janvier 2012, modification simplifiée en date n°1 en date du 16 Janvier 2013, mise à jour en date du 15 Octobre 2013, modification n°1 en date du 29 Mars 2018

**Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Jassans-Riottier en date du 27 Novembre 2019**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône en date du 27 Novembre 2019*



**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

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 **JASSANS-RIOTTIER**.  
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 applicables au territoire communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme**

- R.111.2. Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R.111.4. Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R.111.15 Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
- R.111.21 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L.332.6 et suivants Participations des constructeurs et des lotisseurs aux équipements nécessaires et subordonnés à l'implantation de constructions.

Restent également applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L.111.7 et suivants qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
  - soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités (article L.111.10).
  - soit la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département (article L.111.10).
  - soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision du Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123.6).
2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L.111.9).
3. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313.2).

##### **b) 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.

Les zones inondables reportées à titre indicatif sur le plan de zonage font référence au plan d'exposition du risque d'inondation de la Saône et du Marmont applicable. Il est donc impératif de se reporter à ce document pour connaître les occupations du sol autorisées dans cette zone ainsi que les conditions.

**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 colotis.

**Article DG 3 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE**

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

En zone inondable, il est impératif de se reporter au plan d'exposition du risque d'inondation de la Saône et du Marmont opposable, qui interdit la reconstruction à l'identique après sinistre si elle est consécutive d'une inondation.

**Article DG 4 - PERMIS DE DEMOLIR**

En application des articles L.421-3 et R.421-28e du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir dans la zone UA du centre ville de Jassans-Riottier.

**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 Jassans-Riottier 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 – UCa - UE – UXa – UXb - Ut** (articles L.123.1 - 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 à urbaniser : 2AU – 1AUa - 1AUx** (articles L.123.1 – R.123.4 – R.123.6).

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l’urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d’eau, d’électricité et, le cas échéant, d’assainissement existants à la périphérie immédiate d’une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de la zone, le projet d’aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d’aménagement et d’équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d’aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d’eau, d’électricité et, le cas échéant, d’assainissement existant à la périphérie immédiate d’une zone AU n’ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de la zone, son ouverture à l’urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d’urbanisme ».

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles : A et An** (articles 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 V pour les **zones naturelles et forestières : N – Nh – Nc – NI – Nj** (articles L.123.1 - 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 ».

**TITRE II**  
**Dispositions applicables**  
**aux**  
**ZONES URBAINES**

## REGLEMENT DE LA ZONE Ut

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ut correspond à une zone d'accueil touristique dans le parc du Château de Cillery.

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de cette zone.

L'ensemble de la zone est concerné par une orientation d'aménagement. Il est donc nécessaire de se reporter à cette pièce du PLU.

La zone Ut est située pour partie en zone inondable de la Saône et du Marmont. Il est donc nécessaire de se reporter au dossier des servitudes d'utilité publique concernant le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation en vigueur.

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

#### ARTICLE Ut 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière, industrielles, artisanales, commerciales, d'habitation, d'entrepôt, de bureaux
- Les dépôts d'ordures, de matériaux, de véhicules usagés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières et sablières
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs

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

- Les constructions et installations hôtelières et de restauration, dans le respect des orientations d'aménagement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif, les travaux nécessaires aux réseaux, dans le respect des prescriptions relatives aux éléments identifiés au titre de l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme.
- Dans la zone inondable, les constructions et installations sous réserve de respecter les conditions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation applicable.

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

#### ARTICLE Ut 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.

Les accès seront, dans la mesure du possible, regroupés en limites séparatives.

##### 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.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.  
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### **ARTICLE Ut 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.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle en privilégiant l'infiltration.

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 dans les opérations d'ensemble 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. Les appareils d'éclairage seront équipés d'économiseur d'énergie. Dans les opérations d'ensemble, cet éclairage sera à la charge de l'aménageur.

#### **ARTICLE Ut 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Article abrogé par la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014

#### **ARTICLE Ut 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

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

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent à chaque construction et non pas au périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble (se reporter aux dispositions générales DG 6).

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE U<sub>t</sub> 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,10.

### **ARTICLE U<sub>t</sub> 10 HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'à l'égout de toitures du bâtiment. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles, techniques ou de sécurité.

- Dans le cône de vue compris entre la terrasse actuelle du château et le portail d'entrée :

La hauteur maximale des constructions doit respecter deux critères :

- Avoir une hauteur maximum de 6 mètres,
- Ne pas dépasser la cote altimétrique de 186 mètres.

- En dehors du cône de vue compris entre la terrasse actuelle du château et le portail d'entrée :

La hauteur maximale des constructions doit respecter deux critères :

- Avoir une hauteur maximum de 12 mètres,
- Ne pas dépasser la cote altimétrique de 201 mètres.

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

### **ARTICLE U<sub>t</sub> 11 ASPECT EXTERIEUR**

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

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible, et de façon à rechercher une exposition et une orientation qui permettent de limiter l'utilisation d'énergie.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

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

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faitages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins anciens en bon état de conservation.

Tous les pans de toiture doivent avoir une pente homogène.

Les toitures terrasses à condition d'être entièrement végétalisées.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines, serres et vérandas.

#### **3. Eléments de surface :**

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti ancien en bon état de conservation.

Pour les bâtiments annexes, s'ils ne sont pas construits en bois ou pierre, les couleurs des toitures et façades doivent être en harmonie avec la couleur des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines, serres et vérandas.

#### **4. Percements :**

De façon générale, les baies à dominantes verticales sont recommandées.

#### 5. Clôtures :

##### Clôtures le long des voies publiques et privées :

L'édification des clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à autorisation.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre, sauf si elles sont constituées par des haies vives d'essences locales et variées, ou si elles répondent à une nécessité tenant à la nature particulière de l'occupation ou de l'utilisation du sol ou des activités exercées ou de la topographie du terrain.

Elles seront de conception légère de type treillis soudés éventuellement doublées d'une haie composée d'essences locales et variées.

La réfection de clôtures ne respectant pas les règles ci-dessus est autorisée dans le respect de l'ouvrage existant et historique.

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les clôtures devront être conformes à ses dispositions.

##### Clôtures en limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Elles seront de conception légère de type treillis soudés éventuellement doublées d'une haie composée d'essences locales et variées.

La réfection de clôtures ne respectant pas les règles ci-dessus est autorisée dans le respect de l'ouvrage existant et historique.

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les clôtures devront être conformes à ses dispositions.

#### 6. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple, ...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

### **ARTICLE Ut 12                      STATIONNEMENT**

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

Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être défini en fonction des besoins du projet.

Les aires de parkings doivent restées non imperméabilisées.

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

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

Les prescriptions avec déclaration préalable associées aux « secteurs humides » protégés au titre du L151-23 sont :

- ne pas détruire ni remblayer ou réduire la surface des « secteurs humides » ;
- ne pas défricher ni dessoucher la végétation arborée et arbustive des bords internes et externes des berges sauf pour des raisons de mise en sécurité des talus et sauf dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- ne pas les curer au printemps ni en été ;
- ne pas empoisonner.

Les prescriptions avec déclaration préalable associées aux « secteurs d'arbres à conserver » protégés au titre du L151-23 sont :

- ne pas détruire ni défricher ni dessoucher les « secteurs d'arbres à conserver » ;
- n'autoriser la destruction, le défrichage, le dessouchage et l'élagage des « secteurs d'arbres à conserver » qu'en cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- n'autoriser pour le remplacement « secteurs d'arbres à conserver » que des essences déjà présentes dans le parc ;
- n'autoriser l'élagage qu'entre le 1er août et le 31 mars et qu'en cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres.

Les prescriptions avec déclaration préalable associées aux « secteurs de murs de pisé » protégés au titre du L151-23 sont :

- ne pas détruire les « secteurs de murs de pisé » un seul accès d'une largeur limitée et hors zone inondable sera autorisé pour des raisons de sécurité;
- ne pas les recouvrir d'un enduit (côté parc) ;
- ne pas combler les cavités, fissures, interstices et disjointements sauf pour des raisons structurelles.

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

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

Article abrogé par la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014