

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 1

Commune de
SAINT GERMAIN NUELLES

1. Notice explicative

complétant le rapport de présentation

Projet en date du 8 août 2025

PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée le 8 mars 2017 par délibération du Conseil Municipal de Saint Germain Nuelles. Une modification n° 1 du PLU a été approuvée le 9 mars 2020.

Le présent document expose les motifs de la modification simplifiée n° 1 du PLU engagée par la Commune.

I. OBJET

La présente modification simplifiée n° 1 du PLU a notamment pour objet :

- l'identification de deux bâtiments pour un éventuel changement de destination aux lieudits Les Guérins et Glay,
- l'adaptation de certaines dispositions du règlement, des actualisations, ainsi que des précisions en vue de faciliter leurs applications.

Elle apporte donc une rectification au niveau des pièces suivantes :

- « Rapport de présentation » (pièce 1), complété par la présente notice explicative,
- « Règlement » partie écrite (pièce 4.1), en vue de le remplacer,
- « Documents graphiques du règlement », Zonage hors risques naturels et technologiques (pièce 4.2a uniquement) en vue de le remplacer.

II. EVOLUTIONS PONCTUELLES DU REGLEMENT ECRIT (PIECE 4.1)

Les évolutions apportées dans le cadre de la présente modification apparaissent avec un surlignage de couleur :

- jaune pour les évolutions,
- vert pour des mises à jour liées aux évolutions législatives ou des précisions ou clarifications sans volonté de changer la règle,
- gris avec le texte barré pour les suppressions ou remplacements.

1. Prise en compte des évolutions législatives et réglementaires

Les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'élaboration du PLU justifient les corrections suivantes (texte surligné en vert au projet de règlement modifié) :

- L'article 4.- est complété quant aux adaptations mineures supplémentaires prévues par la législation (loi n° 2018-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat) avec l'ajout de **l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement** conformément à l'article L. 152-5 du code de l'urbanisme ;

2. Ajout de la définition « Déblais/remblais »

Cette définition est ajoutée pour venir compléter la définition existante « Affouillement – Exhaussement des sols » et faciliter l'application des dispositions inscrites aux articles 11 des différents chapitres du Règlement écrit.

3. Disposition des articles 1 des zones Ua et Ub– Occupations et utilisations du sol interdites

En zones Ua et Ub, les articles 1 interdisent l'extension des bâtiments identifiés « éléments bâtis remarquables » hors équipements publics, conjointement à l'interdiction de démolition et de surélévation.

Au regard des tissus urbains, constructibles, dans lesquels ils s'insèrent, mais aussi des dispositions des articles 11, notamment le volet « Constructions traditionnelles anciennes (bâtiments antérieurs à 1930) » et de la possibilité de recourir à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, cette interdiction d'extension est supprimée. Il est à souligner que ces restrictions ne s'appliquent pas dans les autres zones, notamment en zones A et N. Ainsi, il était possible de faire des extensions à ces bâtiments identifiés en A et N, mais pas en zones U. La présente modification simplifiée vise à uniformiser et mettre en cohérence les règles applicables, sans réduire les droits à construire, ni les majorer de plus de 20 %, ni porter atteinte à une protection édictée par le PLU.

Extrait du règlement

Sont interdits :

15. Les démolitions et surélévations des bâtiments à préserver identifiés « éléments bâtis remarquables » (repérés en pièce « annexe 4.2a »), ~~ainsi que leurs extensions sauf pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.~~

4. Disposition des articles 4 – Desserte par les réseaux – Assainissement – Eaux pluviales

Il est précisé que la gestion des eaux pluviales est exigée pour tout projet d'une emprise supérieure à 20 m² étant entendue comme surface imperméabilisée afin de rendre applicable les prescriptions à la construction d'annexes, d'extension ou autres aménagements en lien avec la limitation de l'imperméabilisation des sols. La règle actuelle conduisait à une application dès 10 m² au sol aménagé ou construit.

Il est à noter que le zonage des eaux pluviales présenté en Annexes du PLU (pièce 5.2b) définit des prescriptions pour la gestion des eaux pluviales et précise les modalités de mise en œuvre pages 94 et suivantes. Le Règlement écrit du PLU renforce toujours ces dispositions, même si la règle est assouplie. La synthèse des prescriptions du zonage des eaux pluviales est rappelée ci-après.

V.5.3 Synthèse des préconisations de gestion des eaux pluviales

Les prescriptions formulées en termes de gestion des eaux pluviales sont synthétisées ci-dessous :

Il est imposé aux pétitionnaires :

- Une séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales sur l'emprise du projet ;
- La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux pluie de 0,2 m³ par tranche de 10 m² de surface construite et dans la limite de 10 m³ ;
- Une recherche systématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration, et quelle que soit la taille du projet, à minima pour les pluies courantes (période de retour inférieure à 1 an) et si possible pour les événements pluvieux exceptionnels (période de retour jusqu'à 30 ans). La faisabilité de l'infiltration se fera en fonction des contraintes de sol et des prescriptions formulées dans le cadre du présent zonage.
- En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des événements pluvieux exceptionnels par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention :
 - Pour les projets d'une surface construite > 40 m² mais inférieure à 300 m² :
0,4 m³ par tranche de 10 m² de surface construite avec un orifice de régulation d'un diamètre de 25 mm.
 - Pour les projets d'une surface construite > 300 m² :
Dimensionnement du dispositif pour une pluie de période de retour 100 ans
Débit de fuite maximal de 5 l/s.ha (valeur minimale de 2 l/s).

Ces prescriptions sont cumulatives.

En plus des obligations formulées ci-dessus, il est recommandé :

- La création d'ouvrage de rétention non étanche (jardins de pluie, massifs drainant, etc.) et l'exclusion des solutions étanches de type cuve ;
- La mise en œuvre d'un dispositif de traitement des eaux pluviales par des techniques extensives ;
- La réduction de l'imperméabilisation des projets par l'emploi de matériaux alternatifs ;
- La préservation des zones humides ;
- La préservation des axes et corridors d'écoulement ;
- La préservation des haies ;
- La préservation des plans d'eau.

Extrait du règlement

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle, de l'unité foncière ou de l'opération, soit par infiltration, soit par rétention si le sol ne permet pas l'infiltration. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets. Cette disposition est applicable pour tout projet (extension, création nouvelle d'un bâtiment ou imperméabilisation du sol) d'une emprise supérieure à 20 m².

5. Dispositions des articles 7 en zones Ua, Ub et A – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle particulière inscrite aux articles 7, point 7.2., des zones Ua, Ub et A, pour les bâtiments dont l'implantation ne respecte pas la règle générale, est précisé afin de faciliter sa compréhension.

En effet, pour des travaux sur ces bâtiments, l'implantation ou gabarit s'entend d'un point de vue architectural, c'est-à-dire, le volume global, soit l'emprise au sol et la hauteur en particulier. Concernant leurs extensions, elles sont autorisées ou imposées en continuité du volume existant, mais aussi de fait, sur le principe de la règle générale, sous réserve qu'elle le permette (par exemple en Ub, ce n'est possible pour les annexes de moins de 10 m²), en limite séparative.

Extrait du règlement

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- *Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :*
 - *pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (emprise et hauteur),*
 - *pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante ou sur limite séparative le cas échéant) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, etc.).*

6. Dispositions des articles 12 en zones Ua, Ub, AUa, AUb, A et N – Stationnement

Dans les zones Ua, Ub, AUa, AUb, A et N, le calcul du nombre de places de stationnement s'effectue sur la base de la surface de plancher. Celle-ci s'entend sur sa totalité, c'est-à-dire créée ou existante, mais aussi créée, y compris l'existante dans le cas de travaux d'aménagement ou d'extension.

Extrait du règlement

Il est exigé pour les automobiles :

- *Pour les constructions à usage de logement (hors locatif social) :*
 - *une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher créée ou existante sans qu'il ne puisse être exigé plus de 2 places par logement.*

7. Dispositions des articles 13 des zones Ua, Ub, AUa et AUb – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Dans les zones Ua, Ub, AUa et AUb, pour les opérations d'ensemble, la règle relative à l'aménagement d'espaces communs végétalisés est reformulée pour faciliter sa compréhension. La rédaction du PLU opposable fixe que : *Leur superficie, d'un seul tenant, ou non dès lors qu'un premier espace est aménagé sur 400 m², doit être au moins égale à 20 % du terrain d'assiette de l'opération. Elle doit constituer...* l'extrait ci-dessous propose une écriture en deux phrases.

Extrait du règlement

Outre les dispositions du précédent paragraphe, des espaces communs végétalisés doivent être réalisés. **Leur superficie doit être au moins égale à 20 % du terrain d'assiette de l'opération et d'un seul tenant. Toutefois, pour un terrain d'assiette d'au moins 2000 m², plusieurs espaces communs végétalisés peuvent être admis dès lors que l'un est aménagé sur 400 m² au moins.** Cet espace doit constituer un élément important et visible dans la composition urbaine de l'ensemble, planté d'arbres et arbustes pour moitié au moins. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable pour les opérations d'ensemble de moins de 5 6 lots ou logements.

8. Dispositions des alinéas relatifs aux bâtiments d'habitation existants des articles 2 des zones A, An, N et Ni – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Par décision du 15 juillet 2021, le Tribunal Administratif de Lyon a annulé les dispositions des articles A 2-5, An 2-1, N 2-4 et Ni 2-1 s'agissant de la possibilité de construction d'annexes à l'habitation et de piscines dans ces zones A, An, N et Ni pour des bâtiments d'habitation qui seraient implantés à l'extérieur de ces zones, règles introduites dans le cadre de la procédure de modification approuvée le 9 mars 2020.

La présente procédure supprime du Règlement écrit du PLU cette règle qui depuis le jugement ne pouvait s'appliquer, dont l'illégalité est fondée sur le fait qu'elle fait obstacle à la volonté du législateur de limiter le mitage urbain et de préserver les espaces agricoles et naturels.

Extrait du règlement du chapitre A (valant pour les quatre autres chapitres)

5. **Pour les bâtiments existants à usage d'habitation non liés à l'activité agricole, situés ou non en zone A,** d'une surface de plancher minimum de 70 m² à condition de ne pas modifier leur aspect général (insertion dans le paysage) :

III. EVOLUTIONS PONCTUELLES DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT (PIECE 4.2.a)

Inscription de deux bâtiments pour un éventuel changement de destination en A

L'identification de ces deux bâtiments en vue d'un éventuel changement de destination répond à l'objectif de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti.

En effet, ces anciennes dépendances agricoles ne sont plus utilisées par une exploitation agricole depuis plus de 10 ans et n'ont pas non plus de vocation ou d'intérêt pour l'activité agricole étant comprises dans des tissus devenus résidentiels, et rattachées à des habitations existantes qui ne sont plus celles d'exploitants agricoles. Il n'existe aucune exploitation agricole à proximité.

Elles répondent également aux différents autres critères définis par le Guide publié en juillet 2024 : « *Le changement de destination en zone agricole dans les territoires du Rhône et de la métropole de Lyon* ».

Elles présentent un intérêt patrimonial, car construites entièrement en pierre, en bon état, avec des volumétries et des ouvertures caractéristiques. Leurs volumes sont clos et couverts comme l'illustrent les photographies ci-après. Considérant ce contexte, il peut être retenu qu'elles n'ont pas fait l'objet de subvention publique dans les 10 dernières années. Elles sont situées au sein « d'ensembles urbains remarquables du paysage » à Glay et aux Guérins, et pour celle aux Guérins, identifiée « élément bâti remarquable du paysage ». En ce sens, le changement de destination de ces bâtiments ne participerait pas au mitage.

Elles bénéficient des équipements publics desservant les habitations existantes sur le tènement et leur environnement proche (voirie et réseaux). Elles disposent chacune d'une cour et d'une parcelle attenante non agricole pour Glay qui permettent d'assurer le stationnement en dehors d'espaces agricoles.

Afin d'éviter toute dégradation liée à leur non utilisation et donc à un manque d'entretien à terme, mais aussi en vue de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels pour le développement urbain, ainsi que la consommation de matériaux pour de nouvelles constructions, et encore de valoriser ce patrimoine rural, leur réhabilitation pour un usage de logement, ce qui est le projet pour ces deux bâtiments aujourd'hui, mais qui pourrait être pour une activité artisanale, peut être envisagée sous conditions.

Cette disposition existe déjà dans le Règlement écrit puisque trois bâtiments sont identifiés en zone A au zonage hors risques des Documents graphiques du Règlement (pièce 4.2a). En conséquence, l'alinéa 4 de l'article A 2 du règlement écrit est inchangé.

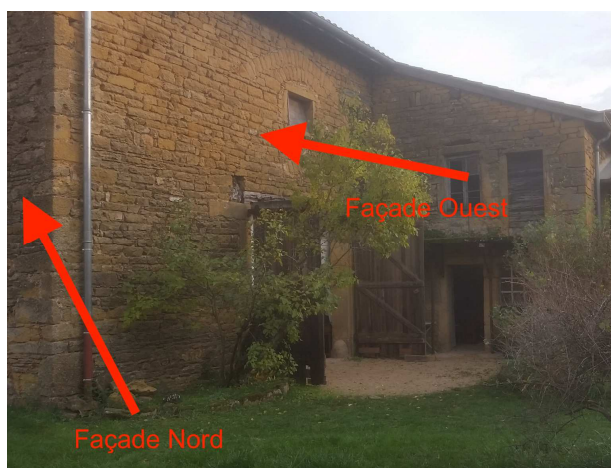
Bâtiment au lieudit Glay



Façade Est vue lointaine



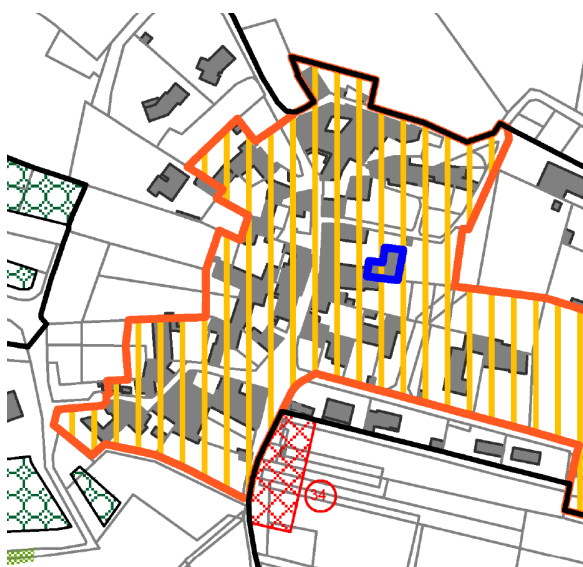
Façade Est





Façade Ouest



Façade Nord



 Élément Urbain Remarquable du Paysage

 Bâtiment d'intérêt patrimonial
(changement de destination)



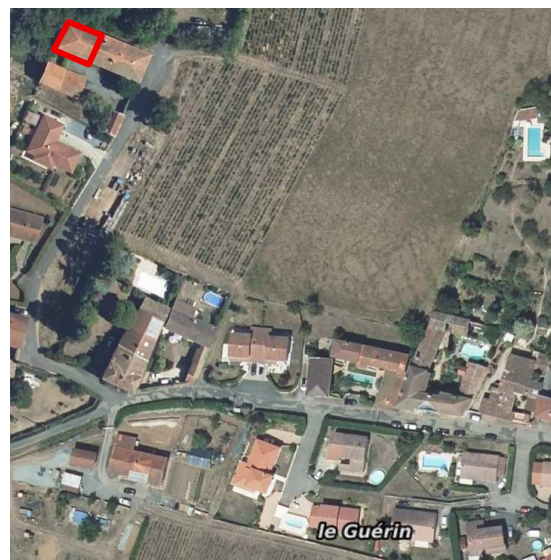
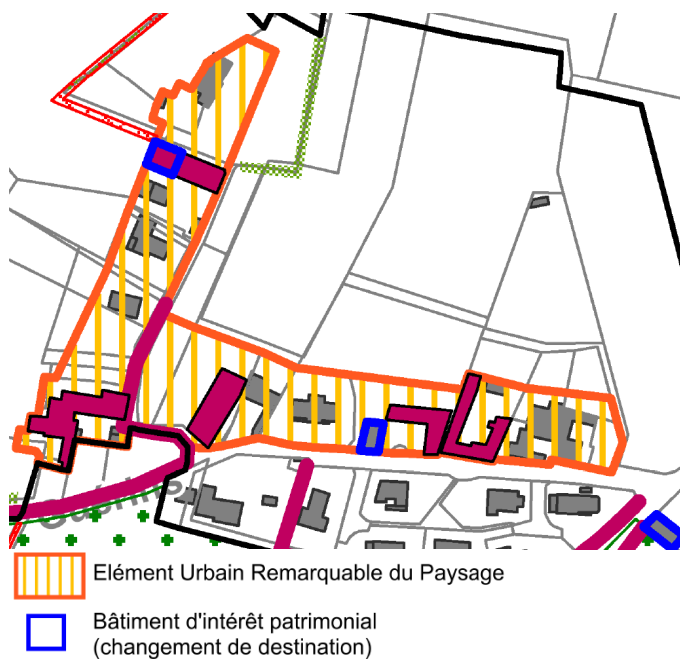
Extrait document graphique 4.2.a Après Modification simplifiée n° 1

Inséré dans un hameau, ce changement de destination n'engendre pas d'impact direct sur l'activité agricole au vu de sa situation au sein d'un ensemble bâti sans lien avec l'activité agricole et son environnement. La photographie de la façade Ouest montre qu'historiquement, il existait déjà un logement attenant au volume principal de la grange.

Il est situé en secteur de risque naturel soumis à des conditions spéciales « fv » lié au risque de ruissellement sur versant, considérant l'aléa faible de ruissellement défini par la carte des aléas naturels.

Bâtiment lieudit Aux Guérins

Inserée dans le hameau « Aux Guérins », la partie grange identifiée pour du changement de destination n'engendre pas d'impact sur l'activité agricole au vu de sa situation au sein d'une propriété bâtie sans lien avec l'activité agricole et son environnement, mais aussi au regard de la grande cour disponible au Sud qui permet à la fois l'accès et le stationnement d'une part et le bénéfice d'un espace extérieur d'autre part. Il est précisé que le projet connu vise à l'extension de la maison existante pour accueillir une famille nombreuse.



Extrait document graphique 4.2.a
Après Modification simplifiée n° 1

IV. EVOLUTION DES SUPERFICIES

Les évolutions n'engendrent pas d'évolution des superficies.

V. PROCEDURE

La Commune a décidé, conformément au code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-36 et suivants, de modifier le règlement (parties écrite et graphique – pièces 4) et les Orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3) du PLU applicable sur son territoire sans toutefois :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant que cette évolution du document d'urbanisme n'a pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, sauf exceptions visées par le code de l'urbanisme ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

l'évolution du Plan local d'urbanisme relève donc du champ d'application de la procédure de modification simplifiée telle que prévue par l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

Le dossier de projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Saint Germain Nuelles est notifié au Préfet, à la CDPENAF et aux personnes publiques associées après saisine de la MRAe, et, avant la mise à disposition du public.

Un dossier comprenant en particulier le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis de la MRAe, de l'Etat, de la CDPENAF et des personnes publiques associées, sera mis à disposition du public pendant un mois. Les modalités de mise à disposition seront définies par délibération du Conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, auquel sera soumis pour délibération le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public.