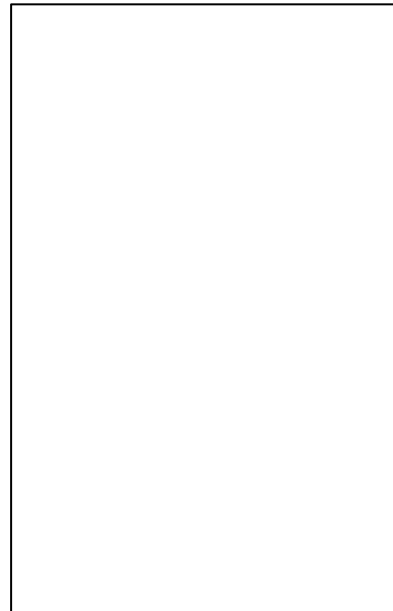


Commune de Saint Georges Sur Renon

Département de l'Ain



Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation



PIECE
N°1bis

**MODIFICATION N°1
DOSSIER POUR NOTIFICATION**

Rédaction : Richard BENOIT

Cartographie : Étienne POULACHON



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Sommaire

Chapitre I. Contexte réglementaire	1
Chapitre II. Présentation générale.....	4
II.A. PRESENTATION GENERALE	6
II.A.1. Situation.....	6
II.A.2. Historique du Plan Local d'Urbanisme	6
II.A.3. Objets de la modification du Plan Local d'urbanisme	6
Chapitre III. Modification du règlement du PLU	8
1 : OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE au	10
III.A.1. La zone AU dans le PLU actuel.....	10
III.A.2. Scénarios pour la zone AU	18
III.A.3. Evolution de l'OAP	18
2 : EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT	23
III.A.1. Règle pour les annexes aux habitations en zone A.....	23
III.A.2. Règle pour les extensions des habitations existantes en zone A	23
III.A.3. Article 5 de la zone U	24
III.A.4. Article 5 – Harmonisation de la règle des hauteurs	24
III.A.5. Article 7-2.2 de la zone U.....	25
III.A.6. Article 7-3 de la zone U.....	25
III.A.7. Article 7-4 de la zone U.....	25
III.A.8. Article 9-3 de la zone U.....	26
III.A.9. Article 9-3 de la zone AU	26
3 : CHANGEMENT DE DESTINATION.....	28
III.A.1. Le PLU actuel	28
Chapitre IV. Incidence du projet sur l'environnement	36
3 : LES zones réglementaires et inventaires de BIODIVERSITE.....	38
IV.A.1. Les ZNIEFF	38
IV.A.1. Natura 2000.....	40



Chapitre I. Contexte réglementaire



Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **Saint-Georges-sur-Renon** et de présenter les évolutions apportées au dit PLU, à l'occasion de sa **modification n°1**, conformément aux dispositions de l'article 153-36 du Code de l'Urbanisme.

Article L153-36 :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-40 :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. »

Article L153-41

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

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

Article L153-43

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »



Chapitre II. **Présentation générale**



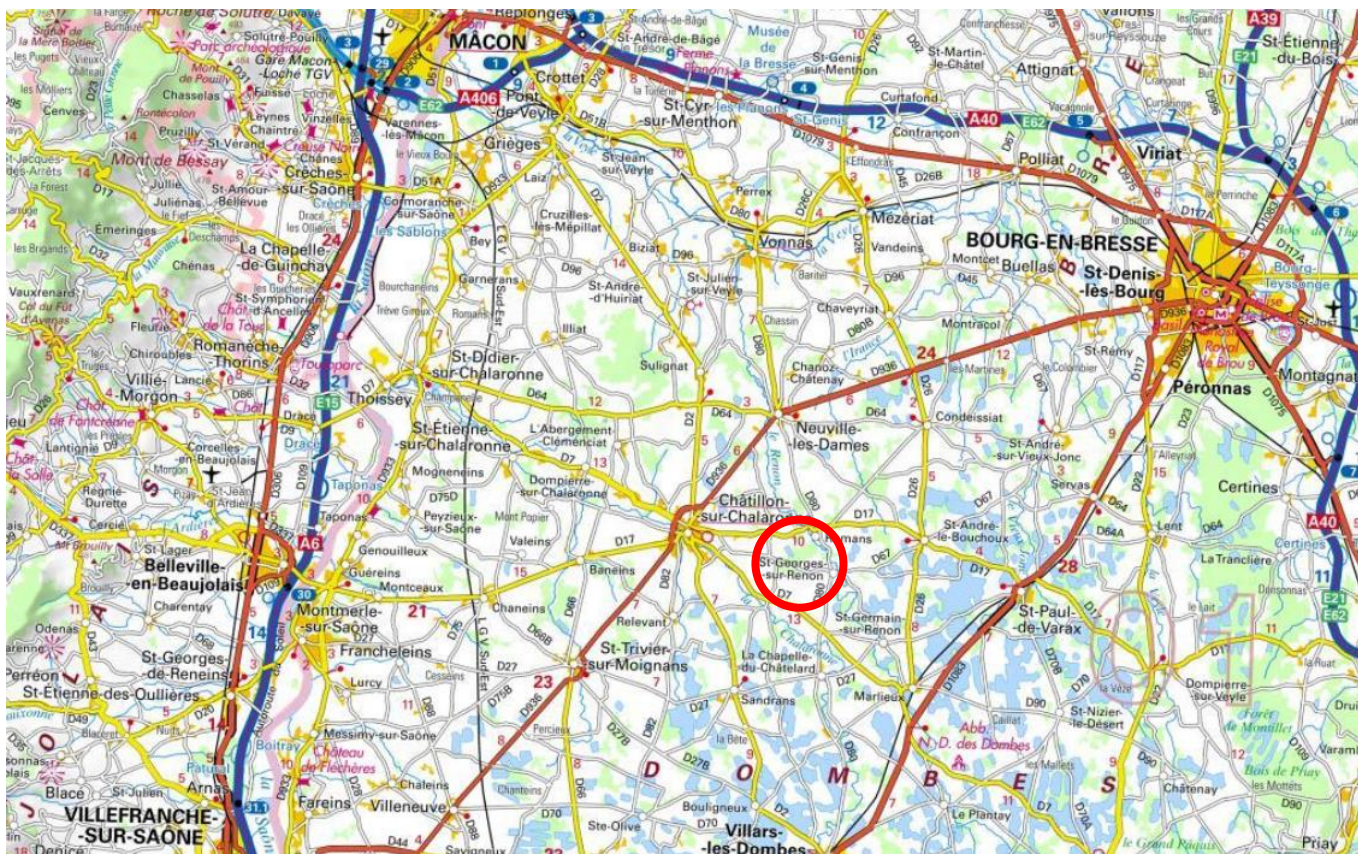
II.A. PRESENTATION GENERALE

II.A.1. Situation

La commune de **Saint-Georges-sur-Renon** se situe dans le département de l'Ain, dans la Dombes des étangs à 20km de Bourg-en-Bresse et à 30 km de Macon et de Villefranche-sur-Saône.

En 2021, la commune comptait environ 199 habitants (Données INSEE).

Elle fait partie de la communauté de communes de la Dombes.



Localisation de la commune de Saint-Georges-sur-Renon, IGN Géoportail

II.A.2. Historique du Plan Local d'Urbanisme

La commune de **Saint-Georges-sur-Renon** a approuvé son **Plan Local d'Urbanisme** par **délibération du Conseil Municipal** le **09 Mars 2020**.

II.A.3. Objets de la modification du Plan Local d'urbanisme

La commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme pour :

Mieux définir les conditions d'urbanisation de la zone AU à l'Ouest du centre bourg.

Afin d'assurer un renouvellement démographique au niveau de la commune.

Faire évoluer le règlement sur un certain nombre de points.

Limitation des annexes en zone Ua

Règle pour les hauteurs des murs de clôture

Règle pour les toitures terrasses

Redéfinir les bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et N

Seulement deux ensembles de bâtiments sont repérés au titre du changement de destination. La modification réexamine complètement ces possibilités.



Chapitre III.

Modification du règlement du PLU



1 : OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AU

III.A.1. La zone AU dans le PLU actuel

Le zonage du PLU actuel

Historiquement la commune de Saint-Georges-sur-Renon est constitué essentiellement de fermes en écart. Le « centre bourg » est consacré par la présence de l'église.



Carte d'état-major (XIX^e siècle) – source Géoportail



Photo aérienne 1959 – source Géoportail



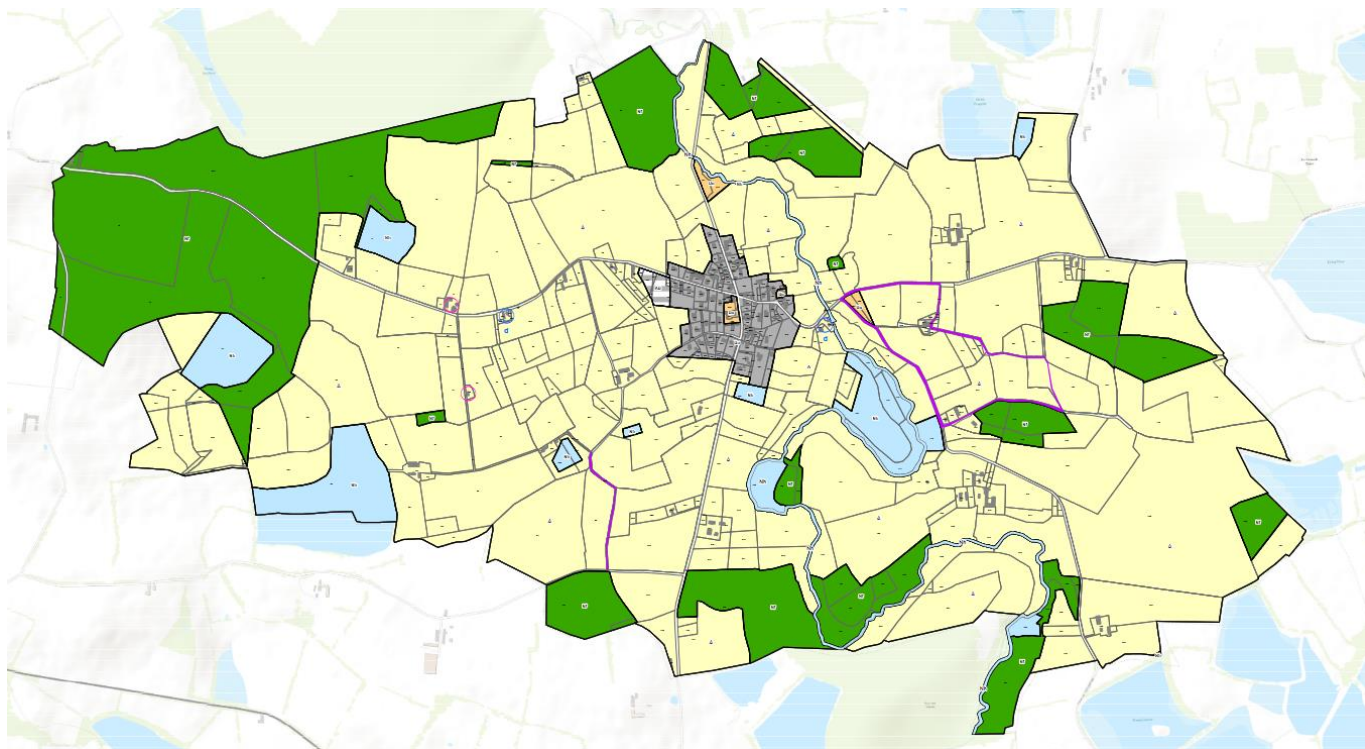
Photo aérienne 2021) – source Géoportail

Le développement urbain récent dans le mouvement de la périurbanisation de type pavillonnaire s'est fait de manière relativement concentrée autour de ce petit centre. Le zonage du PLU, base sur les objectifs du PADD :

- Aménager le cœur du village autour de l'église et de la mairie

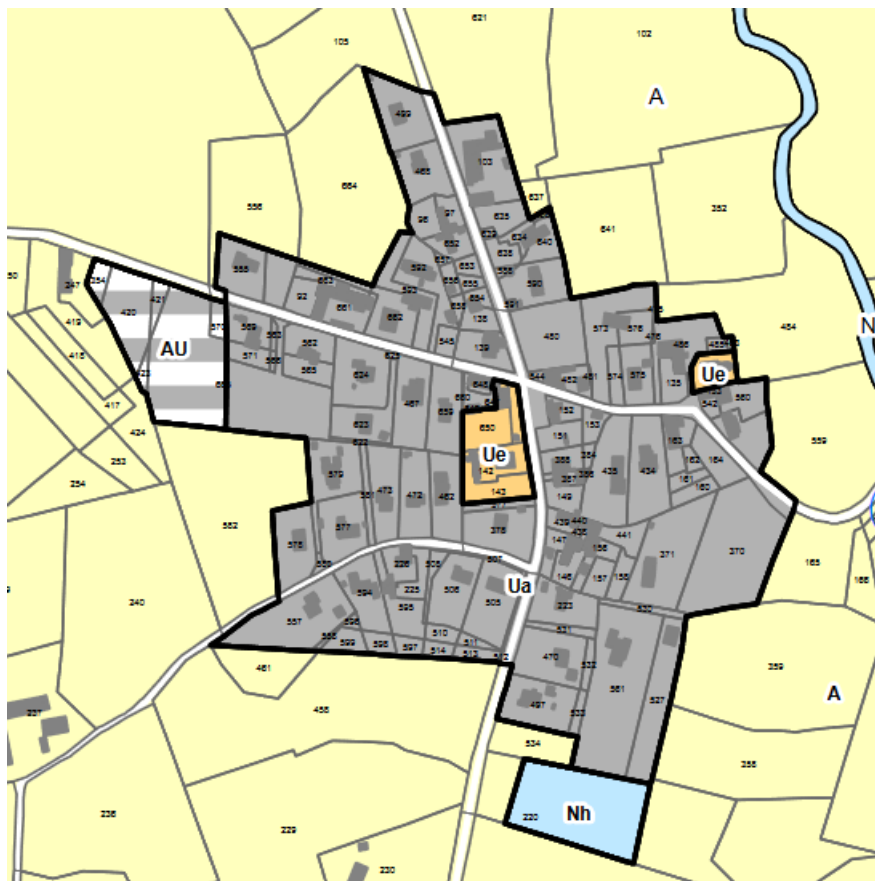
- Valoriser les dents creuses dans l'enveloppe urbaine
- Limiter les zones d'urbanisation à une petite poche en partie Ouest

Qui donne le plan de zonage suivant



Zonage du PLU approuvé en 2020

Et plus précisément sur le centre bourg.



Zonage du PLU approuvé en 2020

La zone AU

La zone AU, d'une superficie de 0.86 hectare, est ainsi définie dans le règlement du PLU :

« La zone AU correspond aux zones d'urbanisation future

La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation. »

Les conditions pour admettre son aménagement sont que les réseaux soient existants à la périphérie immédiate de la zone et qu'ils aient une capacité suffisante pour desservir les constructions existantes dans l'ensemble de la zone.

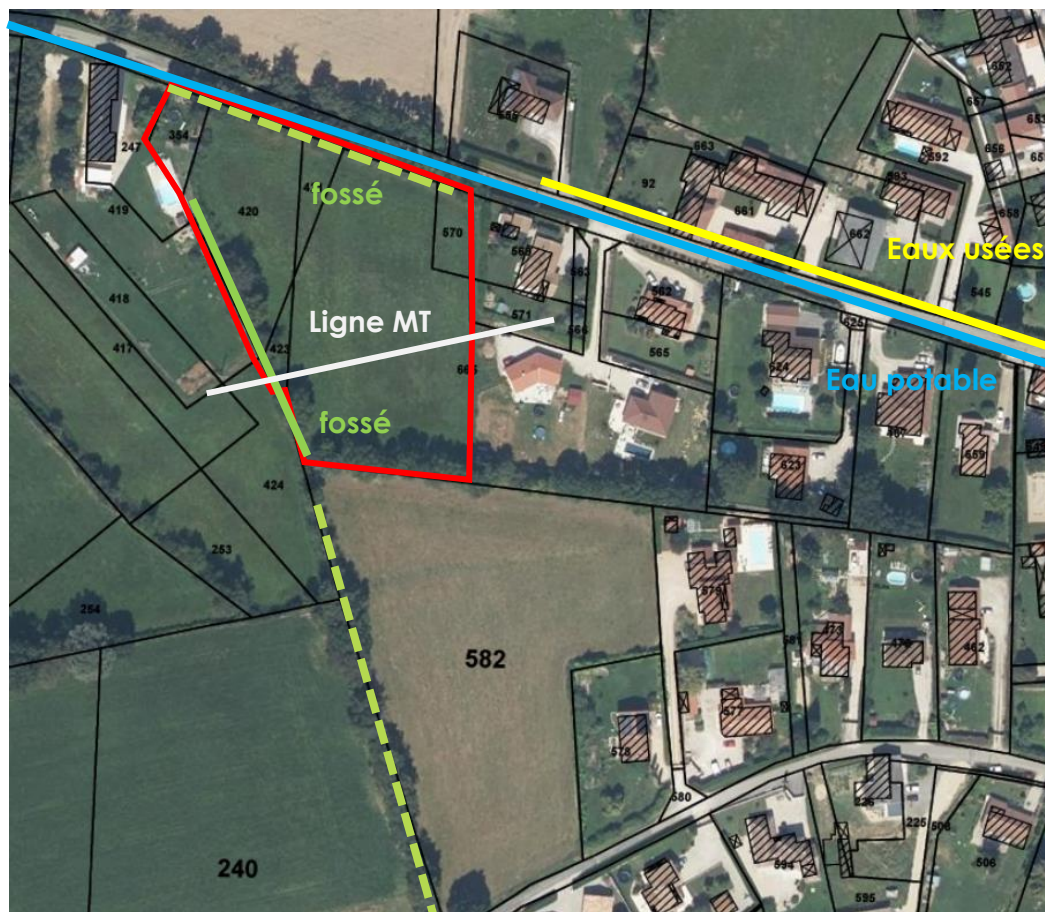


Photo aérienne 2021 – source géoportail

Cette desserte par les réseaux au droit de la zone est effectivement assurée :

Assainissement eaux usées :

Le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées est géré par la commune qui entretient la STEP.

Le réseau d'assainissement collectif dessert la dernière maison au Nord-Est de la zone AU le long du chemin de la forêt Tanet. Même si le terrain se trouve formellement dans la zone d'assainissement non collectif du zonage d'assainissement, une extension d'une vingtaine de mètres est prévue et sera prise en charge par la commune.

La station d'épuration est de type « filtre planté » (roseaux) a une capacité nominale de 180 eq.hab. Elle conserve des réserves de capacité et les réseaux sont conformes.

Assainissement eaux pluviales :

L'aménagement doit prévoir l'infiltration sur le terrain et de la rétention pour les cas de pluies fortes. Un exutoire est possible au niveau de deux fossés existants :

- Un fossé le long du chemin de la forêt Tanet

- Un fossé en limite Ouest du tènement pouvant se raccorder au Sud sur un fossé le long de la voie

Eau potable :

La distribution de l'eau potable est gérée par le Syndicat eau potable Bresse Dombes Saône (service Renon Chalaronne).

Trois puits de captage se trouvent sur la commune de La-Chapelle-du-Chatelard.

Le service dessert environ 5000 abonnés. Le volume prélevé en 2022 a été d'environ 400 000 m³ en baisse d'environ 100 000 m³ par rapport aux années 2017/2020 au cours desquelles le syndicat a vendu de l'eau au SEP Dombes Saône pour alimentation de Villars-les-Dombes. Les réserves de capacité sont donc importantes.

Le réseau est existant au droit du terrain par une canalisation Ø125 sous le chemin de la forêt Tanet.



Réseau électrique :

Il est présent au droit du terrain le long du chemin de la forêt Tanet.

On notera aussi que le terrain est traversé par une ligne haute tension.

Evolution du dessin de la zone 1AU

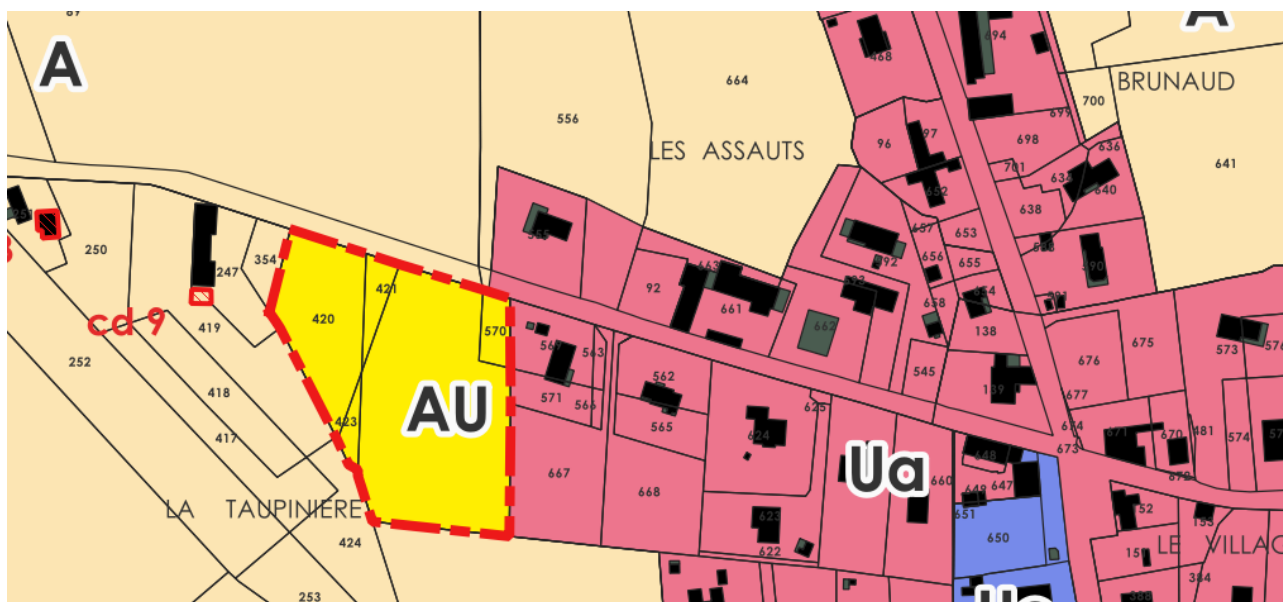
Toutefois, il est à noter que la zone est actuellement dessinée sur un ensemble de parcelles qui constituent aujourd'hui un pré, sauf pour l'une d'entre elle qui est rattachée au tènement lié à l'ancienne ferme située à l'Ouest et qui en est une partie du jardin.



L'intégration de cette parcelle qui a aujourd'hui un usage de jardin (avec une partie de la piscine) apparaît comme une erreur de dessin et ne pourrait que rendre plus difficile la réalisation d'une opération sur la zone AU.

La modification prévoit donc de corriger le dessin de la zone AU en en excluant la parcelle A 354 d'une contenance de 385 m².

Le nouveau dessin de la zone AU sera :



Et la superficie en est de 0.82 hectares.

L'OAP

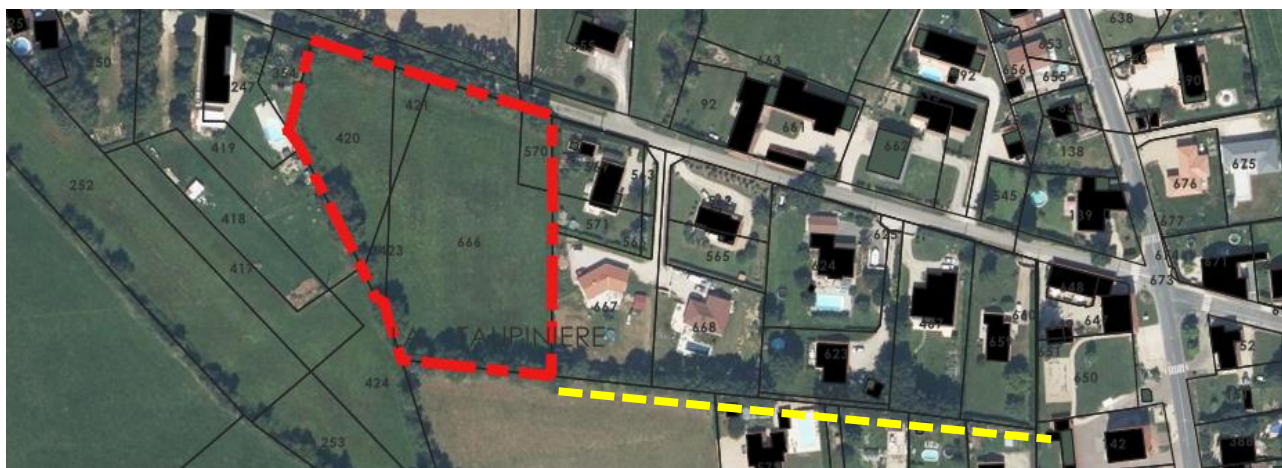
La zone AU étant desservi par les réseaux, elle est donc ouverte à l'urbanisation et peut donc faire, dès à présent, l'objet 'un projet d'aménagement.

A condition toutefois de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui lui est dédiée. Les grands objectifs d'aménagement et de programmation sont de :

- Créer et valoriser une poche urbaine libre qui s'intègre à l'environnement bâti à l'Ouest.
- Améliorer l'accès et le stationnement interne au secteur et le lier au centre.
- Lier différents morceaux d'un secteur d'habitat périphérique au centre de la commune

Intégration urbaine

L'OAP du PLU actuel porte l'idée de « lier le secteur au centre du village par un cheminement piéton sécurisé en sa partie Sud. Ce cheminement pourrait aboutir derrière la Mairie.



Cette idée qui suppose de traverser cinq parcelles privées, ne viendrait que doubler le chemin de la forêt de Tanet n'apparaît pas forcément pertinente d'autant que le chemin de la forêt de Tanet n'est pas fortement fréquenté.

De plus, elle n'est absolument pas traduite dans le 'PLU. S'agissant de parcelles privées hors de la zone AU, la volonté de cette liaison devrait faire l'objet d'un emplacement réservé pour un cheminement piéton, ce qui n'est pas le cas. Par ailleurs elle n'est même pas mentionnée dans le schéma de l'OAP qui indique un principe de cheminement piétonnier, mais vers l'ouest et non vers le centre bourg.

Du fait de l'intérêt limité de ce cheminement, cette « idée » de la liaison vers le centre du village n'est pas retenue dans l'évolution de l'OAP.

Espace vert public

L'OAP du PLU actuel prévoit aussi que seule la moitié nord du tènement sera aménagée pour accueillir des logements. L'OAP indique :

« Le reste du foncier propriété communale sera maintenu en espace vert public équivalent d'un emplacement réservé puisque le foncier est communal ».

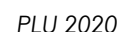
L'idée apparaît, là encore, peu pertinente puisqu'il s'agit de créer un espace vert public en périphérie du centre bourg et atteignable uniquement en passant par le chemin de la forêt de Tanet et la voie interne de la zone AU.

On voit que l'intérêt d'un tel équipement à cet emplacement dans un village rural apparaît de peu d'utilité.

De ce fait cette idée n'est pas retenue, et cette deuxième moitié sud de la zone AU pourra plutôt permettre la réalisation d'une deuxième « tranche » d'aménagement pour du logement.

Programme de logement

Le schéma de l'OAP est le suivant :



« Ce secteur OAP de 0,84 ha répondra à un besoin total d'environ **6 lots neufs** avec un **besoin foncier cessible de 0.4 hectare** respectant la densité de **15 logements par hectare**. Le reste du foncier est propriété communale, il ne sera pas cessible et sera réservé à **un espace vert public**. »

« Une part de cette opération minimaliste sera affectée à du logement de type collectif et à du logement de type social selon le cadre d'orientation du SCOT.

Une mixité de fonctions est possible avec l'implantation complémentaire d'activités de services ou d'activité artisanale non nuisant. »

Au niveau de l'évolution démographique, le PLU actuel envisage une population de 260 habitants en 2030, avec une production d'environ 15 logements supplémentaires pour la période 2018-2030 (soit 1.25 logements par an).

L'analyse de l'évolution démographique des dix dernières années montre une stagnation de la croissance de la population autour de 200 habitants¹, mais avec un vieillissement de celle-ci : la part des plus de 60 ans s'accroît alors que celle des moins de 29 ans ne change pas.

La production de nouveaux logements dans le cadre de la zone AU pourrait permettre de répondre à court terme à ce problème dans la mesure où la commune maîtrise le foncier.

Toutefois, il est apparu que l'OAP n'est pas forcément adaptée sur certains points comme par exemple l'obligation de logements collectifs et aussi sur la prise en compte de l'environnement...

Il est donc nécessaire de mieux redéfinir le besoin et la volonté des élus pour cette zone afin d'adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

¹ Le recensement effectué au cours de l'année devrait donner une population aux alentours de 220 habitants.

Le SCoT de la Dombes

La commune appartient au SCoT de la Dombes. Il convient donc de vérifier que les évolutions proposées soit en compatibilité avec ce document.

Dans l'armature des communes, Saint-Georges-sur-Renon appartient à la catégorie « village ». Il recommande :

« Localiser la production de logements collectifs de petite et moyennes surfaces prioritairement dans, ou proche, des centralités et des pôles de bassin de vie ; »²

Ce qui confirme l'idée que l'obligation de collectif n'est pas forcément adaptée à la commune.

En revanche, il préconise pour les opérations d'ensemble de plus de 5000 m² :

« Une diversification des formes bâties (individuel/individuel groupé/intermédiaire/collectif) ;

Une programmation mixte en matière de typologies de logements (logements libres, logements locatifs sociaux et en accession) »³

En matière de logement locatifs aidés, le SCoT ne prescrit des objectifs que pour les pôles de bassin de vie et les pôles de proximité. Pour les autres communes, il indique seulement :

« Adapter dans les autres polarités la production de logements locatifs aidés en fonction des besoins et du dynamisme de la commune, en veillant à maintenir leur niveau actuel »⁴

En matière de densité, pour les villages, le SCoT demande :

- Une densité nette (correspondant à la surface cessible) de 20 logements/hectare au sein de l'enveloppe urbaine
- Une densité brute (correspondant à la surface cessible + les voiries et espaces collectifs) de **13 logements/hectare**, en extension⁵

² DOO, p. 51

³ DOO, p. 51

⁴ DOO, p. 52

⁵ DOO, p. 56

III.A.2. Scénarios pour la zone AU

La commune souhaite pouvoir maîtriser le rythme de développement, c'est pourquoi elle ne prévoit d'aménager dans un premier temps qu'environ la moitié de la surface de la zone.

Un scénario pour cette première phase d'aménagement de la zone pourrait être :



Ce scénario a pour objet d'illustrer les attentes de la commune, mais non de constituer le plan de masse de l'aménagement. Il permet aussi de dégager les évolutions à apporter à l'OAP pour que celle-ci soit bien en adéquation avec les souhaits de la commune en matière de développement urbain, mais aussi pour pouvoir tenir compte des observations faites lors de la visite de terrain pour l'évaluation des enjeux environnementaux.

III.A.3. Evolution de l'OAP

L'article R151-8 du code de l'urbanisme prévoit que les OAP définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone et « portent au moins sur » :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

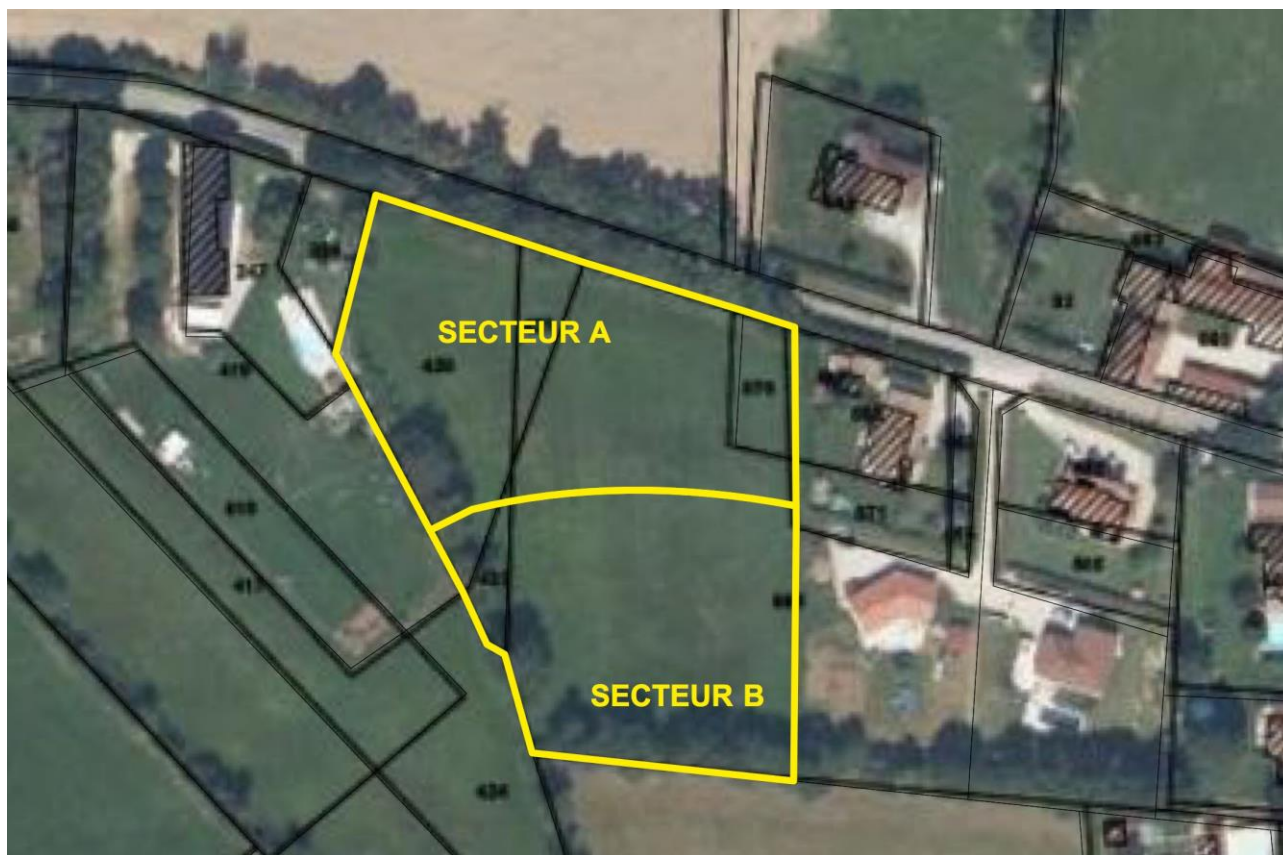
Conditions d'aménagement de la zone

La zone représente 0.84 ha, soit la production minimum de 11 logements en appliquant la prescription du SCoT. La commune souhaite pouvoir maîtriser le rythme de développement, c'est pourquoi elle ne prévoit d'aménager dans un premier temps qu'environ la moitié de la surface de la zone. Ce point, qui était déjà présent au moment de l'élaboration du PLU, n'est pas indiqué clairement dans l'OAP actuelle.

La modification prévoit donc d'indiquer clairement qu'il y a deux secteurs : un secteur **A** au Nord qui peut faire l'objet d'un aménagement et un secteur **B** qui ne peut faire l'objet d'aménagement qu'à partir du moment où les logements prévus pour le secteur **A** ont tous été commencés.

Chacun de ces deux secteurs ne pourra être construit que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

La limite prise entre les deux secteurs sera à peu près au milieu du terrain, comme par exemple :



Le dessin ci-dessus est approximatif. L'important est que le secteur **A**, au Nord, aura une superficie d'environ 0.46 ha et le secteur **B**, au Sud, aura une superficie d'environ 0.38 ha.

En termes de densité, ils devront l'un et l'autre respecter une densité minimum de 13 logements/ha

Le secteur **A** devra comporter au moins 6 logements

Le secteur **B** devra comporter au moins 5 logements

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

L'opération devra présenter une harmonie au niveau des maisons.

Un nuancier limité pour les enduits de façade sera établi dans le cadre d'un cahier des charges de l'opération pour le secteur **A**. Le secteur **B** devra reprendre ce même nuancier.

Pour les toitures, le cahier des charges de l'opération indiquera un seul type de tuiles qui sera obligatoire au niveau de la forme et de la couleur (rouge).

Le cahier des charges de l'opération du secteur **A** indiquera un seul type de clôture possible en long de voirie. Les clôtures en limite des espaces collectifs seront obligatoirement constituées d'un muret de 80 cm. de hauteur, doublé d'une haie, elle-même doublée ou non d'un grillage. Le secteur **B** devra reprendre les mêmes principes.

En limite séparative, il est préconisé une haie, s'il n'en existe pas déjà une. En tout état de cause la hauteur de la clôture ne pourra dépasser 1.80 m.

La haie et l'alignement d'arbre le long du chemin de la forêt Tanet pourront être éclaircis, mais un filtre végétal devra être conservé.

La haie et l'alignement d'arbre en limite Sud du secteur seront préservés au maximum.

Le projet devra prévoir des espaces de desserte automobile de qualité.

Un espace de retournement sera à prévoir dans le cadre de l'aménagement du secteur B.

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

Il s'agira d'un quartier de maisons individuelles et de maisons groupées.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

Le projet prendra en compte la présence de secteurs humides en frontière Ouest de la zone :

Ce secteur sera inclus dans un espace collectif,

Le fossé existant devra être aménagé et pourra servir à l'infiltration et la rétention des eaux pluviales,

Il sera entièrement végétalisé à l'exception des cheminements éventuellement nécessaires pour l'entretien du fossé réaménagé et de la végétation, Les cheminement éventuellement à créer ne peuvent pas être revêtu de matériaux imperméables. Un accès devra être prévu depuis la route de la Forêt de Tanet.

Comme indiqué plus haut, les clôtures en limite des espaces collectifs seront obligatoirement constituées d'une haie. Celle-ci ne pourra être monospécifique et sera composé d'espèces locales et rustiques. Le cahier des charges de l'opération du secteur **A** préconisera une liste de végétaux. Le secteur **B** reprendra cette même liste, mais pourra la faire évoluer en fonction de retour d'expérience suite à l'aménagement du secteur **A**.

Les stationnements visiteurs à prévoir sur les espaces collectifs seront traités en « stationnements verts » et donc ne seront pas entièrement imperméabilisés.

Pour tout logement il sera prévu une cuve pour la récupération des eaux pluviale d'un volume minimum de 3 m³ avec un stockage d'eau d'un volume minimum de 1,5 m³.

La ligne haute tension sera enterrée au moment de l'aménagement du secteur **B**. l'aménagement sera conçu pour que ce réseau enterré soit pour sa plus grande partie sous des espaces collectifs.

4° Les besoins en matière de stationnement :

Les règles pour les stationnements des constructions à usage d'habitation sont précisées dans le règlement du PLU.

De plus, il faut prévoir des espaces de stationnement pour les « visiteurs » qui seront installés dans les espaces collectifs de l'opération. Il sera prévu une place visiteur par tranche de 2 logements.

5° La desserte par les transports en commun :

Le terrain est situé à environ 250 m de la Mairie à côté de laquelle se trouve l'arrêt du bus scolaire.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Voirie et accès : L'accès à la zone se fera par le chemin de la forêt Tanet. Cet accès sera positionné vers l'Est de façon à pénétrer dans la partie du terrain ou le talus est moins haut. Il sera conçu de façon à ce que la vue soit bien dégagée en sortie de terrain.

La desserte du terrain étant en impasse, la voirie doit être calibrée à double sens de façon à ce que deux voitures se croisent et avec des espaces de cheminements piétonniers séparés.

L'aménagement de la phase **A** doit prévoir la possibilité de l'accès automobile futur à la phase B en tenant compte des critères indiqués précédemment.

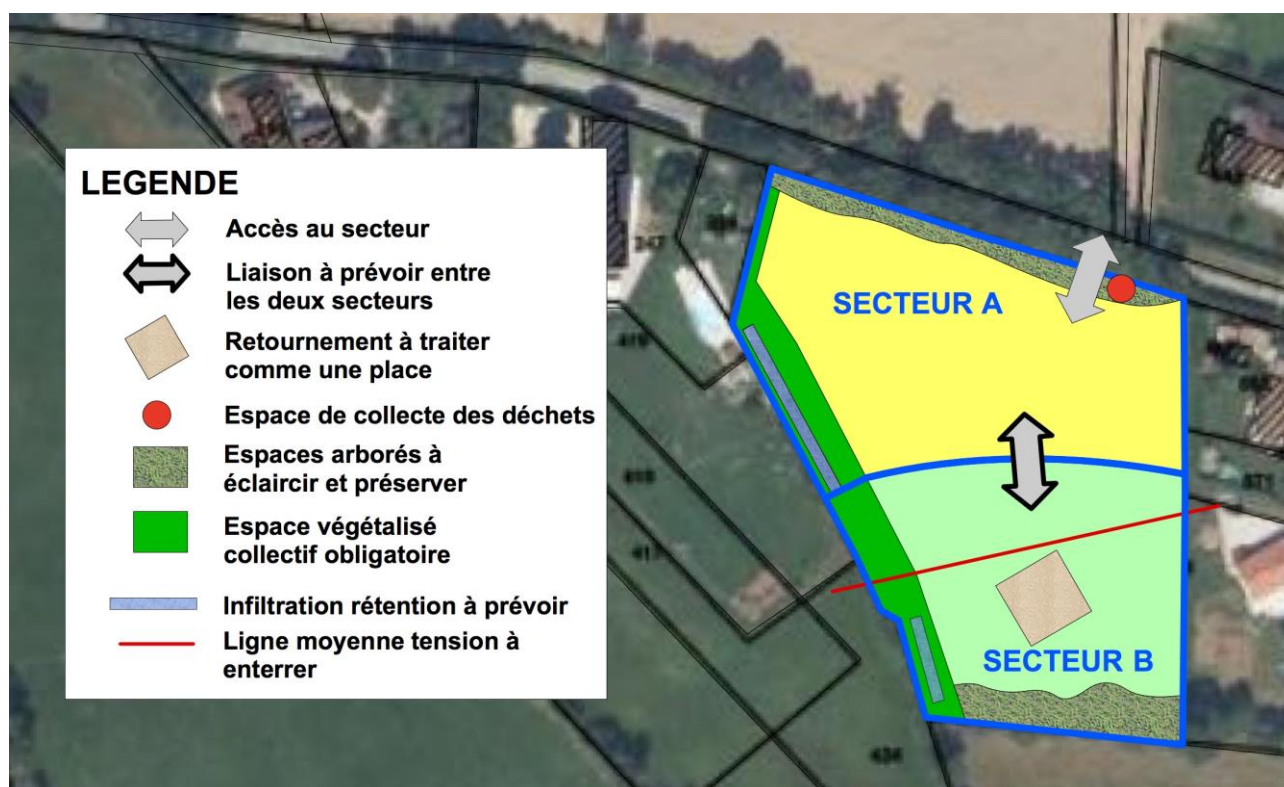
Eaux usées : L'aménagement du secteur **A** ne sera possible que si la commune a programmé les travaux d'extension du réseau jusqu'à l'entrée de l'opération.

Eaux pluviales : L'opération doit gérer les eaux de ruissellement par infiltration (elle pourra utiliser le fossé situé à l'Ouest après réaménagement) et, si nécessaire par rétention avec rejet limité dans les fossés existants à l'Ouest et au Nord.

De manière générale, l'aménagement de la phase **A** doit prévoir les réseaux en attente pour la phase **B** et les dimensionner en fonction du programme possible de logements envisagé.

Déchets : A l'entrée de l'opération sur le chemin de la forêt de Tanet, l'aménagement prévoira un espace de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre d'habitants de l'opération et dimensionné pour une collecte par semaine.

Schéma de l'OAP



Echéancier

L'aménagement de la zone se fera en deux phases :

Secteur **A** avec un minimum de 6 logements



Le dessin ci-dessus n'est qu'une illustration de l'application des principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il n'a pas vocation à être le plan de masse de la zone et la liberté de conception du futur aménageur est totale dans le cadre du respect du schéma présenté au début du chapitre et des principes écrits qui le suivent.

Secteur **B** avec un minimum de 5 logements



Le dessin ci-dessus n'est qu'une illustration de l'application des principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il n'a pas vocation à être le plan de masse de la zone et la liberté de conception du futur aménageur est totale dans le cadre du respect du schéma présenté au début du chapitre et des principes écrits qui le suivent.

2 : EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

III.A.1. Règle pour les annexes aux habitations en zone A

La règle du PLU actuel

Pour les annexes aux habitations existantes, la règle du PLU actuel est :

« Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 20 m² de surface de plancher (total des annexes hors piscine). »

20 m² apparaît faible et elle est ambiguë puisqu'elle ne semble s'appliquer qu'aux annexes non accolées.

Evolution

La modification prévoit de reprendre la règle retenue par la doctrine de la CDPENAF de l'Ain :

« Les annexes aux habitations existantes sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;*
- Que l'emprise au sol cumulée des annexes créées après l'approbation du PLU (hors piscine) ne dépasse pas 50 m².*
- Qu'elles se situent à moins de 30 mètres du bâtiment principal ;*
- Que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3.5 m. »*

III.A.2. Règle pour les extensions des habitations existantes en zone A

La règle du PLU actuel

Pour les extensions des habitations existantes, la règle du PLU actuel est :

« L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface plancher totale initiale à condition que la surface plancher totale initiale soit supérieure à 50 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² de surface plancher (existant + extensions).»

La règle retenue par la doctrine de la CDPENAF de l'Ain est de 50% de la surface de plancher totale initiale avant approbation du PLU modifié.

Evolution

La modification prévoit de reprendre la règle retenue par la doctrine de la CDPENAF de l'Ain :

« L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50% de la surface plancher totale initiale avant approbation du PLU à condition que la surface plancher totale initiale soit supérieure à 50 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² de surface plancher (existant + extensions).»

III.A.3. Article 5 de la zone U

La règle du PLU actuel

L'article 5 du règlement traite de la hauteur maximum des constructions. Le dernier paragraphe dit :

« Dans le grand parcellaire, cas de façade sur rue supérieure à 12 mètres, on pourra admettre des variations des hauteurs des lignes d'égout et de faîtage, sous réserve de respecter les règles de hauteur édictées par le présent règlement.) »

La règle semble dire que, dans le cas d'une façade sur rue de 12 mètres de long, on peut avoir plusieurs hauteurs de faîtage sur un même bâtiment. Elle semble inutile puisque rien par ailleurs n'oblige à avoir une seule hauteur de faîtage.

Evolution

La modification prévoit de supprimer ce paragraphe.

III.A.4. Article 5 – Harmonisation de la règle des hauteurs

La règle du PLU actuel

L'article 5 du règlement indique les hauteurs maximales au faîtage autorisées dans chaque zone de la manière suivante :

	U	AU	A	N
	9 m.	10 m.	10 m.	10 m.
Annexes	3,5 m.		3,5 m.	3.5 m.
Bâtiment d'exploitation	Non autorisés	Non autorisés	15 m.	Non autorisés

Le tableau montre une différence au niveau de la hauteur générale entre la zone UA et les autres. Cette hauteur semble non justifiable car concernant le même type de bâtiments. Il est proposé de retenir la hauteur de 9 m. qui est en adéquation avec la volonté de ne pas autoriser de bâtiment à R+2.

Il montre aussi une différence au niveau de la zone AU qui est la seule à ne pas prévoir de hauteur maximale pour les annexes. Cela aussi ne semble pas vraiment justifié. Il est donc proposé d'intégrer cette règle pour les annexes en zone AU

Evolution

La modification prévoit d'établir les règles des hauteurs de la manière suivante :

	U	AU	A	N
	9 m.	9 m.	9 m.	9 m.
Annexes	3,5 m.	3.5	3,5 m.	3.5 m.
Bâtiment d'exploitation	Non autorisés	Non autorisés	15 m.	Non autorisés

III.A.5. Article 7-2.2 de la zone U

La règle du PLU actuel

L'article 7-2.2 du règlement traite des matériaux et couleurs de façade. Il apparaît que dans certains cas, les annexes ou une face du mur de clôture ne sont pas enduits à l'achèvement des travaux.

Evolution

Pour clarifier la règle, la modification prévoit d'ajouter le paragraphe :

« Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (exemple : parpaings, béton grossier...) »

III.A.6. Article 7-3 de la zone U

La règle du PLU actuel

L'article 7-3 du règlement traite des toitures. Il autorise les toitures terrasses dans les cas suivants.

« Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles servent de terrasses accessibles ne dépassant pas 30 % de l'emprise au sol des bâtiments.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. »

Evolution

Il est proposé de les autoriser aussi sur les annexes

Pour assouplir la règle, la modification prévoit de compléter le premier paragraphe et, pour la clarifier de supprimer la mention générale sur les toitures terrasses végétalisées puisque celles-ci sont de toute façon autorisées au titre de l'article L111-16.

« Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles servent de terrasses accessibles ne dépassant pas 30 % de l'emprise au sol des bâtiments ou qu'elles recouvrent une annexe.

~~*Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. »*~~

III.A.7. Article 7-4 de la zone U

La règle du PLU actuel

L'article 7-4 du règlement traite des clôtures. Un paragraphe demande :

« Lorsqu'il y aura nécessité d'édifier un mur de clôture le long de la voie, il devra s'harmoniser avec celui des constructions voisines et respectera une hauteur maximum de 1.00 mètres et de 1.80 mètres en mitoyenneté. »

La hauteur de 1 mètre apparaît aujourd'hui trop basse face à la demande de relative intimité même dans les espaces extérieurs du logement. C'est pourquoi, pour trouver un équilibre entre cette demande et la volonté de ne pas « enfermer » l'espace public entre des murs trop haut, la modification prévoit de corriger ce point en autorisant une hauteur jusqu'à 1.55 m.

Evolution

Dans le cadre de la modification le paragraphe évoluera de la façon suivante :

« Lorsqu'il y aura nécessité d'édifier un mur de clôture le long de la voie, il devra s'harmoniser avec celui des constructions voisines et respectera une hauteur maximum de ~~1,00~~ **1.55** mètres et de 1.80 mètres en mitoyenneté. »

Par ailleurs, l'article 7-4 du règlement demande aussi:

« Les compteurs EDF encastrés dans les murs de clôture seront placés suffisamment en retrait afin d'être occultés par un volet peint »

Plutôt que l'obligation du volet, c'est celle de l'encastrement des coffrets dans la clôture qui semble importante.

Evolution

Dans le cadre de la modification le paragraphe évoluera de la façon suivante :

« Les coffrets liés aux réseaux doivent, sauf impossibilité technique, être intégrés au dessin de la clôture pour une bonne intégration dans le paysage »

III.A.8. Article 9-3 de la zone U

La règle du PLU actuel

L'article 9-3 du règlement traite de la consommation énergétique et demande :

« Les constructions nouvelles devront respecter un niveau de consommation conventionnelle d'énergie primaire en rapport à la RT 2012 ou à de nouvelles normes, elles devront rechercher si possible des performances énergétiques correspondant au niveau de bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive. »

Le respect de la réglementation thermique est une obligation liée à la construction et l'étude thermique montrant ce respect est une pièce obligatoire du Permis de Construire. Ce paragraphe apparaît donc inutile.

Evolution

Le paragraphe sera supprimé dans le cadre de la modification.

III.A.9. Article 9-3 de la zone AU

L'article 9-3 du règlement traite de la consommation énergétique, mais pour la zone AU, il ne comprend que le paragraphe évoqué ci-dessus pour la zone U. Ce paragraphe sera donc supprimé.

En revanche, il ne reprend pas les deux autres paragraphes donnés pour la zone U:

« 9.1. Les apports solaires »

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversant, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

9.2.La protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs. »

Evolution

Les deux paragraphes seront ajoutés dans le cadre de la modification.

3 : CHANGEMENT DE DESTINATION

III.A.1. Le PLU actuel

Les changements de destination du PLU actuel

Le code de l'urbanisme prévoit des règles strictes pour les zones A et N n'autorisant, en dehors de ce qui est nécessaire à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif que l'extension et les annexes à l'habitation existantes.

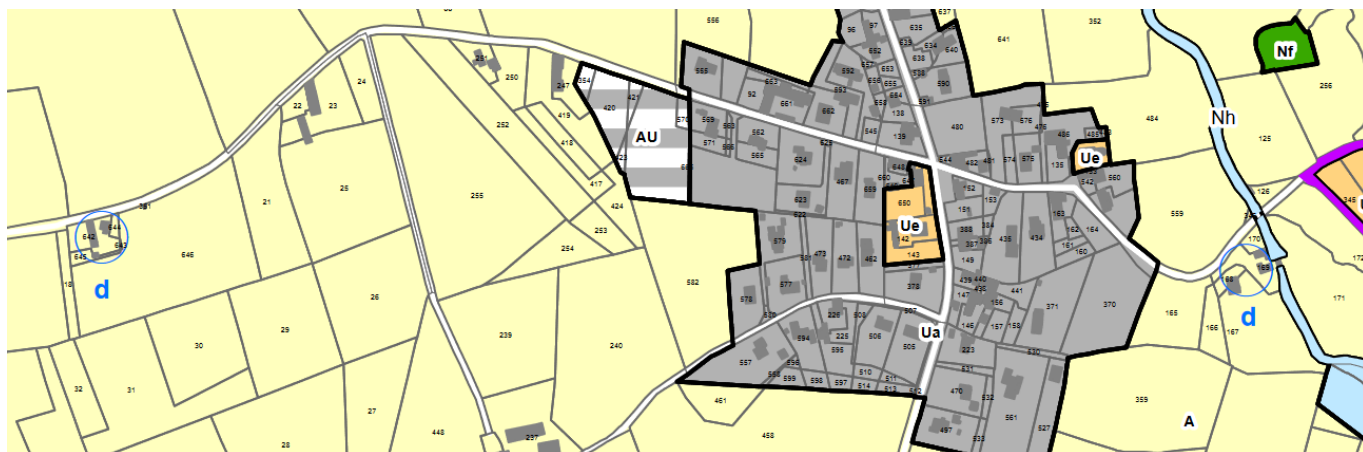
Toutefois, il prévoit que le PLU peut autoriser le changement de destination d'un bâtiment, par exemple pour pouvoir transformer une ancienne grange en logement. Cette possibilité est régie par l'article L151.11 :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Seulement deux ensembles de bâtiments anciens sont désignés au titre du possible changement de destination (repérés par un rond bleu et un petit « d »).



Au lieu-dit « le Moulin »



Le repérage est relativement flou et semble pouvoir concerner trois bâtiments. Les deux à l'Est correspondent à l'ancien moulin et sont situés dans un secteur très proche du cours d'eau dans lequel il n'est pas pertinent d'encourager au développement de logements.



Les bâtiments au bord du cours d'eau

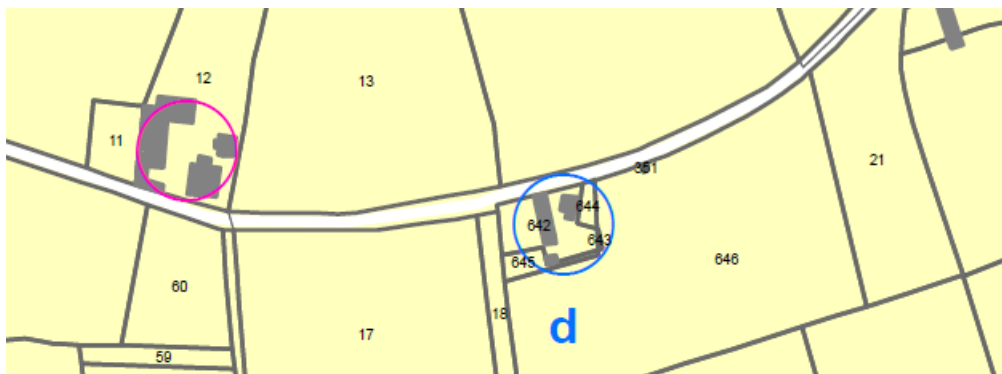
Le bâtiment à l'Ouest est situé en hauteur, mais ne présente pas d'intérêt patrimonial.



Le bâtiment en contrehaut

Ce changement de destination n'est donc pas conservé dans le cadre de la modification.

Au lieu-dit « le Gourd »



Les bâtiments de cet ensemble ont été réhabilités. Il n'y a donc pas d'utilité à conserver un changement de destination.



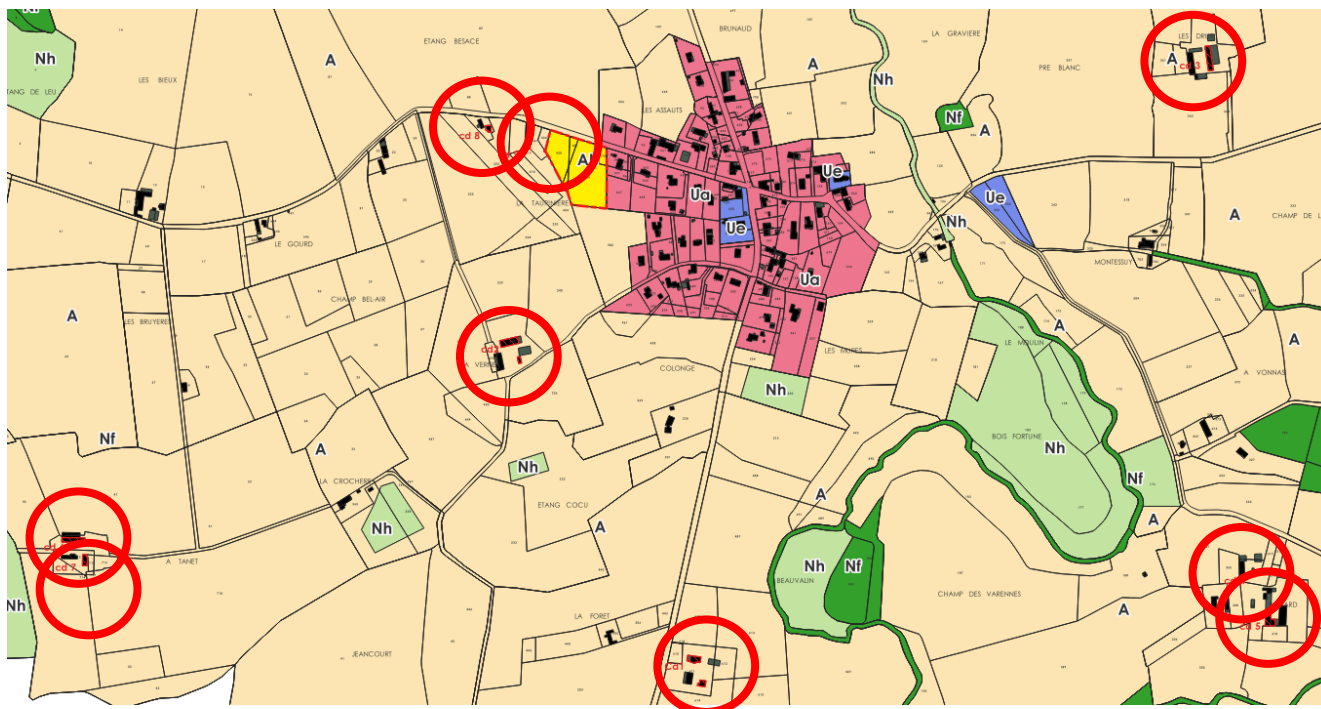
Ce changement de destination n'est donc pas conservé dans le cadre de la modification.

Les nouveaux changements de destination proposés

Une analyse plus approfondie a ensuite été conduite sur les bâtiments et ensemble de bâtiments dispersés sur le territoire de la commune. Elle a abouti au repérage de 11 bâtiments sur la base des critères suivants :

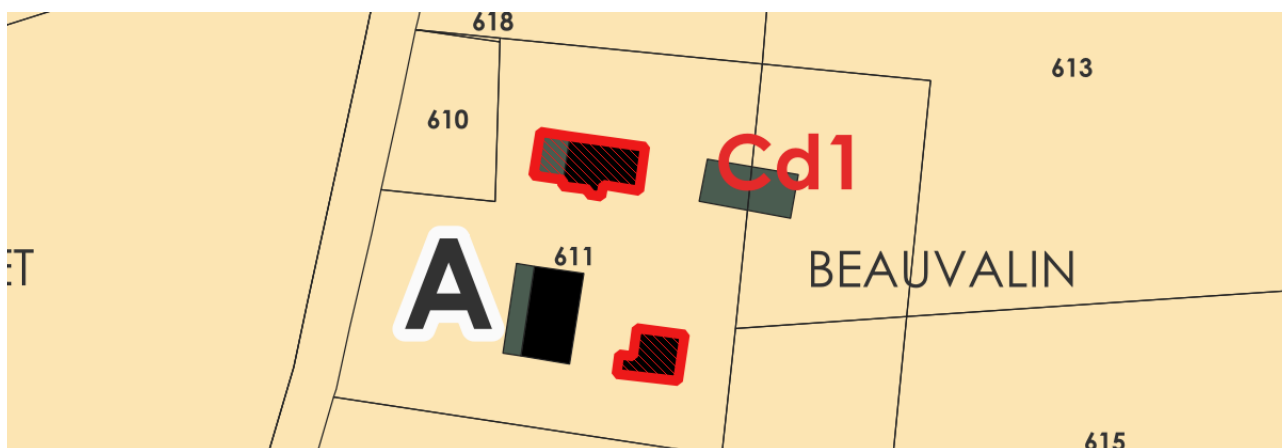
- Bâtiment raccordable aux réseaux existants et pouvant être desservi par les voiries existantes
- Bâtiment présentant un état de conservation représentant un réel potentiel patrimonial architectural pour l'habitation, que ce soit pour l'extension ou les annexes à un habitation existante ou pour la création de logement.

Et en vérifiant que ces changements de destination n'étaient pas de nature à compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



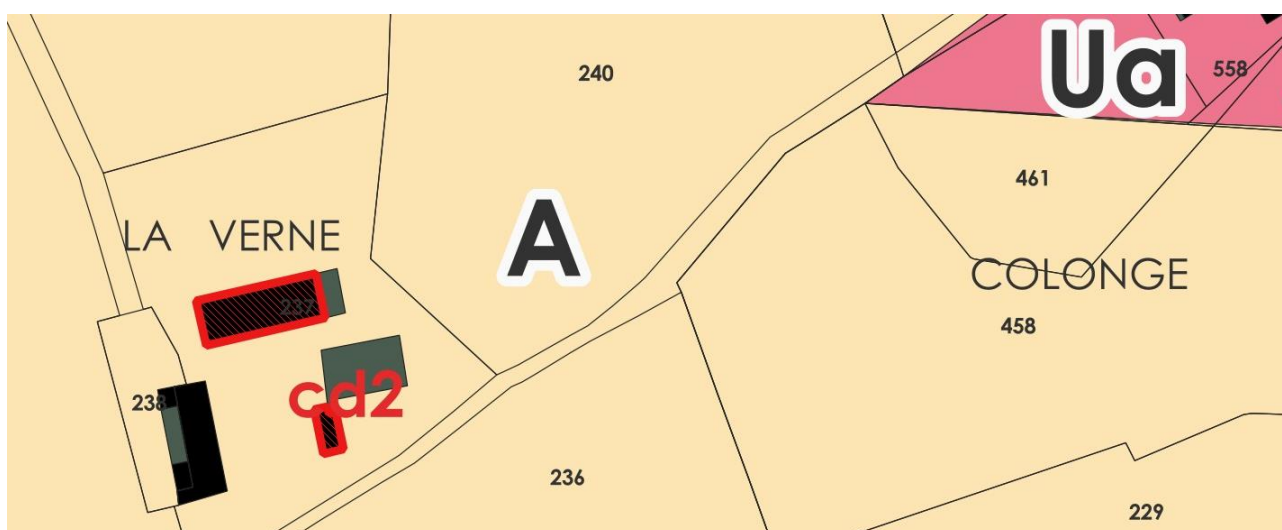
Ont été repérés 9 sites et 11 bâtiments.

Lieu-dit Beauvalin – 2 bâtiments



Deux bâtiments sont repérés dans cet ensemble comprenant déjà une habitation : Au Sud un ancien bâtiment agricole en pisé et couvert en tuile. Au Nord un ancien bâtiment plus petit.

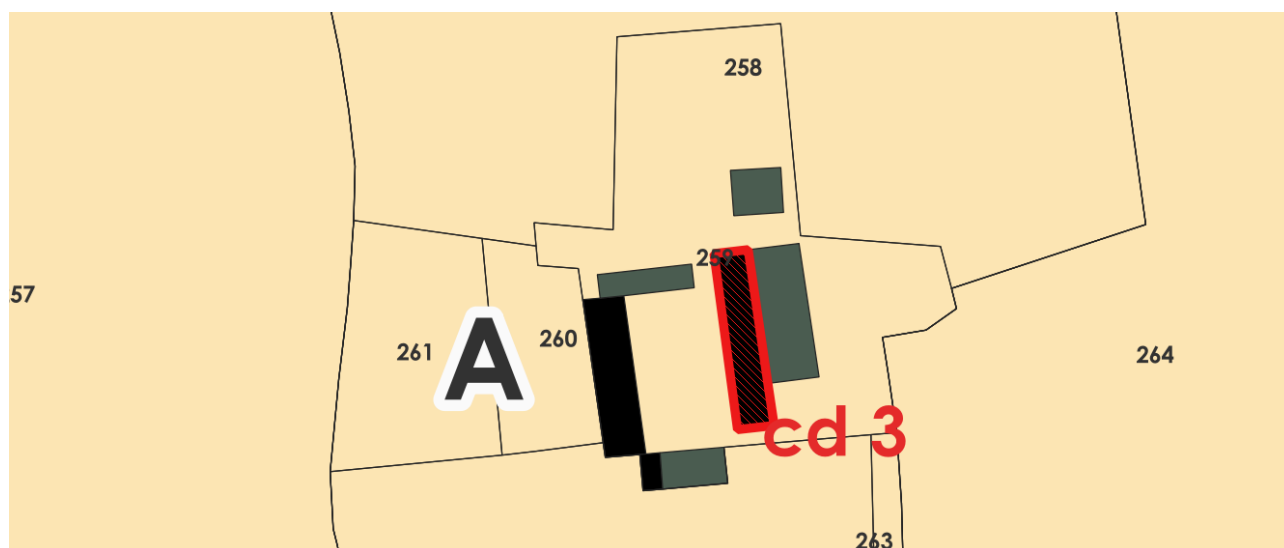
Lieu-dit Colonge – 2 bâtiments





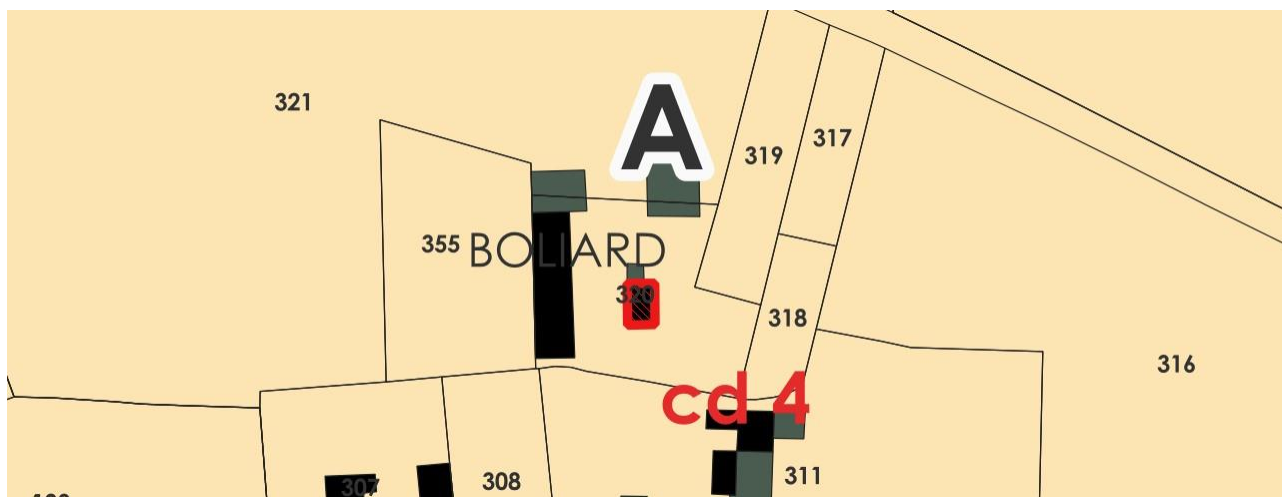
Deux bâtiments sont repérés dans cet ensemble comprenant déjà une habitation : A l'arrière : un long bâtiment agricole en pisé - Devant un petit bâtiment avec chaînage d'angle du pisé.

Lieu-dit Les Drus – 1 bâtiment



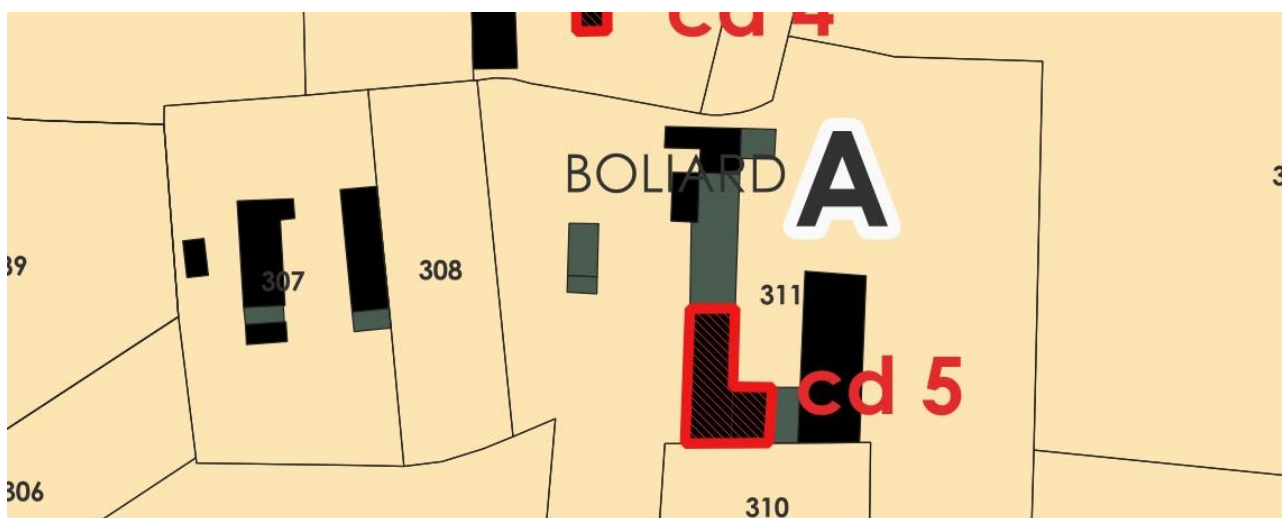
Ancien bâtiment agricole en pisé et couvert en tuile appartenant à un ensemble où se trouve déjà une habitation.

Lieu-dit Boliard – 1 bâtiment



Ancien petit bâtiment agricole en pierre et couvert en tuile appartenant à un ensemble où se trouve déjà une habitation.

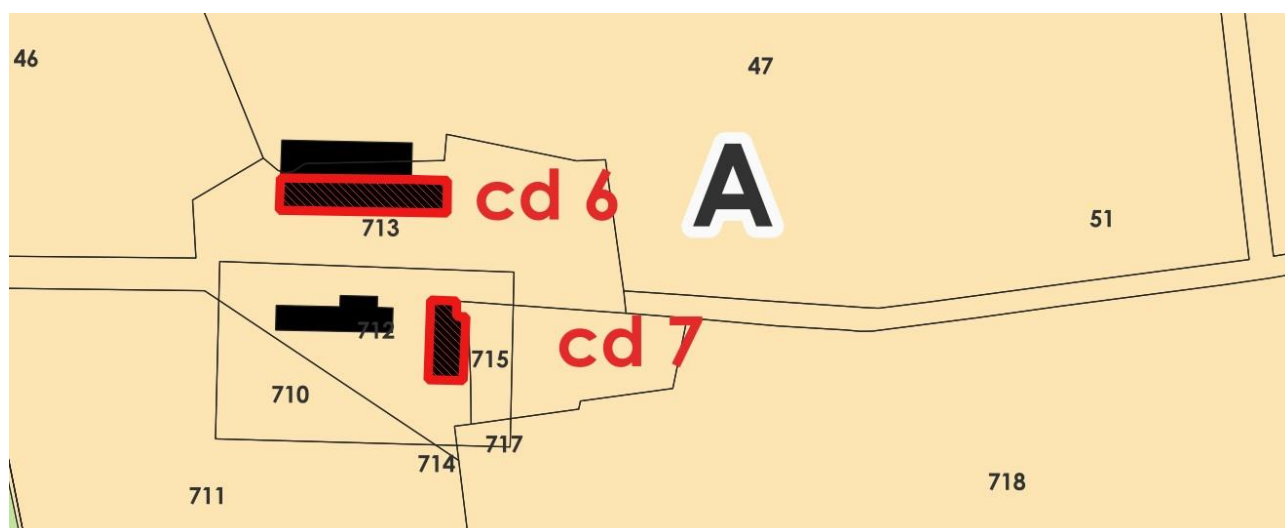
Lieu-dit Route de Marennes – 1 bâtiment





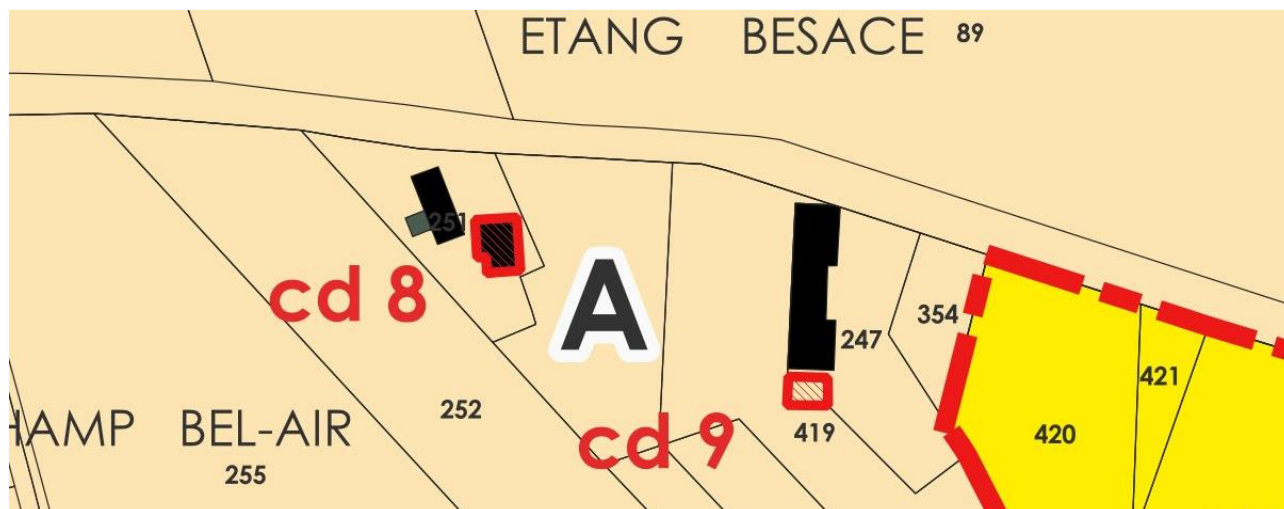
Ancien bâtiment agricole inséré dans un ensemble où se trouve déjà une habitation.

Lieu-dit Tanet – 2 bâtiments



Deux bâtiments sont repérés dans cet ensemble comprenant déjà une habitation : Au Nord, un ancien bâtiment agricole inséré dans un ensemble où se trouve déjà une habitation. Seule la partie ancienne du bâtiment est repérée – Au Sud, un ancien bâtiment agricole.

Lieu-dit Route de la forêt de Tanet – 2 bâtiments

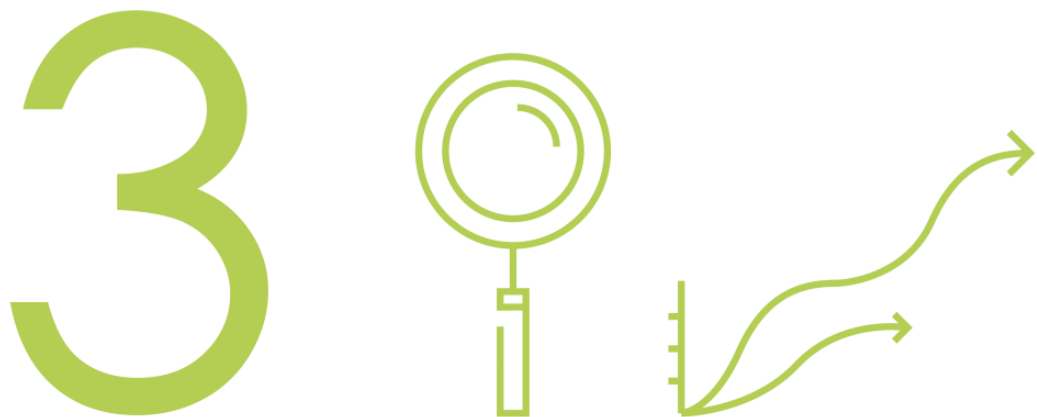


Il s'agit à chaque fois d'anciens petits bâtiments agricoles insérés dans un ensemble ou se trouve déjà une habitation.



Chapitre IV.

Incidence du projet sur l'environnement



3 : LES ZONES REGLEMENTAIRES ET INVENTAIRES DE BIODIVERSITE

IV.A.1. Les ZNIEFF

L'inventaire des **Zones Naturelles d'Intérêt Écologique**, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a été initié en 1982 par le Ministère de l'Environnement et mis à jour en 1996. Son objectif est de recenser, de manière la plus exhaustive possible :

- Les **ZNIEFF de type 1**, espaces homogènes d'un point de vue écologique, de superficie réduite, qui abritent au moins une espèce et / ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire. Ce sont des espaces d'un grand intérêt fonctionnel au niveau local ;
- Les **ZNIEFF de type 2**, vastes ensembles naturels, riches ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type 1 et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

SAINT GEORGES SUR RENON voit tout son territoire couvert par la ZNIEFF de type II (820003786) : « ENSEMBLE FORME PAR LA DOMBES DES ETANGS ET SA BORDURE ORIENTALE FORESTIERE » qui couvre l'ensemble du plateau de la Dombes (soit 98 159 ha.) au milieu duquel la commune est située.

« Le vaste plateau des Dombes (ou de la Dombes), assis sur un substrat tertiaire, est recouvert de moraines glaciaires et de limons loessiques récents.

La grande extension de ces niveaux géologiques imperméables a été mise à profit dès l'époque médiévale pour l'installation d'un des réseaux d'étangs les plus importants de France.

La Dombes constitue un véritable cas d'école, celui d'un « agrosystème » modelé de longue date par l'homme, caractérisé par un haut niveau de biodiversité et une très grande originalité paysagère et biologique.

Il s'agit d'une zone humide d'importance majeure, identifiée par ailleurs en Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). De même, elle est mentionnée dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux du bassin Rhône- Méditerranée-Corse parmi les zones humides remarquables à l'échelle du bassin.

Au sein de la région Rhône-Alpes, c'est en outre l'ensemble naturel caractérisé par la plus forte « originalité » en ce qui concerne le peuplement d'oiseaux. Il est également connu pour son intérêt en matière de libellules, avec notamment la présence d'une population importante de Leucorrhine à gros thorax, une libellule très rare.

La flore des étangs est également d'une grande originalité et compte de nombreuses espèces rares (Plantain d'eau graminé, Etoile d'eau, Elatine verticillée, Elatine à trois étamines, Pilulaire à globules, Limoselle aquatique, Lindernie couchée, Marsillée à quatre feuilles, Cicendie fluette...).

L'enveloppe plus large délimitée par la ZNIEFF de type II traduit quant à elle l'intérêt fonctionnel majeur, dans la conservation du patrimoine biologique de ce remarquable réseau d'étangs, des espaces périphériques agricoles ou forestiers, ainsi que des réseaux hydrauliques parcourant le bassin versant.

En effet, le maintien en bon état de conservation écologique des étangs est tributaire du mode d'occupation de leur bassin versant : la régression continue des surfaces en herbe (notamment en périphérie des étangs), l'effacement progressif du maillage de haies et de boqueteaux (plus ou moins accentué selon les secteurs du plateau), l'étalement urbain, la multiplication des

infrastructures ou les pollutions diffuses font désormais courir le risque d'une banalisation rapide de cette région d'exception.

L'intérêt fonctionnel de cette zone est tout d'abord d'ordre hydraulique (ralentissement du ruissellement, auto-épuration des eaux...).

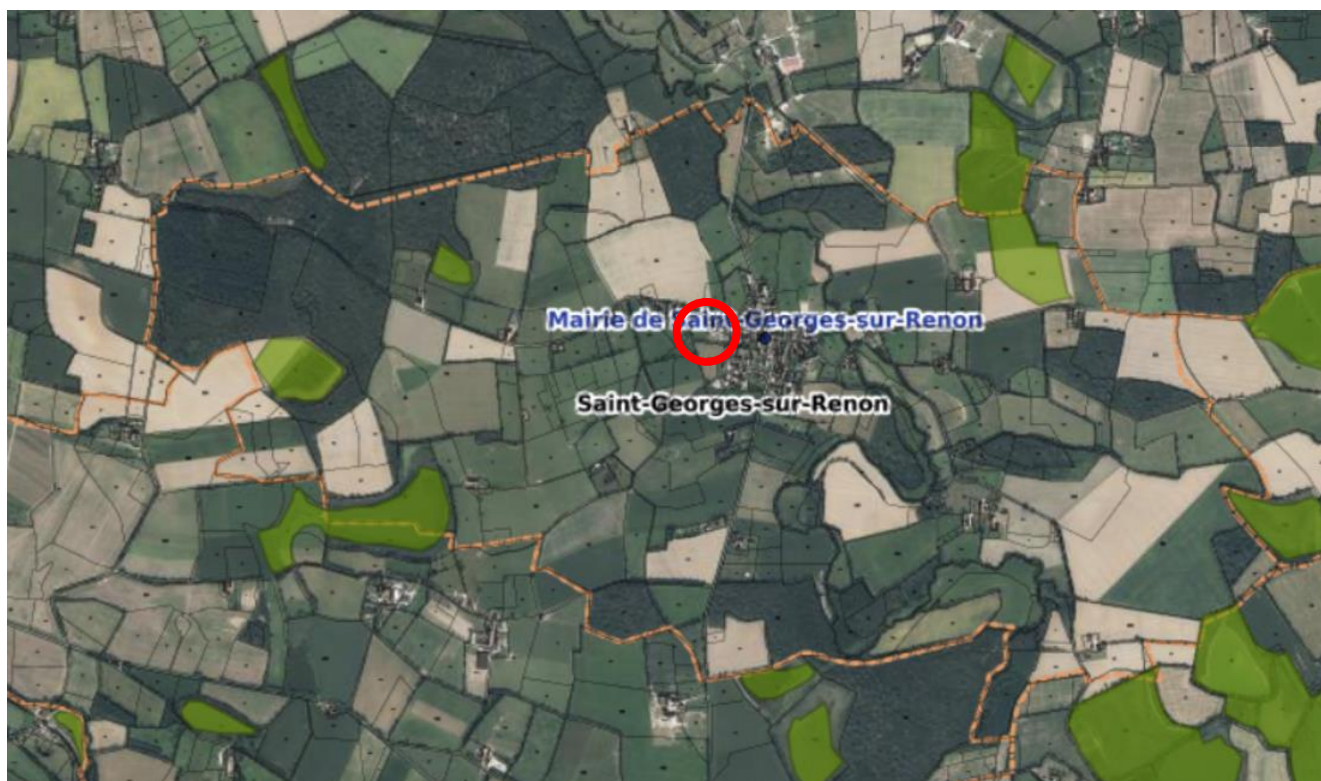
Il se traduit également bien sûr, en ce qui concerne la conservation des populations animales ou végétales, comme zone de passages, zone d'échanges et étape migratoire, zones de stationnement ou de dortoirs (essentiellement pour l'avifaune migratrice), ainsi que comme zone d'alimentation ou liée à la reproduction de nombreuses espèces remarquables, notamment en ce qui concerne l'avifaune nicheuse (neuf espèces d'ardéidés, Cigogne blanche, anatidés -dont le Canard chipeau, la Sarcelle d'été, la Nette rousse-, Busard des roseaux, Echasse blanche, Guifette moustac, Grèbe à cou noir, fauvettes paludicoles dont le Phragmite des joncs, et beaucoup d'autres en zone d'étangs, mais aussi Pics mar et cendré dans la frange forestière...).

Doit également être évoqué ici l'intérêt paysager de la Dombes, mais aussi géomorphologique (relief lié au retrait glaciaire) historique et ethnologique compte-tenu de l'originalité des modes de faire-valoir locaux, voire scientifique et pédagogique, du fait de la situation de cet espace de nature à proximité immédiate de l'agglomération lyonnais »

SAINT GEORGES SUR RENON voit tout son territoire couvert par quatre ZNIEFF de type I (820030608) : « ETANGS DE LA DOMBES », qui correspondent à des étangs présents sur le territoire.

« Située dans la partie centrale d'un vaste plateau sédimentaire, la Dombes des étangs est avant tout caractérisée par l'abondance de ses pièces d'eau. Ses "mille étangs" résultent à la fois d'éléments géologiques et d'interventions humaines anciennes. Ainsi la nature argileuse de ses sols leur interdit d'absorber une pluviosité pourtant moyenne, culminant principalement à l'automne. Ceci a d'abord abouti à la formation d'un paysage marqué par ces vastes zones marécageuses, rapidement considérées par l'homme comme insalubres et dangereuses. On trouve dès le treizième siècle la référence à des "coutumes d'étangs" désignant la création délibérée de pièces d'eau destinées à favoriser la pêche, à l'instigation de la noblesse et plus encore du clergé. Par la suite les étangs connurent un développement majeur, néanmoins marqué de plusieurs vagues d'assèchement massif liées aux querelles récurrentes entre les physiocrates et les classiques, les "dessécheurs" et les "carpiers", mais aussi à la construction de la voie ferrée Bourg-en-Bresse Lyon ou à des conflits d'intérêt financier. Après avoir culminé à plus de 20 000 ha à la fin du dix-huitième siècle, la surface actuelle des étangs approche à nouveau les deux tiers de cette superficie. Ceci ne signifie pas que l'intégralité de cette surface soit entièrement en eau au même instant puisque les étangs dombistes sont vidangeables et que le système d'exploitation traditionnel supposait une mise en assec régulière (généralement un an sur trois), aux fins de mise en culture. Cette rotation régulière n'est plus appliquée de manière systématique mais marque encore un paysage dombiste en évolution constante. Malgré la fragilité évidente de cet équilibre et l'évolution incessante de la situation, la Dombes constitue toujours l'une des plus grandes zones d'eau douce de France et d'Europe. Cet intérêt n'est pas exclusivement quantitatif. En effet, le profil adouci des berges d'étang et une gestion piscicole encore globalement respectueuse de l'environnement permettent à la Dombes de conserver une place de tout premier plan quant à son attrait faunistique et floristique. Avant tout célèbre par ses oiseaux d'eau, elle accueille en effet des populations significativement importantes au fil des saisons. En période de reproduction, elle est l'une des places fortes françaises des ardéidés (famille des hérons), la seule en France avec la Camargue à abriter la nidification des neuf espèces nichant dans notre pays (Grand Butor, Blongios nain, Héron cendré, Héron pourpré, Bihoreau gris, Crabier chevelu, Grande Aigrette, Aigrette garzette et Héron gardeboeufs). De la même manière, les populations d'anatidés y sont encore remarquables, bien qu'elles aient vu leurs effectifs s'effondrer depuis quelques années. La Nette rousse, le Fuligule milouin, la Sarcelle d'été, tous nicheurs, illustrent cet intérêt remarquable. Attirés eux aussi par les étangs, les Guifettes

moustacs, les Echasses blanches et les Grèbes à cou noir trouvent en Dombes l'essentiel de leurs effectifs reproducteurs français. Pendant les migrations, de très nombreux limicoles, passereaux et rapaces profitent de la variété des paysages dombistes pour s'y nourrir et y faire halte. Enfin, la mauvaise saison est marquée par l'abondance des canards, dont l'effectif place annuellement la Dombes parmi les principales zones d'hivernage françaises. Cette richesse naturaliste remarquable n'est pas limitée à l'avifaune. La flore dombiste est-elle aussi remarquable, une trentaine d'associations végétales caractérisant une série d'unités fonctionnelles réparties des plantes flottantes (au centre des étangs), à la chênaie pédonculée (périphérique à la Dombes). Les zones humides s'avèrent particulièrement riches et comptent de nombreuses espèces d'un intérêt majeur : Utriculaire vulgaire, Sagittaire à feuilles en flèche, Faux Nénuphar, Fougère d'eau (ou Marsilée) à quatre feuilles.... La Dombes accueille aussi une cinquantaine d'espèces de mammifères, une intéressante variété de reptiles et d'amphibiens et semble remarquable au plan entomologique. Une libellule rare, la Leucorrhine à gros thorax, y présentant même une abondance tout à fait remarquable au plan français. Cette richesse globale reste pourtant bien fragile. Les modifications des modes d'exploitation agricoles et piscicoles (et l'effondrement des populations nicheuses de canards et de limicoles qui semble en résulter), certaines pratiques cynégétiques et surtout l'expansion démographique constatée en périphérie de l'agglomération lyonnaise risquent fort de mettre en péril un équilibre d'ores et déjà menacé. »



Source Géoportail

La zone AU pour laquelle la modification fait évoluer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est située dans la continuité de l'enveloppe urbaine de Saint Georges sur Renon et éloigné des étangs repérés comme Z NIEFF de type 1 (le plus proche, l'étang du Bois Tanet est situé à 800 m.)

IV.A.1. Natura 2000

Le réseau de sites Natura 2000 s'étend sur tout le territoire européen. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent. Avec près de 25 000 sites européens, il s'agit du plus grand maillage de sites écologiques au monde. Il est composé des sites suivants :

- Les **Zones spéciales de conservation (ZSC)** au titre de la directive 92/43/CEE du conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvages dite directive « Habitats-Faune-Flore » ;
- Les **Zones de protection spéciales (ZPS)** au titre de la directive européenne 79/409/CEE du 2 avril 1979 dite directive « Oiseaux » (actualisée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du conseil du 30 novembre 2009). Cette directive entend contribuer à assurer le maintien et/ou la restauration des populations d'oiseaux et de leurs habitats dans un état de conservation favorable.

Le territoire de la commune de **SAINT GEORGES SUR RENON** est aussi touché par divers sites NATURA 2000, relevant à la fois de la Directive habitat (FR8201635) « LA DOMBES » et la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (00178) « LA DOMBES ».

