



DEPARTEMENT DU RHÔNE
COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-RENEINS

Plan Local d'Urbanisme

Le rapport de présentation

Modification n°2



ATELIER D' **U**RBANISME ET D' **A**RCHITECTURE

CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Approbation	Modification n°1	Modification simplifiée n°1	Modification n°2
04	09 Novembre 2015	15 Février 2018	03 Octobre 2019	

SOMMAIRE

I. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION.....4

II. LES MODIFICATIONS 13

► Les modifications apportées au plan de zonage 14

1. Suppression du sous-secteur U1c de la zone U1.....14
2. Création d'un sous-secteur U1b permettant de sanctuariser les bassins de rétention.....17
3. La mise en place d'une protection de linéaires commerciaux en zone UAa.....21
4. L'intégration du périmètre de protection des monuments historiques au plan de zonage24
5. L'ajustement des limites des zones UB et U1.....26
6. L'ajustement du périmètre du secteur de mixité sociale.....27
7. L'ajustement des limites entre les zones UHa et UHb autour du hameau des Nuits.....28

► Les modifications apportées au règlement 29

1. Les changements de destination en zone A et N29
2. Les mesures de recul des portails d'entrées aux parcelles par rapport aux voies, pour les zones U à vocation d'habitat30
3. La prise en compte des divisions parcellaires, dans l'Article 3 des zones U à vocation d'habitat31
4. La prise en compte des divisions parcellaires, dans l'Article 4 des zones U à vocation d'habitat32
5. L'implantation des piscines en zones U à vocation d'habitat, aux Articles 6 et 733
6. La prise en compte d'un CES (Coefficient d'Emprise au Sol) sur les zones U et AU à vocation d'habitat, à l'Article 934
7. La suppression du coefficient de biotope à l'Article 15 et la prise en compte d'un CPT (Coefficient de Pleine Terre) à l'Article 13, sur les zones U36
8. La modification de l'Article 11 sur les clôtures pour les zones U à vocation d'habitat39
9. La modification de l'Article 12 sur la réalisation d'aires de stationnement pour les zones U à vocation d'habitat et de commerce40
10. La modification de l'Article 13 sur la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.....43
11. La modification de l'Article 15 sur les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales, en zone U à vocation d'habitat, de commerce et d'équipement44
12. La modification du nuancier.....45
13. L'interdiction de constructibilité dans les secteurs concernés par un risque d'inondation de la Vauxonne.....47

► Les modifications portant sur les emplacements réservés 48

1. Modification de l'emplacement réservé n°5 pour « l'aménagement de sécurité et de visibilité entre la RD n°68 et la VC n°3 ».....48
2. Modification de l'emplacement réservé n°10 pour la « création d'un espace scolaire, extra-scolaire et petite enfance »49

3. Modification de l'emplacement réservé n°12 pour la « requalification de l'intersection entre le boulevard N. Bullukian et la RD306 »	50
4. Modification de l'emplacement réservé n°19 pour « l'extension des équipements médico-sociaux de l'EHPAD "Les Jardins d'Anne" »	52
5. Définition d'un nouvel emplacement réservé pour « la création d'un cheminement modes doux"	53
6. Définition d'un nouvel emplacement réservé pour « la création d'un cheminement modes doux"	54
7. Définition d'un nouvel emplacement réservé pour « la création d'une voirie au hameau "Le Poirier" »	55
8. Définition d'un nouvel emplacement réservé pour « l'aménagement du carrefour entre la route de Montmerle et la route de Bel-Air"	56
9. Définition d'un nouvel emplacement réservé pour « l'aménagement d'une voirie et d'une piste cyclable de qualité au niveau du chemin de Curatte"	57
10. Définition d'un nouvel emplacement réservé pour la « création d'une voirie permettant la desserte du Cartelet »	58
11. Mise en place d'une servitude de mixité sociale valant emplacement réservé pour un programme de logements avec commerce en rez-de-chaussée	59
12. Suppression de l'emplacement réservé n°21 pour la « Création d'un petit parc de stationnement à l'entrée Sud de l'agglomération de Saint-Georges-de-Reneins »	61
► Les modifications portant sur des changements de destination	62
► Les modifications portant sur les orientations d'aménagement et de programmation	65
1. L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 « Le Cartelet »	65

III. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT TERREUR ! SIGNET M

- **Les zones réglementaires et inventaires de biodiversité** Erreur ! Signet non défini.
- **Les incidences du projet sur l'environnement** Erreur ! Signet non défini.

IV. CONCLUSION ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

- **La procédure de modification** Erreur ! Signet non défini.
- **Les pièces du dossier** Erreur ! Signet non défini.

I. Le contexte de la modification

Le présent document a pour objet de présenter les évolutions apportées au PLU de la commune de Saint-Georges-de-Reneins, à l'occasion de sa modification n°2 conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

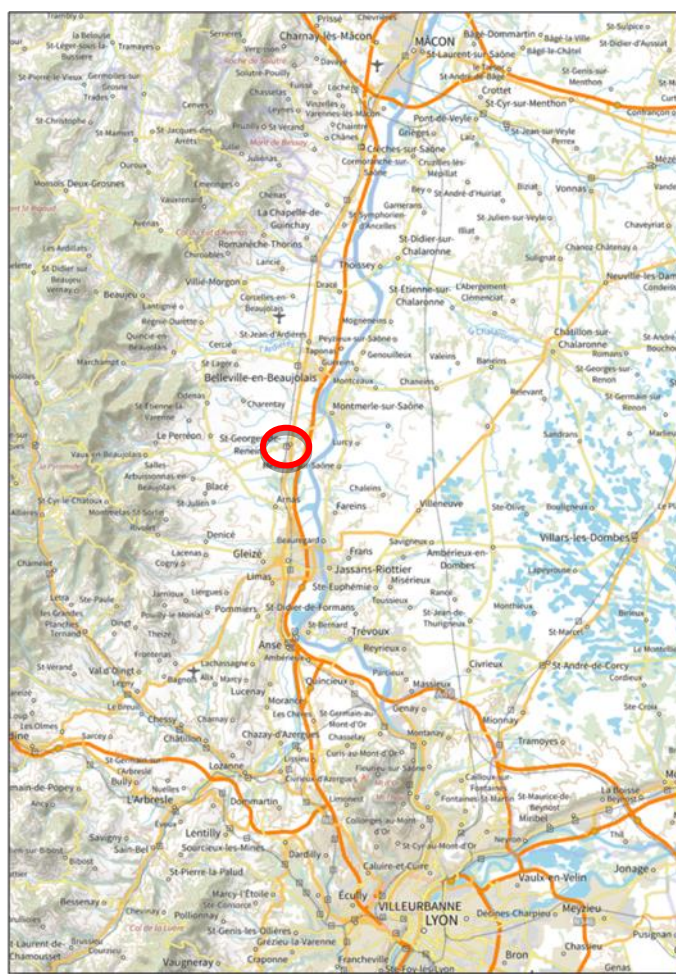
Saint-Georges-de-Reneins est une commune située dans le département de Rhône et dans la région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle fait partie de la Communauté de Communes Saône Beaujolais. Elle comptait 4 409 habitants au recensement de 2019 (INSEE).

Par ailleurs, la commune fait partie de l'une des deux villes-centres de l'unité urbaine de Belleville-en-Beaujolais, localisée au nord de l'aire urbaine de Lyon.

En ce sens, elle appartient au bassin de vie de Belleville-en-Beaujolais et à la zone d'emploi de Villefranche-sur-Saône.

Population : 4 403 habitants (INSEE, RP 2020)

Superficie : 2 750 hectares (INSEE, RP 2020)



Situation de la commune (Source : Géoportail)

La commune se situe par ailleurs sur le territoire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Beaujolais approuvé le 29 juin 2009. La révision du SCoT a été engagée par délibération du comité Syndical en date du 07 mars 2019. Elle vise principalement à l'adaptation de l'armature urbaine du territoire en fonction des évolutions démographiques et économiques qui se sont manifestées sur le territoire durant les dernières années, mais aussi à la prise en compte de l'évolution des périmètres administratifs des communes et intercommunalités ainsi qu'à l'intégration des évolutions législatives et réglementaires les plus récentes, dont celles de la loi Climat et Résilience et son principe « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN). La phase de diagnostic et de définition des enjeux du territoire ainsi que la phase de définition et de débat autour du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) sont désormais achevées. L'élaboration du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est actuellement en cours et l'approbation de la révision du SCoT est attendue à l'horizon 2024.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Georges-de-Reneins a été approuvé en Conseil Municipal le 09 novembre 2015.

Une première modification du Plan Local d'Urbanisme, approuvée le 15 février 2018, a permis de :

- lever la servitude de projet de la zone 1AU sise au quartier du Cartelet et d'effectuer les modifications règlementaires permettant la mise en œuvre du projet, dont notamment :
 - la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 « Le Cartelet », dont l'ajustement de ses grands principes, l'ajout de nouvelles orientations et la mise à jour du schéma d'aménagement ;
 - la modification du règlement de la zone 1AU et de ses articles 1, 2, 4, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 15 et 16, ainsi que des limites de la zone 1AU.
- réaliser des modifications mineures du PLU portant notamment sur :
 - la mise à jour des emplacements réservés ;
 - la trame de secteurs de mixité sociale dans les zones UA et UB ;
 - les articles 2, 7, 10, 11 et 12 de la zone UA,
 - les articles 10 et 11 de la zone UB,
 - l'article 10 de la zone UE,
 - les articles 1, 2, 10 et 11 de la zone UH ;
 - les articles 2 et 11 de la zone UI ;
 - l'article 10 de la zone UL ;
 - les articles 2 et 11 de la zone A ;
 - les articles 2 et 11 de la zone N ;
 - la correction d'une erreur matérielle de rédaction au sein de l'OAP n°3 « Le Chevalier ».

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, approuvée le 03 octobre 2019, a permis quant à elle :

- de rectifier des erreurs matérielles ;
- d'apporter des précisions graphiques concernant la forme du schéma et de la légende de l'OAP n°2 « Les Gravins », afin de permettre :

- la compatibilité des principes d'aménagement du schéma avec les principes du PADD relatifs à la densification du bourg, à la modération de la consommation d'espaces et à la préservation des formes urbaines caractéristiques protégées par les services des Bâtiments de France ;
- l'application du règlement de la zone UA.
- d'effectuer une adaptation mineure du règlement de la zone UA, et ses articles 11 et 12, applicable aux orientations d'aménagement de l'OAP n°2 concernées.

La présente procédure a pour objet de modifier plusieurs points règlementaires du Plan Local d'Urbanisme afin :

- de tenir compte des dernières évolutions règlementaires,
- d'instituer de nouveaux outils règlementaires permettant de maîtriser l'aménagement et l'urbanisation de la commune
- de supprimer ou d'amender des outils règlementaires existants qui sont devenus obsolètes ou inappropriés.

Plusieurs points ont ainsi été ciblés par la délibération de prescriptions :

- Modifications portant sur le règlement et le zonage :
 - **Supprimer le sous-secteur Ulc de la zone UI ou sont admis les commerces**
Afin de préserver l'infrastructure commerciale du centre bourg.
 - **Créer une zone Ulb permettant de sanctuariser les bassins de rétention**
Afin de permettre d'assurer la préservation de ces équipements particulièrement importants dans le cadre de la gestion maîtrisée des eaux pluviales.
 - **Mettre en place des linéaires commerciaux dans la zone UAa**
Afin de pérenniser l'activité de commerce en centre-bourg.
 - **Intégrer le périmètre de protection des monuments historiques sur le plan de zonage**
Afin de rendre immédiatement lisible le secteur d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.
 - **Ajuster les limites des zones UB et UI autour du secteur des Vernailles**
Afin de permettre le reclassement en zone UI de la parcelle B1366, actuellement classée en zone UB, et d'affirmer la vocation industrielle du secteur au milieu duquel la parcelle se situe.
 - **Ajuster l'emprise du périmètre du secteur de mixité sociale autour du secteur des Vernailles**
Afin d'exclure la parcelle B 1366 du périmètre de secteur de mixité sociale qui ne possède plus une vocation d'habitat (parcelle initialement classée UB) suite à son reclassement en zone UI.
 - **Ajuster les limites des zones UHa et UHb autour du hameau des « Nuits »**

Afin de permettre le classement des parcelles L 183 et L 849, actuellement classées UHa, en secteur UHb et in fine faciliter la réalisation d'un projet de division et de construction actuellement contraint par les dispositions du secteur UHa en matière d'alignement, qui sont plus permissives au sein du règlement du secteur UHb.

- Modifications portant sur le règlement :

- **Les changements de destination en zone A et N**

Afin de ne plus permettre les extensions, mais d'autoriser l'aménagement ou la restauration des bâtiments anciennement agricoles dans l'optique de faciliter les changements de destination dans une limite de 170 m² de surface de plancher.

- **Les mesures de recul des portails d'entrées aux parcelles par rapport aux voies, particulièrement pour les zones U à vocation d'habitat**

Afin de prendre en compte la question de la sécurité au niveau des accès aux parcelles.

- **La prise en compte des divisions parcellaires, à l'Article 3 des zones U à vocation d'habitat**

Afin d'assurer la gestion de la desserte des terrains par les voies publiques ou privées en lien avec la multiplication des accès à l'intérieur de tenements déjà construits dans le cas de divisions parcellaires.

- **La prise en compte des divisions parcellaires à l'Article 4 des zones**

Afin de prendre en compte le phénomène grandissant des divisions parcellaires.

Afin d'encadrer le raccordement aux réseaux publics et d'assurer la participation à la taxe de raccordement des nouveaux logements ou espaces créés résultant d'une réhabilitation ou d'une division d'immeuble.

- **L'implantation des piscines en zones U à vocation d'habitat, particulièrement les Articles 6 et 7**

Afin de réglementer les piscines non couvertes.

- **La prise en compte d'un CES (Coefficient d'Emprise au Sol) en zones U à vocation d'habitat, particulièrement l'Article 9**

Afin de maîtriser l'urbanisation et la qualité de l'habitat dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat et assurer la préservation d'espaces non construits pouvant être végétalisés.

- **La suppression du coefficient de biotope à l'Article 15 et la prise en compte d'un CPT (Coefficient de Pleine Terre) à l'Article 13, sur les zones U à vocation d'habitat**

Afin de répondre à la question centrale de la perméabilité des sols.

- **La modification de l'Article 11, notamment sur les clôtures**

Afin d'interdire les clôtures bois occultantes.

- **La modification de l'Article 12 sur la réalisation d'aires de stationnement, pour les zones U à vocation d'habitat et de commerce**

Afin d'obliger l'intégration du stationnement dans le volume de la construction et de prendre en compte les divisions d'immeubles d'habitation/et le respect des règles de stationnement dans le cas de divisions d'immeubles d'habitation entraînant la création de nouveaux logements.

Afin de permettre une dérogation à la réalisation de stationnement quand il n'y a pas la possibilité d'en créer pour les nouveaux commerces en zones urbaines où ils sont autorisés.

- **La modification de l'Article 13 sur la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Afin de prendre en compte les arbres existants et d'encourager leur préservation en précisant que, pour tout nouveau projet de construction, soit réalisé un état phytosanitaire des arbres, que les arbres existants soient conservés dans la mesure du possible et que de nouveaux arbres soient plantés si ceux présents sur la parcelle nécessitent d'être détruits.

- **La modification de l'Article 15 sur les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales, en zones U à vocation d'habitat, de commerce et d'équipement**

Afin d'encourager la sobriété énergétique et environnementale des constructions neuves et de promouvoir le bioclimatisme dans les techniques de construction et d'aménagement.

- **La modification du nuancier**

Afin de modifier et simplifier le nuancier de façade.

- **La modification de l'Article 2 des zones UA, A et N concernées par un risque d'inondation de la Vauxonne**

Afin d'interdire les constructions nouvelles dans les secteurs inclus dans le périmètre de l'aléa inondation de la Vauxonne, à l'exception de l'aménagement des bâtiments existants dans leur volume, avec ou sans changement de destination.

- Modifications portant sur les emplacements réservés :

- **Créer, modifier et supprimer des emplacements réservés**

Afin de supprimer les emplacements réservés qui n'ont plus d'utilité pour la commune et d'en modifier ou créer de nouveaux pour le fonctionnement communal.

- Modifications portant sur les changements de destination :

- **Ajouter deux changements de destination**

Afin de permettre à d'anciens bâtiments agricoles d'évoluer.

- Modifications portant sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
 - **Faire évoluer l'OAP n°1 « Le Carlelet »**

Afin d'assurer la réalisation de l'ensemble des équipements, et en particulier de l'espace arboré au Sud, et de mieux préciser la qualité environnementale attendue en précisant des principes en matière de bioclimatisme et de nature en ville de façon à favoriser la sobriété et la performance énergétique des constructions, à préserver la gestion des ressources naturelles, à développer l'usage des énergies renouvelables et des éco-matériaux et à encourager la végétalisation des espaces extérieurs, le tout dans un souci de préservation de la qualité du cadre de vie, de lutte contre le changement climatique et de protection et valorisation de la biodiversité ordinaire.

Un des principaux enjeux de la présente modification repose sur la volonté des élus d'améliorer la qualité de l'habitabilité et des constructions, de prendre en compte les différentes composantes environnementales permettant de s'adapter aux enjeux climatiques à l'aide d'outils adaptés et valoriser l'arbre dans les projets urbains.

Conformément aux articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent être modifiés par la mise en place d'une procédure de modification, afin de remanier leurs dispositions, à condition que les changements apportés au document d'urbanisme n'aient par pour effet de :

- porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- réduire une zone naturelle N, une zone agricole A ou un espace boisé classé ;
- réduire les protections édictées, par rapport à des risques et nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les six 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 ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétente, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Axe 1. Préserver l'environnement et le paysage naturel

- valoriser le patrimoine et les paysages naturels
- préserver les coulées vertes majeures et les continuités écologiques énoncées dans le SRCE
- maintenir la biodiversité par le biais de la protection et l'identification des boisements intéressants
- maintenir et renforcer la biodiversité dans les tissus urbains
- préserver le patrimoine archéologique
- prendre en compte les risques et les atteintes au milieu naturel

Axe 2. Réorganiser l'espace sur l'ensemble du territoire

- renforcer la centralité et la densification du Bourg
- mettre en œuvre des opérations de renouvellement urbain d'envergure
- développer et structurer les nouveaux quartiers
- identifier et conforter les hameaux principaux
- modérer la consommation d'espace

Axe 3. Repenser les déplacements sur l'ensemble du territoire

- traiter la circulation de transit dans le centre-bourg
- repenser la place de la Gare dans le fonctionnement de la Commune et dans le tissu urbain
- organiser la greffe des nouveaux quartiers (Cartelet et ZA Boisfranc)
- prévoir des circulations modes doux inter-quartiers dans la partie agglomérée
- conforter les trames départementale et communale entre les hameaux et réduire les points accidentogènes

Axe 4. Mener une politique de mixité sociale et de diversité de l'habitat

- assurer la mixité sociale des opérations
- favoriser une offre diversifiée d'habitat
- conforter la mixité fonctionnelle du Bourg

Axe 5. Encourager la dynamique économique

- un niveau communal
- un niveau intercommunal
- un niveau métropolitain

Axe 6. Envisager l'avenir avec un certain nombre d'équipements publics

- structurer un pôle d'équipement autour du Parc Montchervet
- confirmer le pôle d'équipements publics autour du collège
- travailler une image qualitative des aménagements dans les nouvelles opérations
- assurer l'adéquation entre le développement urbain et l'assainissement des eaux usées/pluviales
- permettre l'implantation d'une caserne de pompiers au Chevalier

Axe 7. Protéger le paysage urbain et l'architecture

- protéger le patrimoine bâti
- préserver les formes urbaines caractéristiques
- intégrer au mieux mes nouvelles constructions et réhabiliter les constructions anciennes dans le respect des architectures locales

L'ensemble des points liés à la présente modification ne remettent pas en cause le PADD et l'économie générale du présent PLU. La procédure de modification avec enquête publique peut être retenue au regard des objectifs fixés par la délibération de prescription.

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme indique que : « 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. »

L'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme indique également que : « 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. »

L'article L.153-41 du Code de l'urbanisme précise ensuite que : « Le projet de modification est soumis à enquête publique [...] lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble de la règle 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 L131-9 du présent code. »*

L'article L.153-43 rappelle quant à lui que : « À 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. »

L'article L153-45 du code de l'urbanisme poursuit en indiquant que : « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations de droit à construire prévus à l'article L.153-28, la modification peut [...] être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

II. Les modifications

Les modifications apportées au plan de zonage

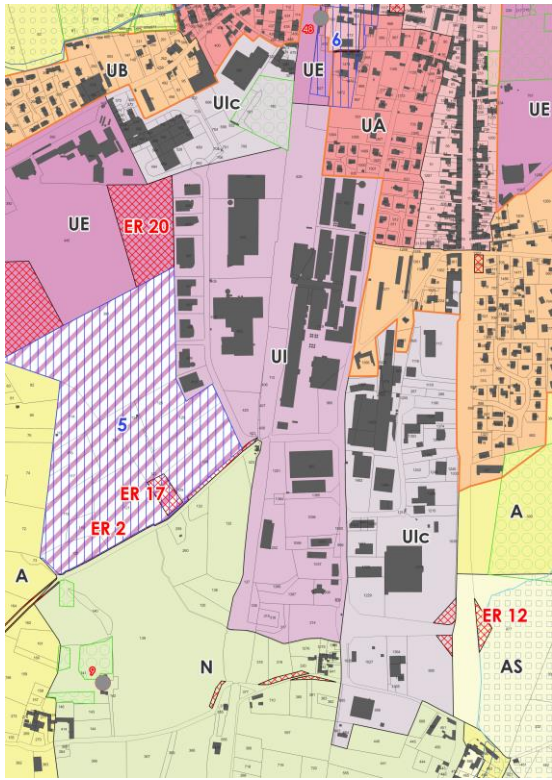
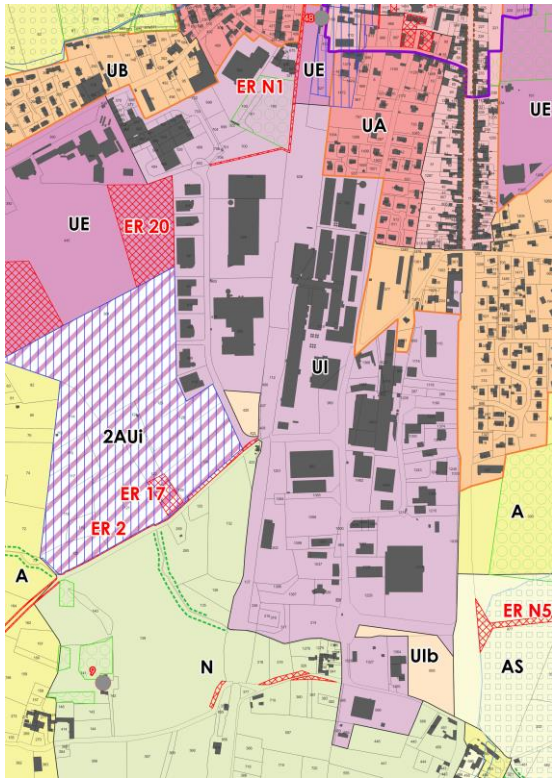
1. Suppression du sous-secteur U1c de la zone UI

Le PLU opposable prévoit un sous-secteur **U1c** de la zone **UI**, dans lequel ne sont pas interdites « les constructions à usage de commerce ».

Le souhait de la commune est de ne pas mettre en péril l'infrastructure commerciale encore en place dans le centre du bourg (voir la mise en œuvre d'un linéaire commercial, proposée au chapitre suivant). La modification prévoit donc la suppression du secteur **U1c**.

Toutefois, une souplesse pourra être ajoutée dans le règlement général de la zone **UI** afin d'autoriser les surfaces de plancher à usage de commerce dans la mesure où elles sont liées à une activité autorisée dans la zone (show-room, par exemple) et dans la mesure où elles ne dépassent pas 30% de la surface de plancher totale.

L'évolution du plan de zonage s'établit ainsi de la manière suivante :

Le zonage AVANT modification	Le zonage APRÈS modification
 Carte de zonage avant modification. Elle montre une zone UI (rose) divisée en sous-secteurs U1a, U1b, U1c et U1d. U1c est hachuré. D'autres zones sont colorées : UB (orange), UA (orange), UE (violet), A (jaune), AS (vert), et N (vert clair). Des zones ER (ER 20, ER 17, ER 2, ER 12) sont indiquées. Des numéros 5 et 6 sont présents.	 Carte de zonage après modification. Le sous-secteur U1c a été supprimé. Les zones U1a, U1b et U1d restent. De nouvelles zones ER (ER N1, ER N5) ont été ajoutées. La zone 2AUI est hachurée. Les autres zones (UB, UA, UE, A, AS, N) et les zones ER (ER 20, ER 17, ER 2) restent.
Zonage du PLU approuvé le 09/11/2015	Zonage du PLU suite à la modification n°2

En conséquence, le règlement de la zone UI, zone urbaine à vocation économique, sera repris, au niveau du « caractère de la zone » et de son article 1, pour supprimer le fait qu'elle comprend un sous-secteur UIc où sont autorisés les commerces.

Pour intégrer la modification prévue, le règlement de la zone UI sera corrigé de la façon suivante :

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation économique.

~~La zone UI comprend un sous-secteur UIc où sont autorisés les commerces.~~

(...)

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone UI ~~et UIc~~ :

- les constructions à usage :
 - d'habitation ;
 - agricoles ;
 - *de commerces si elles ne répondent pas aux conditions de l'article UI2*
- le camping et l'installation de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage, à partir d'un véhicule ;
- les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
- l'ouverture de carrières ;
- les autres occupations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions* ouverts au public ;
 - garages collectifs de caravanes ;
 - les aires de jeux et de sports.

~~Sont interdits en zone UI :~~

- ~~• les constructions à usage de commerces.~~

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

Sont admis mais soumis à des conditions particulières en zone UI ~~et UIc~~ :

- les constructions à usage d'équipements collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- les loges de gardien si elles présentent un impératif fonctionnel à l'activité devront être intégrées au bâtiment à vocation économique et dans la limite maxi de 100 m² plancher.
- les travaux suivants concernant les constructions existantes, à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone :
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes ;
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans

nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire et sous réserve qu'il ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et/ou autorisation, sous réserve qu'elles ne comportent pas un risque potentiel élevé et qu'elles ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour l'environnement bâti ;
- la destination commerce des constructions est admise à condition d'être liée à une activité de production industrielle ou artisanale sur le site d'implantation et qu'elle ne présente pas plus de 30% de la surface de plancher totale ;
- les aires de stationnement publiques ou privées ;
- les dépôts de véhicules liés aux activités existantes ou autorisées ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* ;
- les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- l'implantation, la modification et la surélévation des ouvrages de Transport d'électricité « HTB ».

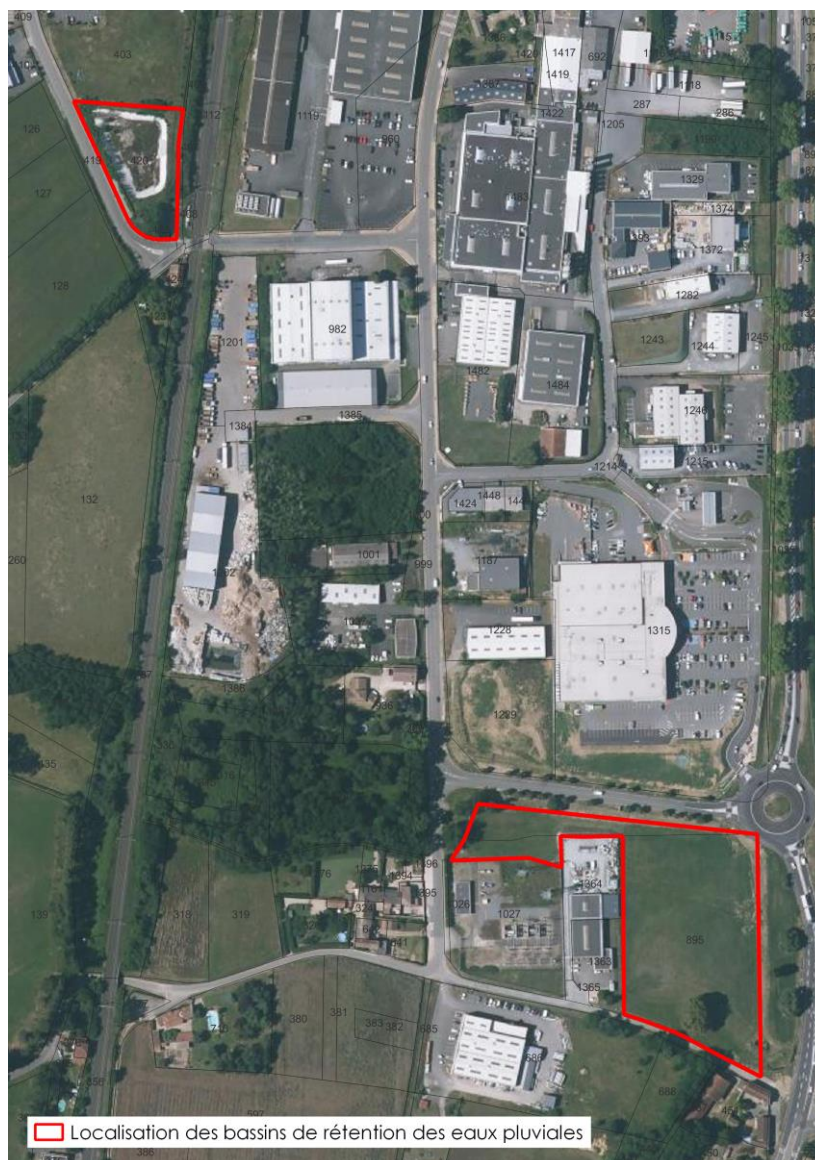
~~Sont admis mais soumis à des conditions particulières en zone U1c :~~

- ~~• les constructions à usage de commerce.~~

2. Création d'un sous-secteur Ulb permettant de sanctuariser les bassins de rétention

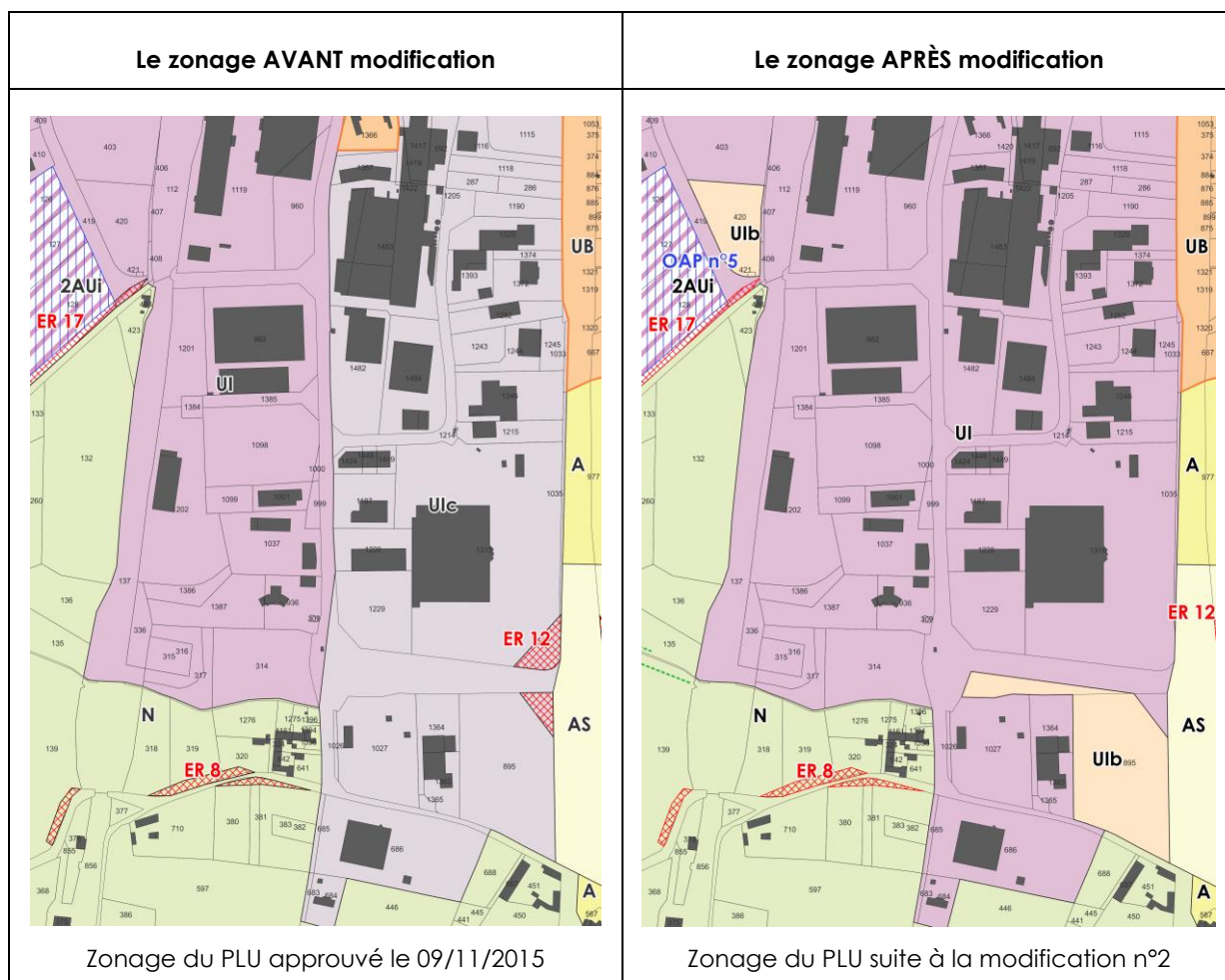
La collectivité souhaite « sanctuariser » la présence de deux bassins de rétention des eaux pluviales situés en zone d'activité UI afin d'assurer la préservation de ces équipements importants dans le cadre de la maîtrise des eaux pluviales du secteur.

Ces bassins sont en partie sur des parcelles privées et le règlement n'interdit pas qu'ils soient aménagés ou construits.



Source : Photographie aérienne IGN

Afin de prendre en compte la préservation de ces bassins de rétention, deux secteurs UIb sont ainsi créés. L'évolution du plan de zonage s'établit de la sorte :



Le nouveau secteur UIb représente une superficie de 1,7 hectares.

En conséquence, le règlement de la zone UI, zone urbaine à vocation économique, sera repris, pour ajouter le fait qu'elle comprend un secteur UIb permettant la préservation des bassins de rétention.

Les articles 1 et 2 sont réécrits en conséquence :

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation économique.

La zone UI comprend un secteur UIb où toute construction est interdite afin de préserver les bassins de rétention existants.

(...)

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone UI ~~et UIc~~:

- les constructions à usage :
 - d'habitation ;

- agricoles ;
- de commerce si elles ne répondent pas aux conditions de l'article Ui2
- le camping et l'installation de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage, à partir d'un véhicule ;
- les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
- l'ouverture de carrières ;
- les autres occupations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions* ouverts au public ;
 - garages collectifs de caravanes ;
 - les aires de jeux et de sports.

Est interdit dans le secteur UIb :

- toute construction neuve quel qu'en soit l'usage à l'exception de celle autorisée à l'article 2.

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

Sont admis mais soumis à des conditions particulières en zone UI ~~et UIe~~ :

- les constructions à usage d'équipements collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- les loges de gardien si elles présentent un impératif fonctionnel à l'activité devront être intégrées au bâtiment à vocation économique et dans la limite maxi de 100 m² plancher.
- les travaux suivants concernant les constructions existantes, à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone :
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes ;
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire et sous réserve qu'il ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et/ou autorisation, sous réserve qu'elles ne comportent pas un risque potentiel élevé et qu'elles ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour l'environnement bâti ;
- la destination commerce des constructions est admise à condition d'être liée à une activité de production industrielle ou artisanale sur le site d'implantation et qu'elle ne présente pas plus de 30% de la surface de plancher totale ;
- les aires de stationnement publiques ou privées ;
- les dépôts de véhicules liés aux activités existantes ou autorisées ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* ;
- les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- l'implantation, la modification et la surélévation des ouvrages de Transport d'électricité « HTB ».

~~Sont admis mais soumis à des conditions particulières en zone U1c :~~

- ~~• les constructions à usage de commerce.~~

Sont admis mais soumis à des conditions particulières en zone U1b :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en lien avec les bassins de gestion des eaux pluviales.

3. La mise en place d'une protection de linéaires commerciaux en zone UAa

Les élus souhaitent pouvoir pérenniser les activités commerciales situées à l'entrée Nord du centre bourg. Cet objectif fait écho au point précédent d'interdire toute implantation de commerces en zone d'activité.

Le secteur spécifique est le suivant :



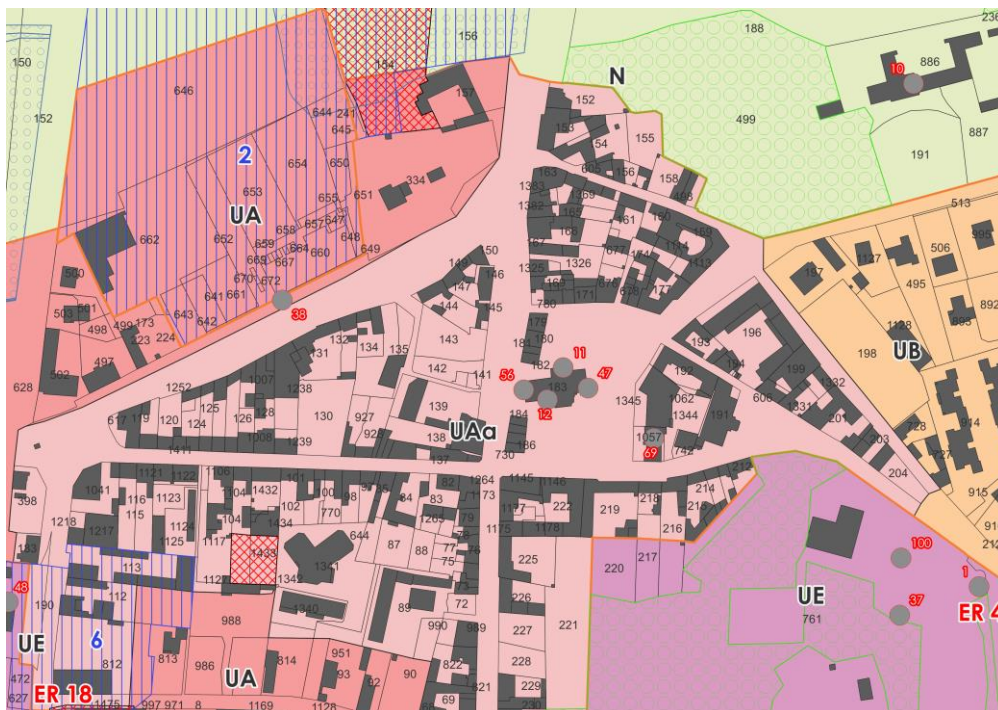
Entrée Nord du centre-bourg de Saint-Georges-de-Reneins (Source : photographie aérienne IGN)

Pour y parvenir, il est fait usage de l'Article L151-16 du code de l'urbanisme:

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

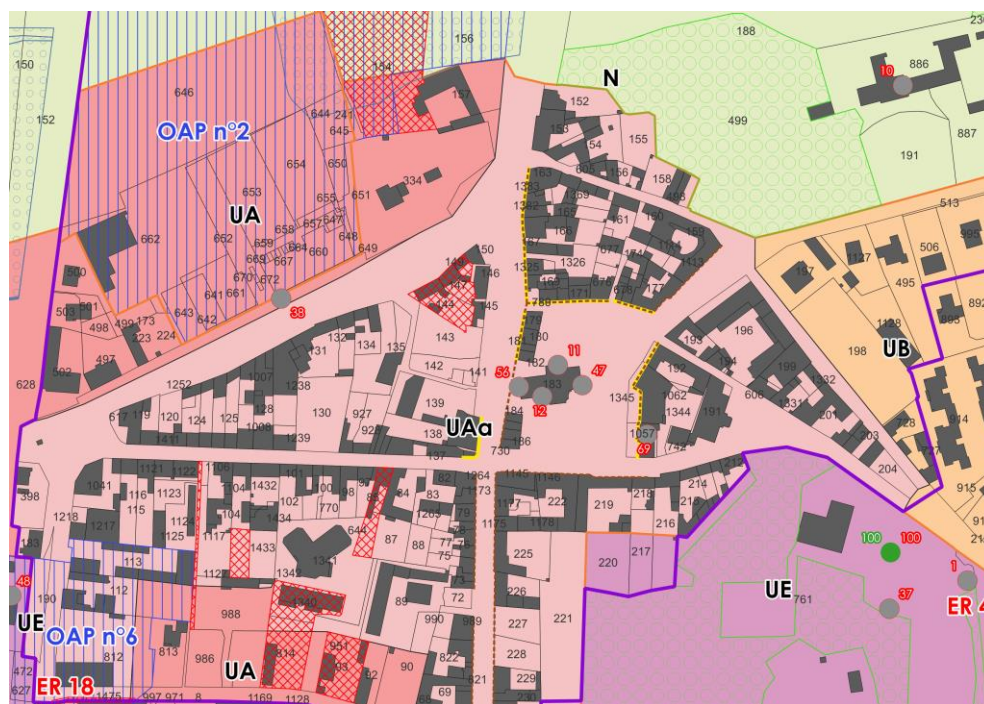
Ainsi, le plan de zonage fera apparaître les linéaires commerciaux à préserver sur le secteur de l'entrée Nord de la manière suivante:

Le zonage AVANT modification



Zonage du PLU approuvé le 09/11/2015

Le zonage APRÈS modification



Zonage du PLU suite à la modification n°2

Ce repérage cartographique du linéaire commercial à protéger sera inscrit dans le règlement à l'Article 2 de la zone UA de la manière suivante :

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

Sont admis mais soumis à des conditions particulières :

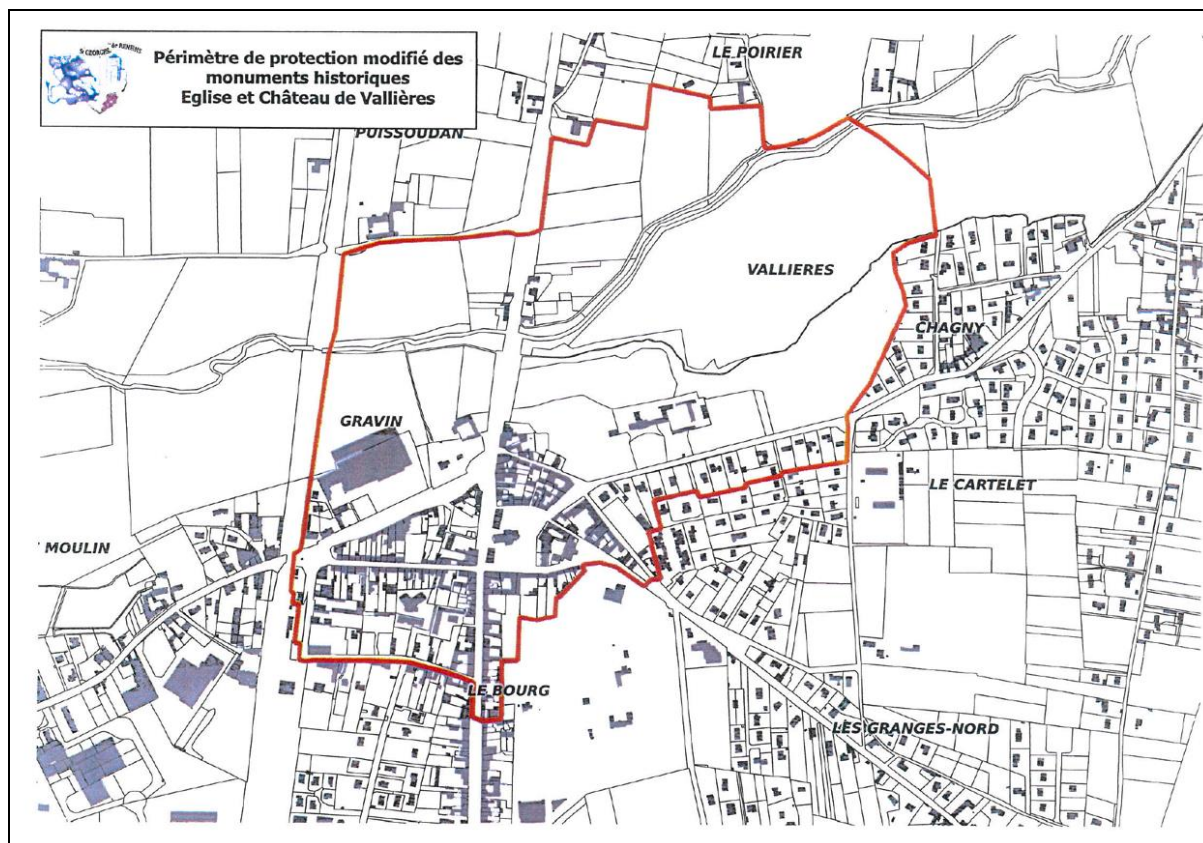
- *les constructions à usage :*
 - *d'artisanat lorsque le local ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol ;*
 - *d'annexes* (non compris les piscines couvertes) lorsqu'elles constituent sur le terrain d'assiette considéré un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation existante* ou autorisée dans la zone dans la limite totale de 60 m² d'emprise au sol* ;**Cette règle ne s'applique pas aux logements collectifs.*
- *les travaux concernant les constructions existantes sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone ;*
- *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire et sous réserve qu'il ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation ;*
- *les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, sous réserve qu'elles concourent au fonctionnement urbain ;*
- *les affouillements et exhaussements de sol* liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;*
- *les piscines couvertes constituent des constructions qui doivent respecter les différents articles du présent Règlement.*

Dans les secteurs de préservation des commerces repérés au plan de zonage :

- dans le cas de l'aménagement de bâtiment existant ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à vocation commerciale ou de service, le bâtiment après aménagement doit proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement. La surface à vocation d'activité commerciale doit se situer au rez-de-chaussée de la construction.

4. L'intégration du périmètre de protection des monuments historiques au plan de zonage

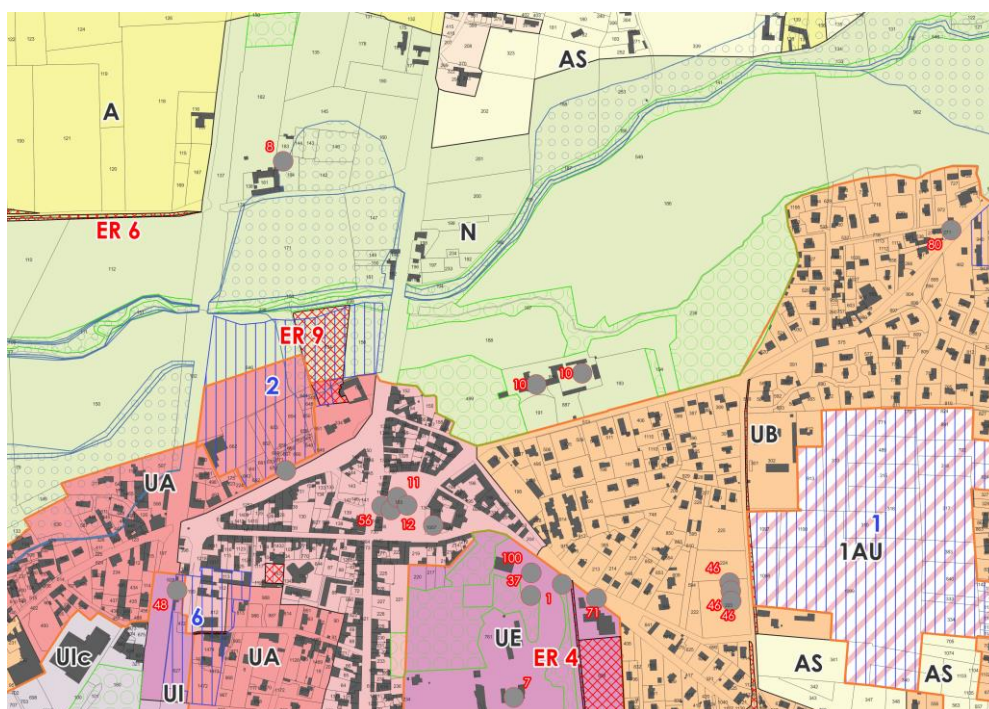
Afin de faciliter la lecture du PLU, les élus souhaitent faire apparaître sur le plan de zonage le périmètre de protection modifié des monuments historiques qui est actuellement seulement repérable dans les annexes du PLU avec le document suivant :



Source : Périmètre de protection des monuments historiques annexé au PLU approuvé

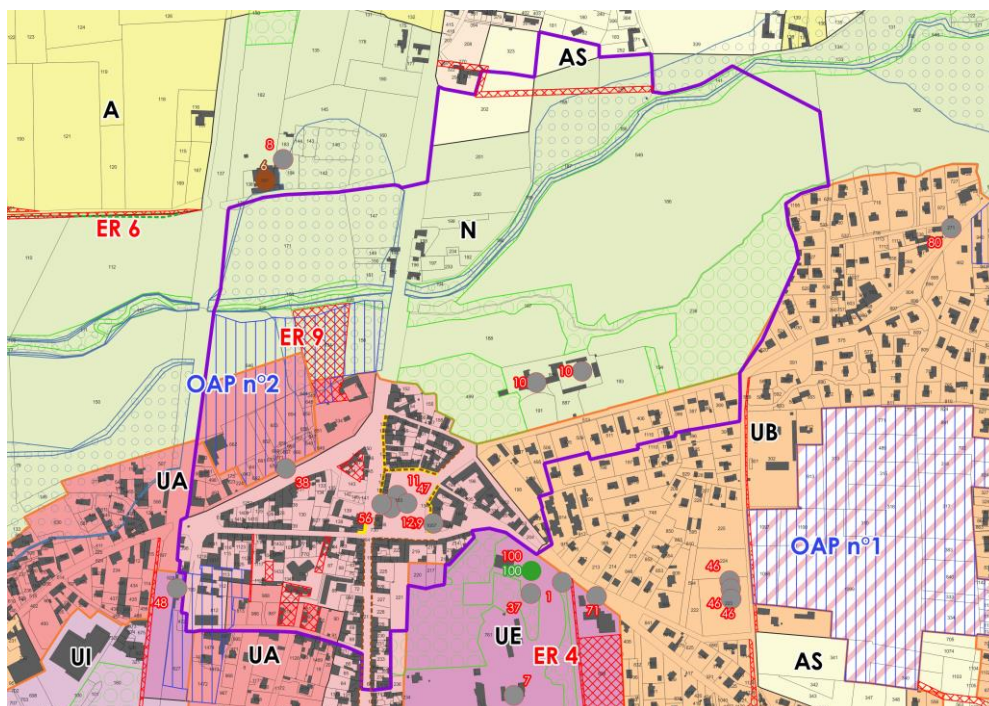
Le périmètre de protection modifié sera désormais ainsi inscrit au plan de zonage :

Le zonage AVANT modification



Zonage du PLU approuvé le 09/11/2015

Le zonage APRÈS modification



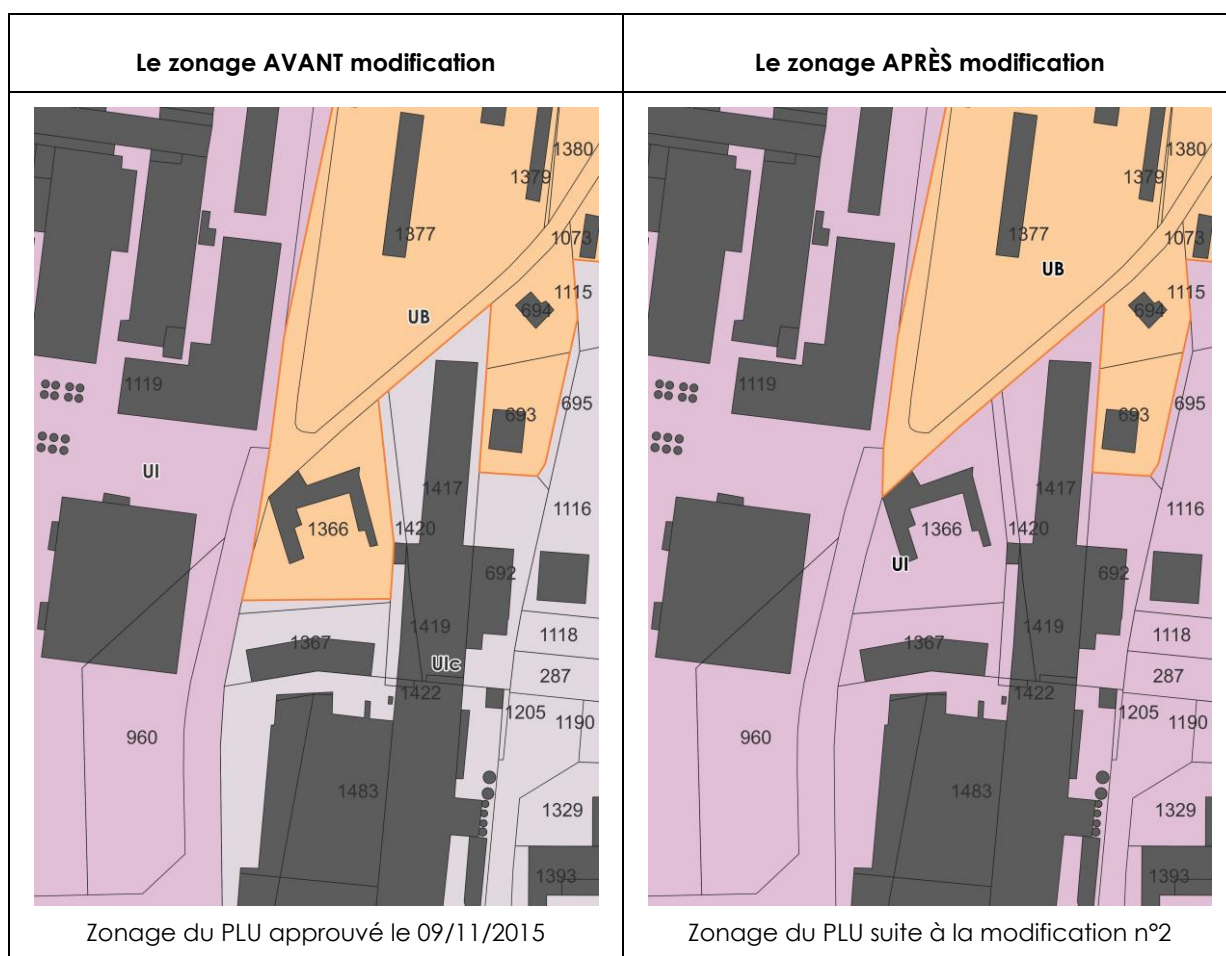
Zonage du PLU suite à la modification n°2

5. L'ajustement des limites des zones UB et UI

La commune souhaite apporter une adaptation des limites entre les zones UB et UI autour du secteur des Vernailles. À cet effet, elle suggère un reclassement en zone UI de la parcelle B 1366, actuellement située en zone UB, du fait qu'elle se situe au milieu d'une zone industrielle et qu'elle n'a pas de vocation à être et perdurer en UB.

À travers cet ajustement du zonage, il s'agit, pour la commune, d'affirmer la vocation industrielle du secteur des Vernailles et de conforter l'activité économique de la commune.

L'évolution du plan de zonage s'établit de la sorte :

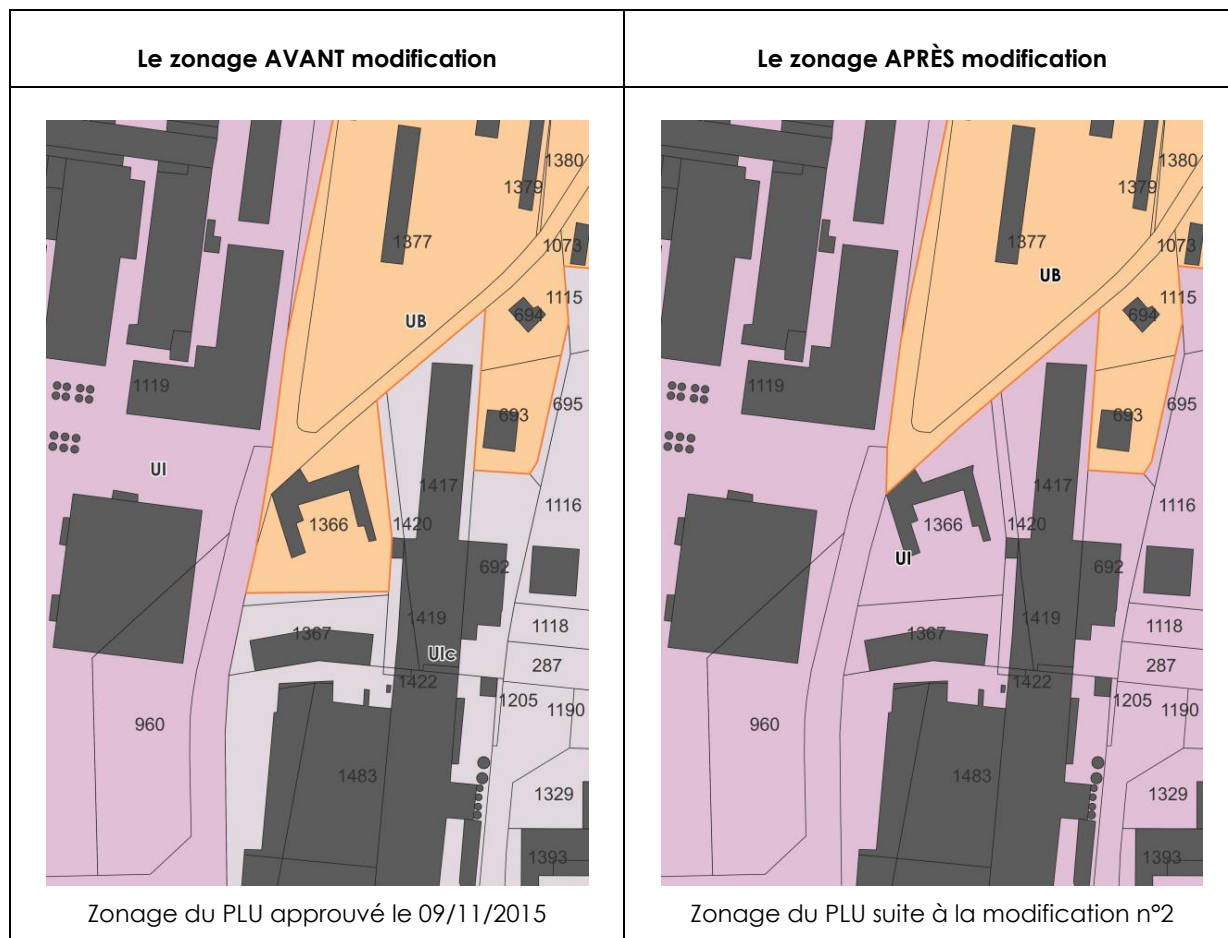


Le périmètre du secteur de mixité sociale sera également modifié afin d'extraire la parcelle B1366.

6. L'ajustement du périmètre du secteur de mixité sociale

En conséquence de l'ajustement des limites des zones UB et UI autour du secteur des Vernailles impliquant le déclassement de la parcelle B 1366 de la zone UB et son reclassement en zone UI, le périmètre du secteur de mixité sociale est modifié afin de ne plus recouvrir la parcelle B 1366 ayant désormais une vocation économique.

L'évolution du plan de zonage s'établit de la sorte :



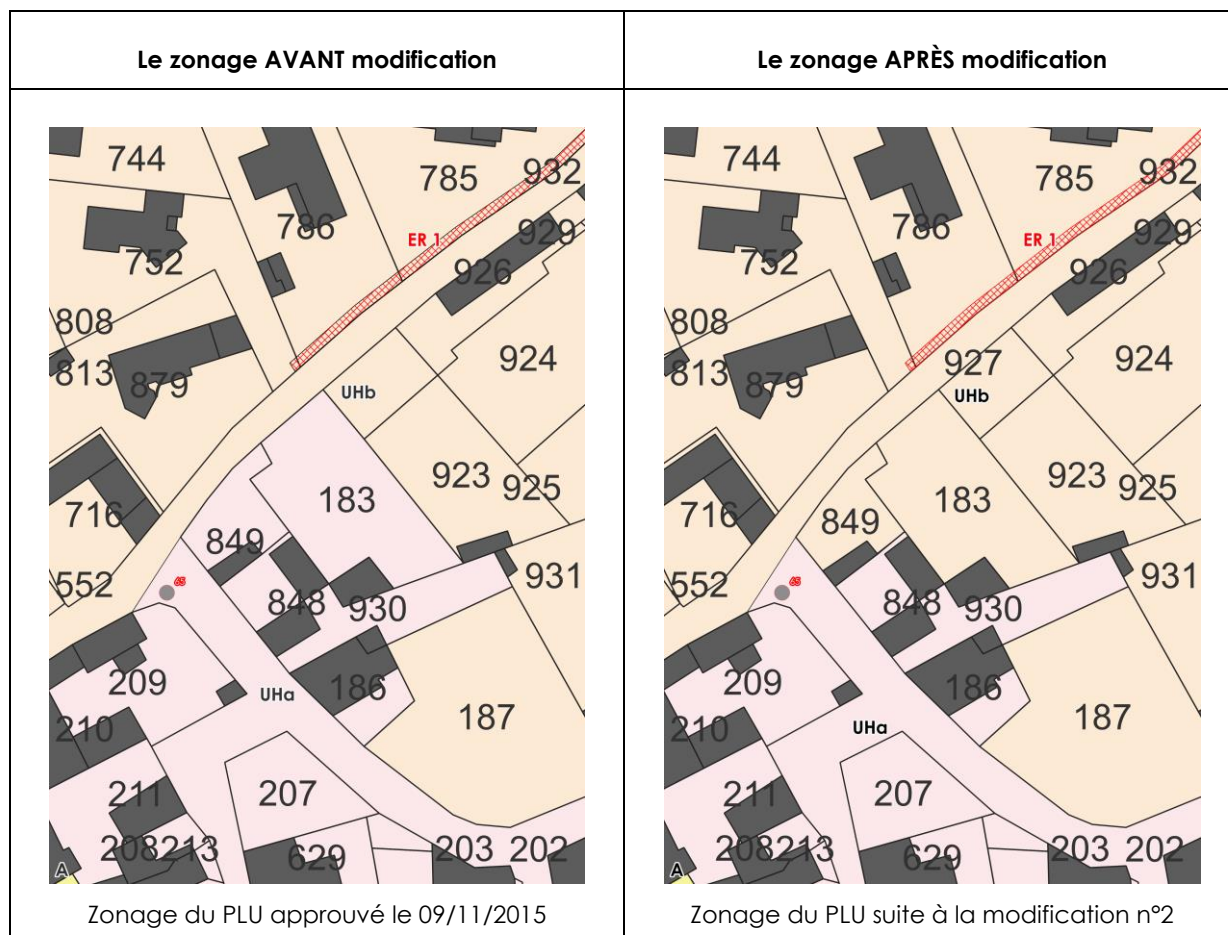
7. L'ajustement des limites entre les zones UHa et UHb autour du hameau des Nuits

Afin de permettre un projet de division aboutissant in fine à la construction d'une maison, les parcelles L 183 et L 189, situées au hameau des « Nuits » et initialement classées UHa, sont désormais classées UHb dans le cadre de la présente modification.

Actuellement, le règlement du secteur UHa impose une implantation des façades à l'alignement des voies et emprises publiques actuel ou futur, tandis que le secteur UHb permet un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Le règlement du secteur UHb étant plus permissif que celui du secteur UHa en matière d'alignement, celui-ci rendrait ainsi le projet de construction d'une maison plus facilement réalisable sur les parcelles concernées actuellement contraintes par les dispositions du secteur UHa en vigueur en matière d'alignement.

L'évolution du plan de zonage s'établit de la sorte :



Les modifications apportées au règlement

1. Les changements de destination en zone A et N

Un certain nombre de bâtiments, situés en zone A ou N, sont repérés au titre de l'article L.123-1-5 (aujourd'hui article L.151-11) afin de leur permettre de changer de destination.

Certains de ces bâtiments sont volumineux et pourraient permettre, après changement de destination et réhabilitation, l'aménagement d'une surface de plancher importante.

L'enjeu pour la collectivité est bien de permettre une reconversion de ces bâtiments qui, en particulier, n'ont plus d'utilité au niveau agricole, mais sans augmenter fortement les surfaces de plancher aménagées en zones A et N.

C'est pourquoi, la modification prévoit de limiter la surface de plancher aménagée à l'intérieur d'un bâtiment après changement de destination. La surface de plancher maximum après changement de destination sera de 170 m².

L'article 2 des zones A et N contient déjà une règle pour le changement de destination. Elle sera complétée afin d'indiquer cette nouvelle règle.

Le paragraphe de l'article 2 du règlement des zones A et N concernant les changements de destination sera modifié de la façon suivante :

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

Sont admis mais soumis à des conditions particulières :

(...)

- *pour les bâtiments désignés au titre de l'article L123-1-5 (aujourd'hui article L.151-11), le changement de destination, dans le respect des aspects architecturaux et des volumes initiaux, à condition que la surface de plancher aménagée après changement de destination ne dépasse pas 170 m².*

2. Les mesures de recul des portails d'entrées aux parcelles par rapport aux voies, pour les zones U à vocation d'habitat

Le règlement actuel comprend une règle très générale pour prendre en compte la question de la sécurité des accès sur la voie publique qui peut conduire à un retrait du portail :

« Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. »

Pour que cette règle générale et interprétative s'applique effectivement partout, on précisera aussi qu'elle s'applique à l'intérieur des opérations d'aménagement.

Cette rédaction générale suppose une contextualisation au niveau de chaque projet. Or, il apparaît que cette question de la sécurisation des entrées ou sorties au niveau des parcelles existe dans tous les cas au niveau du réseau principal comme du réseau secondaire. C'est pourquoi il est proposé de rendre cette règle plus systématique et moins interprétative en demandant un recul minimal du portail de 5 mètres par rapport au bord de chaussée.

Enfin, une règle sera proposée sur la forme de l'accès qui doit prendre la forme d'un entonnoir. L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

L'article 3 des zones UA, UB, UH et 1AU sera donc modifié de la façon suivante :

ARTICLE UA, UB, UH et 1AU 3 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Accès :

(...)

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction ou l'opération d'aménagement, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

~~*— Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle. —*~~

Lorsque l'accès automobile se fait sur une voirie appartenant au réseau principal ou secondaire (cf. carte de la hiérarchie du réseau routier en annexe du PLU issue de l'étude prospective des déplacements réalisée par TRANSITEC en 2011, p.8), le portail doit présenter un recul minimum de 5 mètres par rapport au bord de la voie.

Dans tous les cas, l'accès au portail, lorsque celui-ci est en retrait par rapport à la clôture, doit se terminer par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la voie.

Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

Les constructions ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique si elles sont destinées à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que 2 accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et plus.

3. La prise en compte des divisions parcellaires, dans l'Article 3 des zones U à vocation d'habitat

La collectivité souhaite prendre en compte le phénomène grandissant des divisions parcellaires qui amène à la multiplication d'accès à l'intérieur de tenements déjà construits avec la recherche de la moindre largeur.

Or, les Articles 3 des zones UA, UB, UH et 1AU, qui sont identiques, n'imposent de largeur minimum au niveau des voiries que dans le cas des lotissements, des permis groupés et des collectifs d'habitation. Dans ces cas la règle est :

« Les voies de desserte interne des lotissements, des permis groupés* et des programmes collectifs d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,50 m de large avec des emprises minimums de 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants). »*

La modification prévoit d'ajouter une règle concernant les divisions parcellaires. Toutefois, s'agissant de division parcellaire (donc sans espace collectif), la règle sera plus simple et ne portera que sur l'emprise minimum qui devra être :

- de 3,5 mètres dans le cas où la division parcellaire ne crée qu'un seul logement ;
- de 5 mètres dans le cas où la division parcellaire crée plus de un logement.

Les paragraphes ajoutés dans les articles 3 seront :

ARTICLES UA, UB, UH et 1AU 3 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Voirie :

Les voies de desserte interne des lotissements, des permis groupés* et des programmes collectifs d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,50 m de large avec des emprises minimums de 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) sauf dans le cas d'une voie partagée.*

Dans le cas d'une division parcellaire permettant la création d'un logement supplémentaire par rapport à l'existant, la voie d'accès interne ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m de large.

Dans le cas d'une division parcellaire permettant la création de plusieurs logements, la voirie d'accès ne pourra avoir une emprise inférieure à 5 m de large.

4. La prise en compte des divisions parcellaires, dans l'Article 4 des zones U à vocation d'habitat

La création de nouveaux logements par réhabilitation ou division d'immeuble encouragée par la recherche de maîtrise de consommation de l'espace au travers du « renouvellement urbain » pose parfois problème par manque d'information sur la question du raccordement aux réseaux du fait qu'il n'est pas toujours nécessaire de déposer une demande d'autorisation au titre de l'urbanisme pour effectuer de tels travaux.

C'est pourquoi, la modification prévoit de compléter systématiquement les articles 4 de toutes les zones U à vocation d'habitat par le paragraphe suivant :

ARTICLE 4 UA, UB, UH et 1AU – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Création de nouveaux logements ou division d'immeubles – Taxe de raccordement

Dans le cas de division ou d'aménagement d'immeubles d'habitation (pavillons ou maisons bourgeoises) entraînant la création de nouveaux logements ou autres, et même si cela ne demande pas de dépôt de demande d'autorisation au titre du droit des sols, les règles de raccordement aux réseaux doivent être respectées. En particulier, il est rappelé que la taxe de raccordement est due pour ces nouveaux logements ou espaces créés.

5. L'implantation des piscines en zones U à vocation d'habitat, aux Articles 6 et 7

Il n'existe actuellement pas dans le règlement de dispositions spécifiques concernant l'implantation des piscines non couvertes tant par rapport à l'emprise publique que par rapport aux limites séparatives. C'est donc la règle des constructions qui s'applique. En zone UB, la distance imposée entre l'emprise publique et les constructions est de 4 mètres minimum. En zones UA et UH, l'implantation à l'alignement est requise, ce qui a du sens pour les bâtiments mais peu dans le cas de piscines.

La modification prévoit donc d'ajouter une règle pour les piscines aux articles 6 et 7 des zones UA, UB et UH.

A l'article 6 des zones **UA, UB** et **UH** on ajoutera la règle suivante:

ARTICLE UA, UB et UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
--

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• <i>Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.</i> |
|---|

A l'article 7 des zones **UA, UB** et **UH** on ajoutera la règle suivante:

ARTICLE UA, UB et UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
--

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• <i>Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.</i> |
|--|

6. La prise en compte d'un CES (Coefficient d'Emprise au Sol) sur les zones U et AU à vocation d'habitat, à l'Article 9

La collectivité souhaite mettre en place un CES (Coefficient d'Emprise au Sol) afin de mieux maîtriser l'urbanisation dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat. Cela apparaît nécessaire du fait du développement du phénomène de division parcellaire qui entraîne une densification relativement anarchique et pas forcément souhaitable mais aussi au regard de la nécessaire préservation des arbres et des haies présents sur les parcelles.

CES - Définition du lexique national de l'urbanisme

« L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

L'intérêt du coefficient d'emprise au sol est qu'il permet de déterminer la proportion de surface bâtie d'une parcelle.

Ce coefficient permet ainsi de déterminer les surfaces constructibles d'un terrain tout en assurant une limitation de l'imperméabilisation des sols, garantissant ainsi la conservation d'une surface inconstructible valorisable par un espace végétalisé. Le Coefficient d'Emprise au Sol pourra ainsi être couplé avec le Coefficient de Pleine Terre, faisant l'objet du chapitre suivant, afin de définir une surface minimale de pleine terre à conserver sur la parcelle.

Actuellement, aucun CES n'est mis en place sur les zones **UA, UB, UH et 1AU** et aucune règle n'est établie concernant les Articles 9 de ces zones.

Toutefois, une différence est établie entre le bourg centre (zones **UA, UB et 1AU** et les hameaux (**UH**). Le principe est d'admettre une densité plus importante au cœur du bourg que dans les hameaux :

- Pour les zones **UA, UB et 1AU**, on retient un CES de **0,20**
- Pour la zone **UH**, on retient un CES de **0,15**

Les CES pour les zones **UA, UB et 1AU** étant identiques, leur article 9 sera rédigé comme ci-dessous :

ARTICLE UA, UB et 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est de 0,20.

Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé : les aménagements et les changements de destination vers des destinations admises dans ladite zone sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant.

Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction existante, l'isolation par l'extérieur n'entre pas dans le calcul du CES.

Le CES de la zone **UH** étant différent des zones précédemment mentionnées, son article 9 sera rédigé de la façon suivante :

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est de 0,15.

Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé : les aménagements et les changements de destinations vers des destinations admises dans ladite zone sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant.

Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction existante, l'isolation par l'extérieur n'entre pas dans le calcul du CES.

7. La suppression du coefficient de biotope à l'Article 15 et la prise en compte d'un CPT (Coefficient de Pleine Terre) à l'Article 13, sur les zones U

L'article 15 du règlement des zones **UA, UB, UE, UH, UI** et **1AU** prévoit un coefficient de biotope qui est :

« Le coefficient dit de biotope permet de fixer une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés... Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU peut ainsi prévoir un coefficient différent pour chacune d'entre elles qui permet de prendre en compte cette différence d'efficacité. »

Dans chaque zone concernée, le règlement précise :

« Ce coefficient préserve les surfaces concernées de toute imperméabilisation des sols : surfaces en pleine terre végétalisée, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisées, surfaces alvéolées perméables, zones humides... »

Or ces éléments apparaissent difficiles à interpréter : comment prend-on en compte les surfaces alvéolées perméables ou les murs végétalisés au regard des surfaces en pleine terre végétalisées... C'est pourquoi afin de rendre plus efficace l'utilisation de cet outil, en particulier au niveau de l'instruction des autorisations de construire, il est proposé de le simplifier et de s'appuyer seulement sur la notion de coefficient de pleine terre.

Par « pleine terre » on entend les espaces de sols végétalisables où la continuité entre le sol et le sous-sol est assurée (Les sols sur dalles ne sont donc pas de pleine terre).

Par ailleurs, le coefficient de biotope est actuellement différent sur chaque zone.

Zones d'habitat :

- UA fixé à 0,15
- UB fixé à 0,20
- UH fixé à 0,25
- 1AU fixé à 0,20

Zones d'activités ou d'équipements :

- UE fixé à 0,15
- UI fixé à 0,15

Pour les zones d'habitat, il est décidé de fixer un même coefficient de pleine terre plus élevé sur les 4 zones. Il est fixé à **0,40**.

Pour les zones d'activités ou d'équipement il est fixé un CPT supérieur au coefficient de biotope actuel. Il est fixé à **0,25**.

Les articles 15 des zones **UA, UB, UH** et **1AU** sont modifiés de la façon suivante :

ARTICLE UA, UB, UH et 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

~~Un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est instauré et fixé à 0,15.~~

~~Ce coefficient préserve les surfaces concernées de toute imperméabilisation des sols : surfaces en pleine terre végétalisée, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisées, surfaces alvéolées perméables, zones humides~~

Les articles 15 des zones **UE** et **UI** sont modifiés de la façon suivante :

ARTICLE UE et UI 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

~~Un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est instauré et fixé à 0,15.~~

~~Ce coefficient préserve les surfaces concernées de toute imperméabilisation des sols : surfaces en pleine terre végétalisée, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisées, surfaces alvéolées perméables, zones humides~~

Les articles 13 des zones **UA, UB, UH** et **1AU** sont modifiés de la façon suivante :

ARTICLE UA, UB, UH et 1AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATION

Un coefficient de pleine terre visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est instauré et fixé à 0,40.

Dans le cas où les constructions existantes n'atteignent pas le CPT autorisé : les aménagements et les changements de destination vers des destinations admises dans ladite zone sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le CPT existant.

Les articles 13 des zones **UE** et **UI** sont modifiés de la façon suivante :

ARTICLE UE et UI 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATION

Un coefficient de pleine terre visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est instauré et fixé à 0,25.

Dans le cas où les constructions existantes n'atteignent pas le CPT autorisé : les aménagements et les changements de destination vers des destinations admises dans ladite zone sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le CPT existant.

De plus, au titre 6 du règlement « Définitions », on supprimera la définition suivante :

COEFFICIENT DE BIOTOPE

~~Voir l'art. L 123-1-5-III-1 du code de l'urbanisme~~

~~Le coefficient dit de biotope permet de fixer une obligation de maintien ou de création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés... Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU peut ainsi prévoir un coefficient différent pour chacune d'entre elles qui permet de prendre en compte cette différence d'efficacité.~~

~~Cet outil, dont la ville de Berlin en Allemagne a été précurseur, est particulièrement adapté pour répondre à l'objectif de réintroduire la nature en ville dans les tissus urbains denses.~~

De plus, au titre 6 du règlement « Définitions », on ajoutera la définition suivante :

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre détermine la proportion minimum d'espaces en pleine terre par rapport à l'ensemble de l'espace aménagé.

Par « pleine terre », on entend les espaces de sols végétalisables sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) où la continuité entre le sol et le sous-sol est assurée (les sols sur dalles ne sont donc pas de pleine terre) et sans revêtement imperméable (terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel (pelouse jardins, noues...))

Les surfaces de pleine terre imposées peuvent être mutualisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

8. La modification de l'Article 11 sur les clôtures pour les zones U à vocation d'habitat

La règle actuelle pour les zones **UA, UB, UH** et **1AU** est la suivante:

« Les clôtures nouvelles, devront s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux, et seront réalisées selon les principes suivants :

- un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans soubassement apparent d'une hauteur maximum de 0,50 mètre depuis le terrain naturel, doublé d'une haie vive ;*
- des barrières d'aspect bois, composite, résine, aluminium, avec ou sans soubassement dans les mêmes conditions que ci-dessus, doublées d'une haie vive ;*
- un mur plein, excepté pour des raisons de sécurité routière, d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 mètre. »*

Dans son règlement, la collectivité souhaite être plus strict concernant l'aspect des clôtures et plus particulièrement sur deux points :

- seul l'aspect bois est autorisé ;
- elles ne doivent pas être complètement opaques.

Les articles 11 seront donc modifiés dans ce sens. Le troisième paragraphe est modifié de la manière suivante :

ARTICLE UA, UB, UH et 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

- des barrières d'aspect bois, ~~composite, résine, aluminium~~, avec ou sans soubassement dans les mêmes conditions que ci-dessus, doublées d'une haie vive. *De plus, les clôtures ne peuvent être opaques et doivent être à claire voie. Par ailleurs, l'utilisation de bâches « brise vue » est interdite.*

9. La modification de l'Article 12 sur la réalisation d'aires de stationnement pour les zones U à vocation d'habitat et de commerce

Intégrer une part de stationnement dans le volume de la construction

Afin d'éviter que le stationnement ne mobilise une part trop importante des espaces collectifs, la volonté est, pour les zones U à vocation principale d'habitat, d'obliger l'intégration d'une partie du stationnement dans le volume de la construction.

La modification prévoit donc que 50% du stationnement soit couvert ou intégré dans le volume de la construction pour les opérations d'habitat.

Les articles 12, concernant la réalisation d'aires de stationnement, des zones **UA**, **UB**, **UH** et **1AU** étant identiques, ils seront modifiés de la façon suivante :

ARTICLE UA, UB, UH et 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les nouvelles constructions et les extensions à usage d'habitation, il est exigé au minimum

1 place de stationnement pour un logement de 0 à 40 m² de surface de plancher.

2 places pour un logement dont la surface de plancher est supérieure 41 m².

Que 50% du stationnement soit couvert ou intégré dans le volume de la construction.

Par ailleurs, le texte actuel de l'article 12 ne s'applique que dans le cas des « constructions nouvelles ». Or, dans le cadre du renouvellement urbain, il peut aussi y avoir des opérations de réhabilitation d'immeubles existants qui ne génèrent pas de constructions nouvelles mais ont pour conséquence la création de nouveaux logements avec leurs besoins de stationnement.

Il sera donc ajouté aux articles 12 des zones **UA**, **UB**, **UH** et **1AU**, concernant la réalisation d'aires de stationnement, le paragraphe suivant :

ARTICLE UA, UB, UH et 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les nouvelles constructions et les extensions à usage d'habitation, il est exigé au minimum

1 place de stationnement pour un logement de 0 à 40 m² de surface de plancher.

2 places pour un logement dont la surface de plancher est supérieure 41 m².

Que 50% du stationnement soit couvert ou intégré dans le volume de la construction.

Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 places pour 9 logements).

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Dans le cas de division ou d'aménagement d'immeubles d'habitation (pavillons ou maisons bourgeoises) entraînant la création de nouveaux logements, et même si cela ne demande pas de dépôt de demande d'autorisation au titre du droit des sols, les règles de stationnement attachées au nombre de logements doivent être respectées pour tous les nouveaux logements créés.

Dérogation à la réalisation de stationnement pour les nouveaux commerces de centre-ville

Afin d'éviter la multiplication des stationnements dans le centre-ville de la commune au profit du développement des espaces publics et de la nature en ville, la volonté est, pour les zones U où les constructions à usage de commerce sont autorisées, de permettre aux nouvelles constructions de commerces, où la réalisation de stationnement est impossible sur le plan technique, de déroger à la règle exigeant la création de places de stationnement par tranche de surface de plancher.

Ainsi, l'article 12 des zones **UA, UB, UH et 1AU** est complété de la manière suivante :

ARTICLE UA, UB, UH et 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les autres constructions

- Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, activités artisanales et d'hébergement touristique, il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher. La place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.
- Dans le cas d'opérations mixtes d'ensemble conjuguant par exemple : habitations, bureaux et commerces, le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places.
- Pour toute nouvelle construction à usage de commerces, dans le cas où la réalisation de nouveaux stationnements est impossible et sous réserve que cette impossibilité est dûment démontrée, une dérogation à la règle pourra être autorisée.

ARTICLE UA

- Pour toute nouvelle construction à usage de commerces, et en cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération l'acquisition, soit l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à proximité de l'opération et à une distance maximale de 300 mètres.

Ainsi, l'article 12 de la zone **UI** est complété de la manière suivante :

ARTICLE UI 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage de commerces, il est exigé :

- 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.
- *Pour toute nouvelle construction à usage de commerces, dans le cas où la réalisation de nouveaux stationnements est impossible et sous réserve que cette impossibilité est dûment démontrée, une dérogation à la règle pourra être autorisée.*

10. La modification de l'Article 13 sur la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Afin de renforcer la prise en compte des arbres existants et leur préservation lors de tout nouveau projet de construction, l'article 13 de l'ensemble des zones est complété de la manière suivante :

ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Tout nouveau projet de construction doit faire l'objet d'un état phytosanitaire des arbres, assurer la conservation des arbres existants dans la mesure du possible et garantir la plantation de nouveaux arbres si ceux présents sur la parcelle nécessitent d'être détruits ou s'il n'y a pas d'arbres sur la parcelle.

11. La modification de l'Article 15 sur les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales, en zone U à vocation d'habitat, de commerce et d'équipement

Il sera précisé aux articles 15 des zones UA, UB, UE, UI, UH et 1AU que les constructions nouvelles devront être conçues dans un esprit bioclimatique afin de favoriser la performance énergétique et environnementale.

Les articles 15 des zones **UA, UB, UE, UH, UI** et **1AU** sont modifiés de la façon suivante :

ARTICLE UA, UB, UE, UH, UI et 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il conviendra de privilégier, pour toute construction nouvelle, dans la mesure du possible, une conception dans un esprit bioclimatique favorisant la performance énergétique et environnementale.

12. La modification du nuancier

Un nuancier pour les couleurs des façades est déjà présent dans le règlement. La modification permet simplement de le mettre à jour.

Il est actualisé de la manière suivante :





13. L'interdiction de constructibilité dans les secteurs concernés par un risque d'inondation de la Vauxonne

En l'absence d'une servitude de type « Plan de Prévention des Risques Naturels » sur la vallée de la Vauxonne, la commune souhaite prendre en compte l'étude « hydrologique et hydraulique des cours d'eau du Beaujolais » qui définit une cartographie des zones inondables de la Vauxonne. La volonté est d'interdire les constructions nouvelles dans les secteurs inclus dans le périmètre de l'aléa inondation de la Vauxonne.

Pour cela, le règlement des zones concernées par cet aléa inondation, notamment les zones **UA, A et N**, sera repris, et particulièrement l'article 2, pour n'autoriser que l'aménagement des bâtiments existants. En ce sens, seront strictement interdites toutes nouvelles constructions ainsi que les extensions et annexes aux habitations existantes.

À l'article 2 des zones UA, A et N on ajoutera le paragraphe suivant:

ARTICLE UA, A et N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
--

Dans les secteurs couverts par la zone inondable de la Vauxonne identifiée sur le plan de zonage :

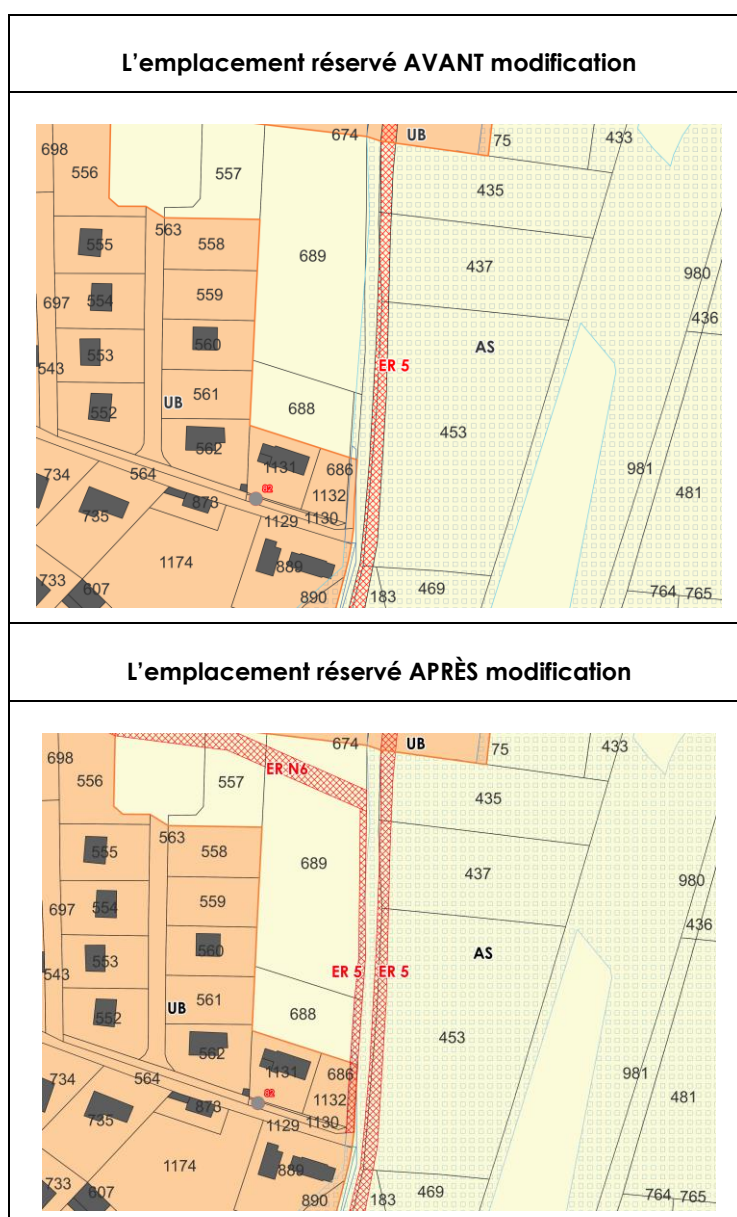
- toutes les constructions sont strictement interdites à l'exception de l'aménagement des bâtiments existants dans leur volume, avec ou sans changement de destination.

Les modifications portant sur les emplacements réservés

1. Modification de l'emplacement réservé n°5 pour « l'aménagement de sécurité et de visibilité entre la RD n°68 et la VC n°3 »

La modification de cet emplacement réservé vise à l'élargissement, sur une bande de 3 mètres de largeur, de la route de Bel-Air entre le chemin des Sables et une des voies d'accès du futur quartier du Cartelet (faisant l'objet de l'ER N6).

L'évolution de l'emprise de l'emplacement réservé n°5 s'établit de la façon suivante :



La surface de l'emplacement réservé n°5 passe donc de 5 033 m² à 5 470 m².

2. Modification de l'emplacement réservé n°10 pour la « création d'un espace scolaire, extra-scolaire et petite enfance »

La destination de l'emplacement n°10, initialement destiné à « la création d'un parc sportif, d'un complexe social, culturel et d'un parc de stationnement », est modifié afin qu'il soit désormais destiné à la « création d'un espace scolaire, extra-scolaire et petite enfance » pour répondre aux besoins de la commune en matière d'équipements et à l'incapacité suffisante et la vétusté de certains équipements existant (école maternelle, restaurant scolaire, garderie).

Sa localisation, son périmètre et sa superficie restent pour le moins inchangés.

3. Modification de l'emplacement réservé n°12 pour la « requalification de l'intersection entre le boulevard N. Bullukian et la RD306 »

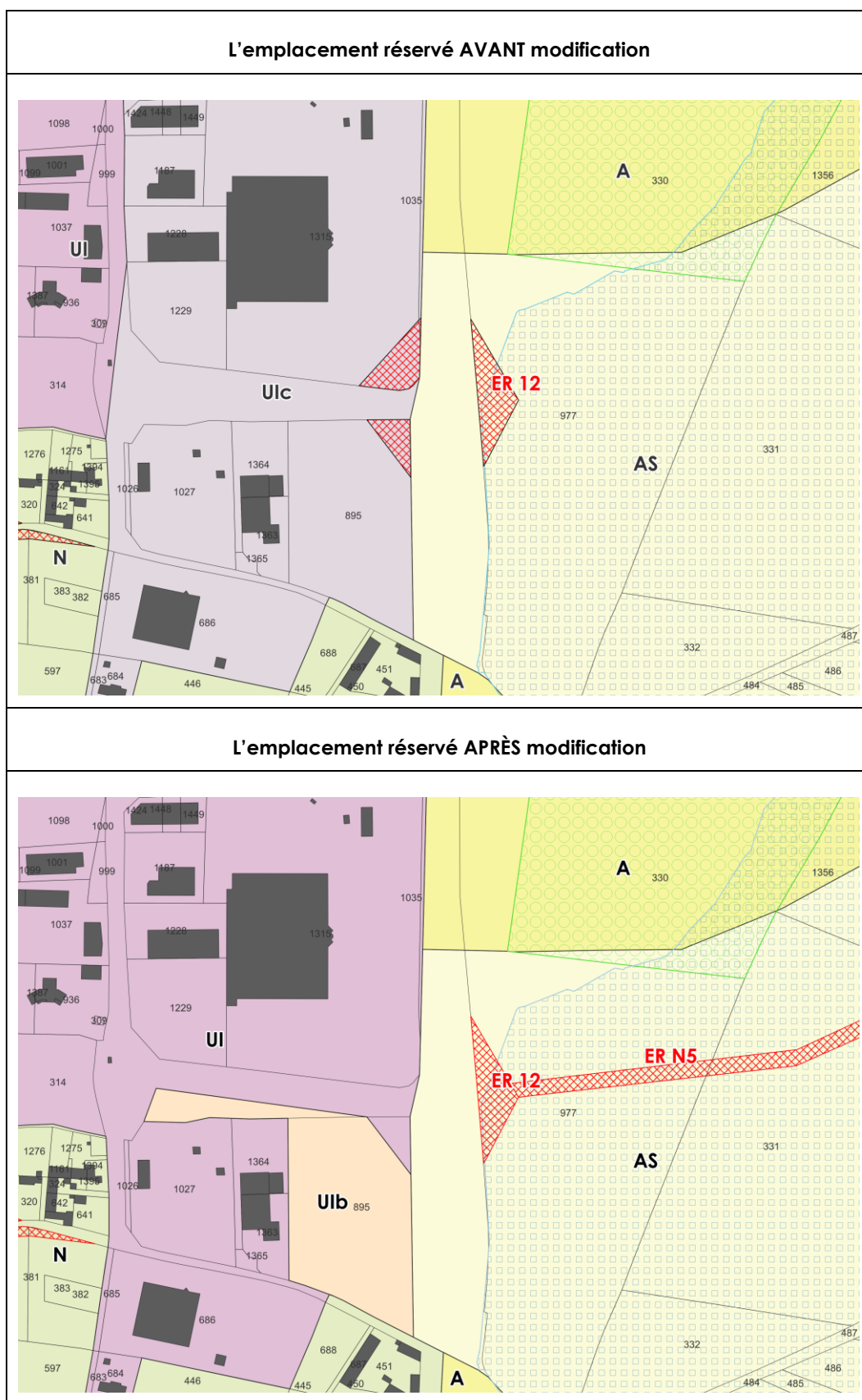
Le giratoire ayant été réalisé, il n'y plus de nécessité à conserver l'emplacement réservé.



Source : Photographie aérienne IGN

Toutefois, la partie Est du giratoire reste susceptible de recevoir l'arrivée d'une quatrième branche de voirie. C'est pourquoi on conservera cette partie de l'emplacement réservé.

L'évolution de l'emprise de l'emplacement réservé n°12 s'établit ainsi :



La surface de l'emplacement réservé n°12 passe donc de 3 228 m² à 1 494 m².

4. Modification de l'emplacement réservé n°19 pour « l'extension des équipements médico-sociaux de l'EHPAD "Les Jardins d'Anne" »

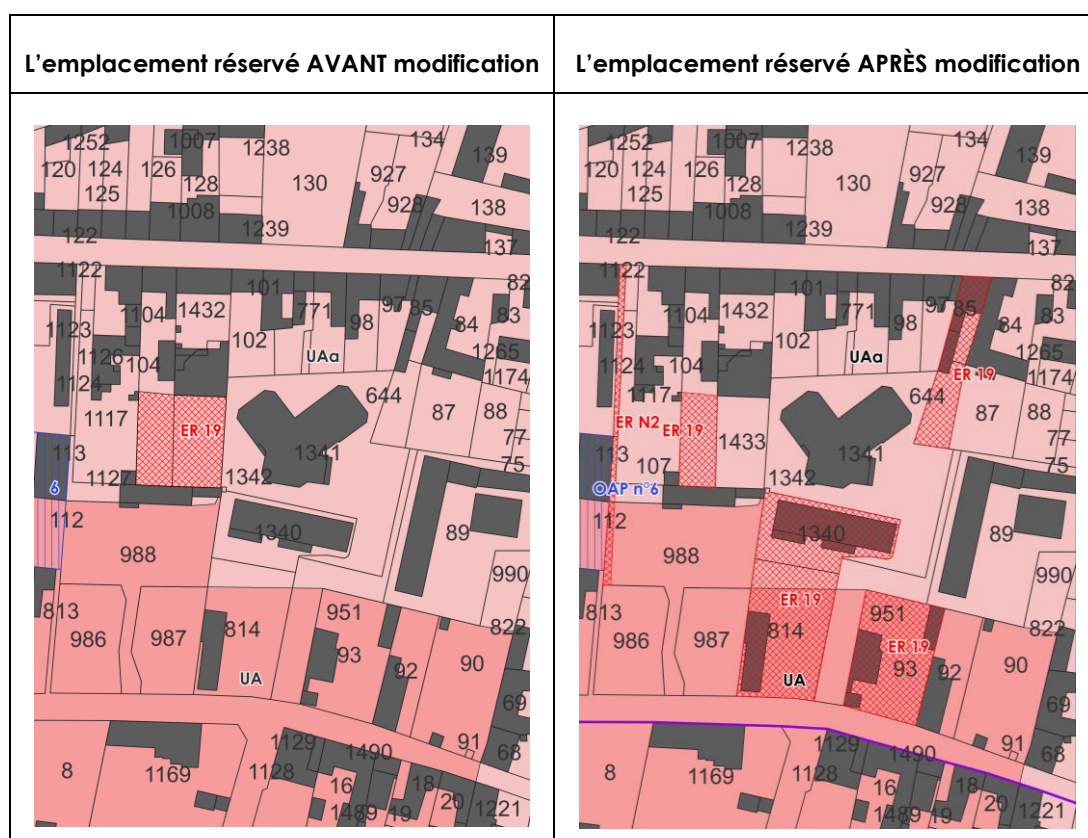
Actuellement, l'ER n°19 occupe les parcelles B 1433 et B 104 pour partie. La destination de l'ER n°19 est la suivante : « extension des équipements médico-sociaux de l'EHPAD "Les Jardins d'Anne" ».

Afin de ne pas limiter les possibilités de constructions et de permettre la création d'équipements médico-sociaux nouveaux autour du secteur de l'EHPAD, la destination de l'ER n°19 est ajustée de la manière suivante « équipements médico-sociaux de l'EHPAD "Les Jardins d'Anne" ».

En revanche une partie ayant déjà été acquise par la commune (parcelle B 1433), son dessin est repris et sa superficie est restreinte à la parcelle B 104.

Par ailleurs, il est apparu nécessaire pour la commune d'inclure les parcelles B 85, B 93, B 644, B 814 et B 1340 dans le projet général de l'EHPAD. L'emplacement réservé n°19 est ainsi étendu à ces cinq parcelles.

L'évolution de l'emprise de l'emplacement réservé n°19 s'établit de la façon suivante :



La surface de l'emplacement réservé n°19 passe ainsi de 798 m² à 3 647 m².

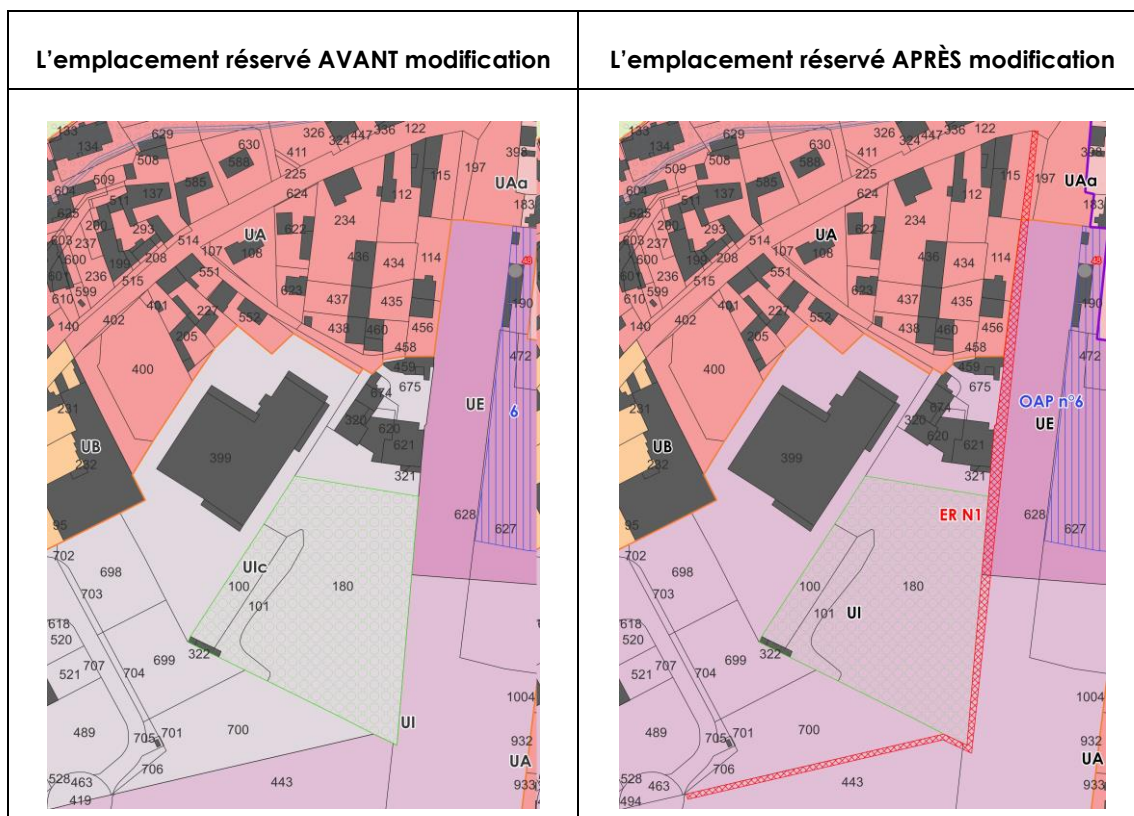
5. Définition d'un nouvel emplacement réservé pour « la création d'un cheminement modes doux »

Le nouvel emplacement réservé N1 doit permettre de créer un cheminement modes doux depuis le cœur de la zone d'activités vers le centre-bourg en passant le long de la voie ferrée.



Source : Photographie aérienne IGN

L'emprise de l'emplacement réservé N1 s'établit ainsi :



Sa largeur sera de 3 mètres et sa superficie de 1 995 m².

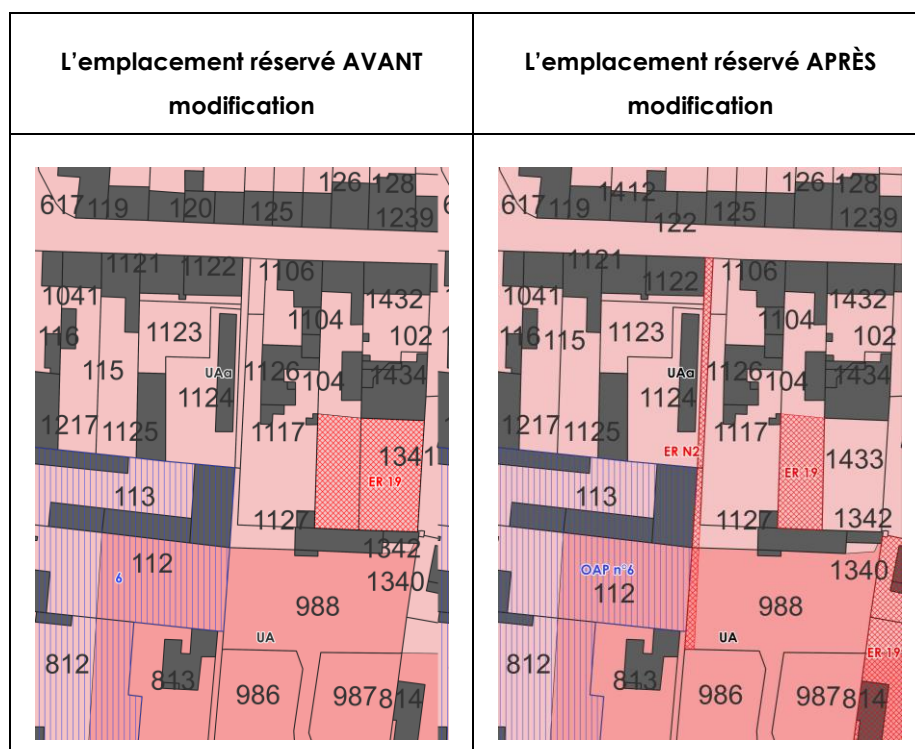
6. Définition d'un nouvel emplacement réservé pour « la création d'un cheminement modes doux »

Le nouvel emplacement réservé N2 doit permettre de retrouver un cheminement modes doux qui existait entre la rue de la gare et la rue des Jardins.



Ancien cheminement doux au 24 rue de la Gare

L'emprise de l'emplacement réservé N2 s'établit de la sorte :



Sa superficie sera de 182 m².

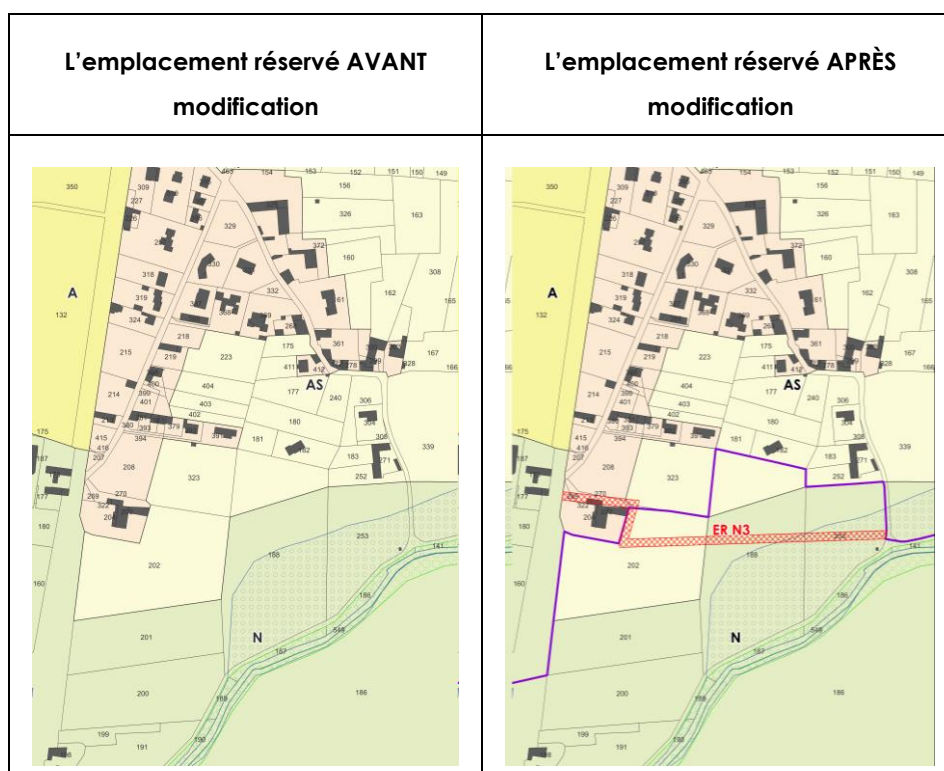
7. Définition d'un nouvel emplacement réservé pour « la création d'une voirie au hameau "Le Poirier" »

Le nouvel emplacement réservé N3 doit permettre de créer une voirie entre la RD306 et une voie communale.



Source : Photographie aérienne IGN

L'emprise de l'emplacement réservé N3 s'établit comme suit :

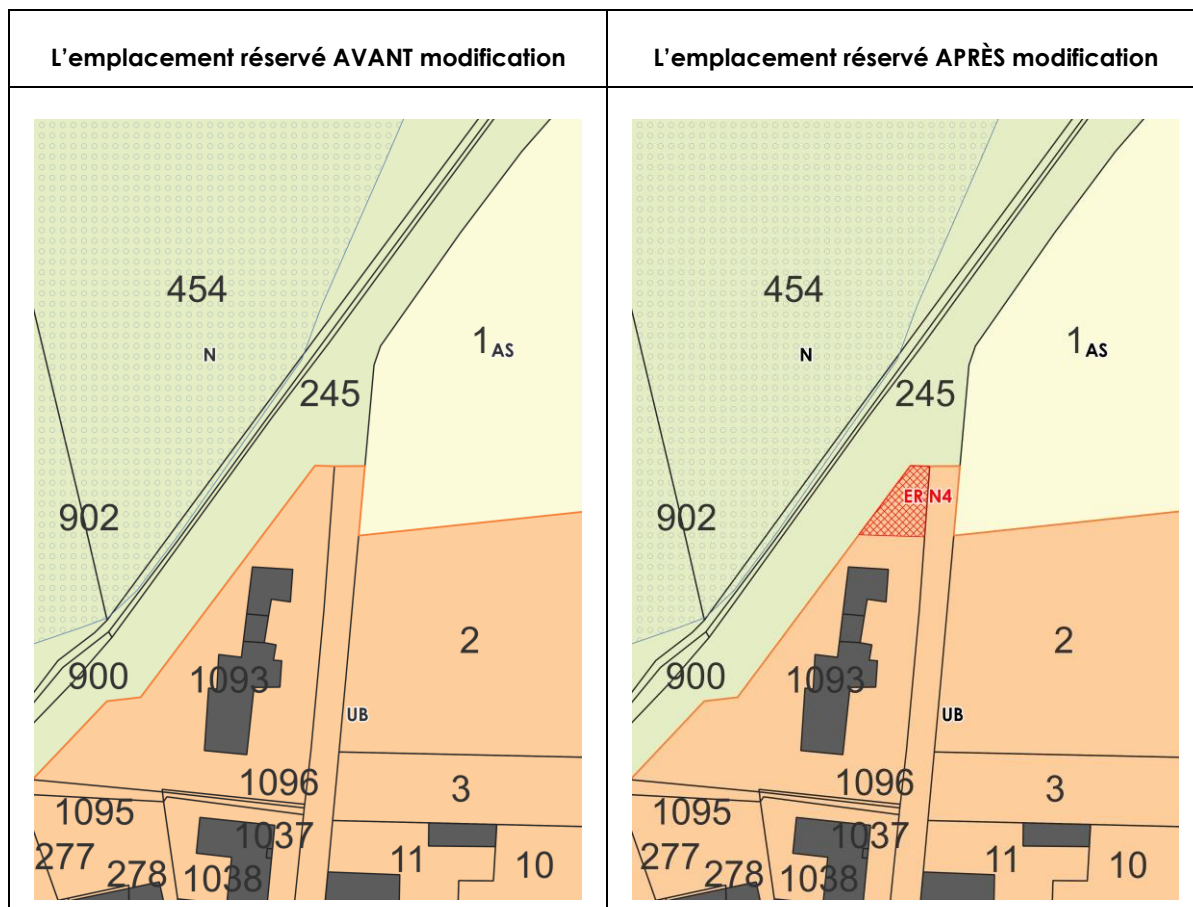


Sa largeur sera de 8 mètres et sa superficie de 3 077 m².

8. Définition d'un nouvel emplacement réservé pour « l'aménagement du carrefour entre la route de Montmerle et la route de Bel-Air »

La création du nouvel emplacement réservé N4 permettra de préserver la géométrie du carrefour et renforcera la sécurité.

L'emprise de l'emplacement réservé N4 s'établit de la manière suivante :



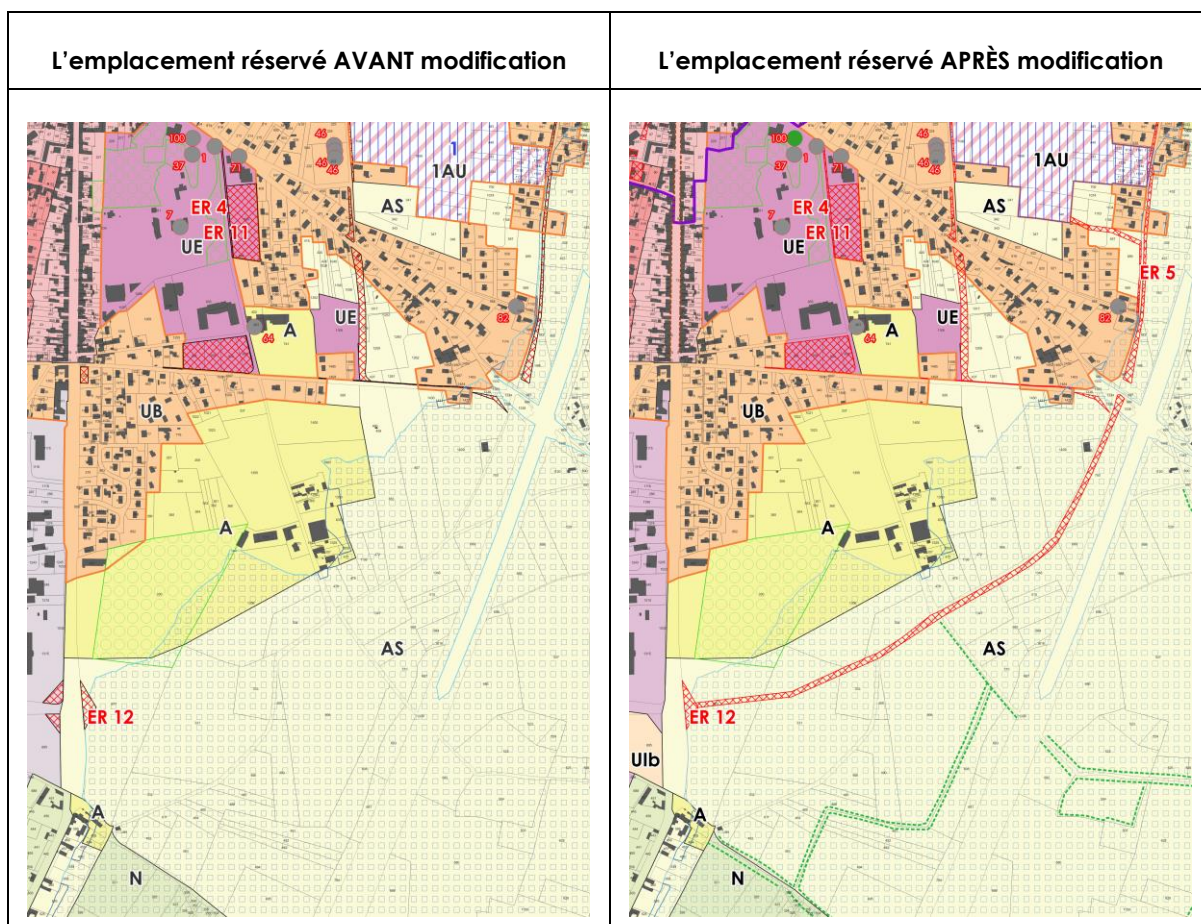
Sa superficie sera de 110 m².

9. Définition d'un nouvel emplacement réservé pour « l'aménagement d'une voirie et d'une piste cyclable de qualité au niveau du chemin de Curatte »

Le nouvel emplacement réservé N5 doit permettre la création d'une liaison routière et d'une piste cyclable de qualité, le long du chemin de Curatte.

Sa largeur sera de 11,5 mètres (7 mètres pour la liaison routière, 1,5 mètres pour un trottoir et 3 mètres pour la piste cyclable à double sens).

L'emprise de l'emplacement réservé N5 s'établit ainsi :



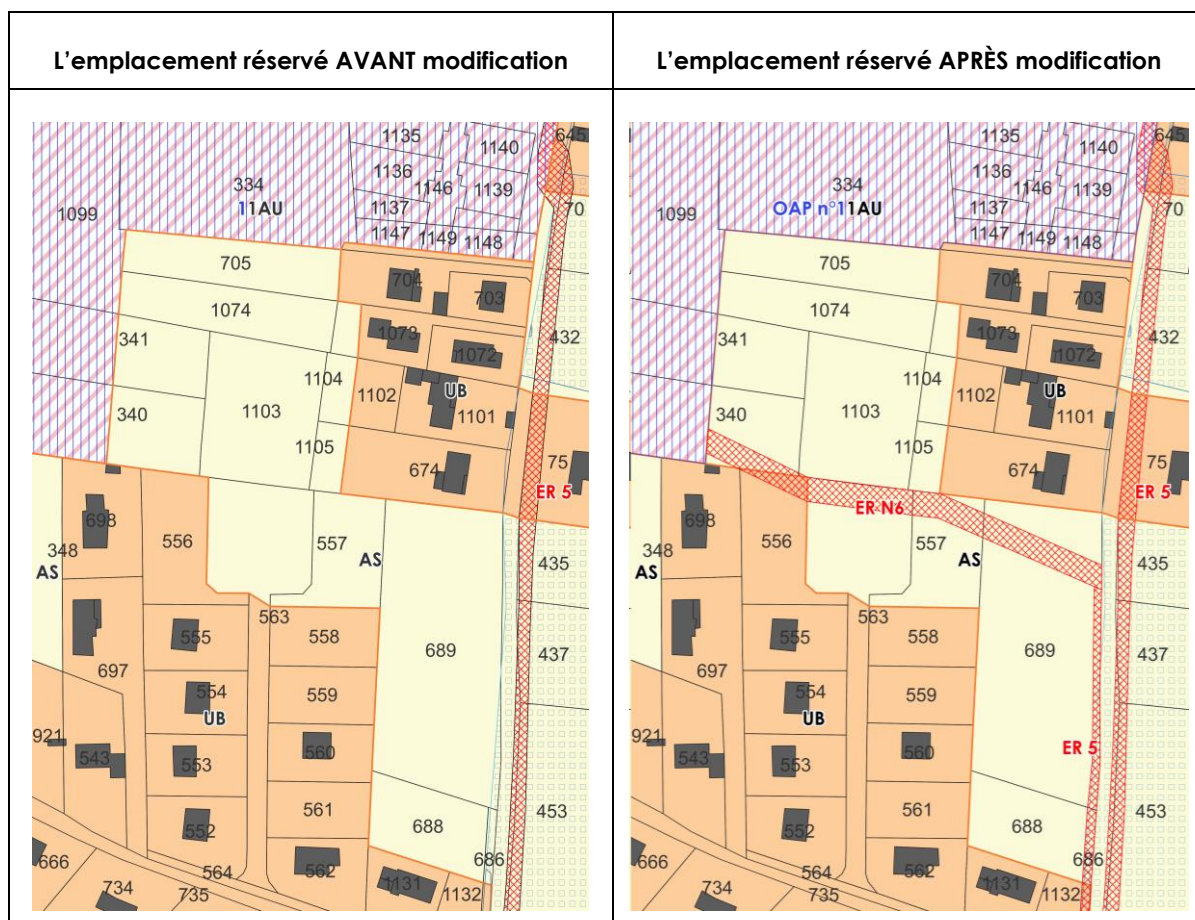
Sa superficie sera de 13 402 m².

10. Définition d'un nouvel emplacement réservé pour la « création d'une voirie permettant la desserte du Cartelet »

Les élus souhaitent créer une voirie d'accès pour le secteur « Le Cartelet » à travers la définition d'un nouvel emplacement réservé N6.

Il s'agira d'une voirie d'une largeur de 9 mètres comprenant une voirie en double sens (2x3m) et des cheminements piétons bilatéraux (2x1,5m).

L'emprise de l'emplacement réservé N6 s'établit de la sorte :



Sa superficie sera de 1 388 m².

11. Mise en place d'une servitude de mixité sociale valant emplacement réservé pour un programme de logements avec commerce en rez-de-chaussée

À l'entrée Nord du centre-bourg, la présente modification prévoit un aménagement en renouvellement urbain afin d'aller dans le sens d'un programme de logement avec commerce en rez-de-chaussée.

Il s'agira de créer un emplacement réservé au titre de l'article L151-41-4° qui dit que :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

(...)

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

(...) ».

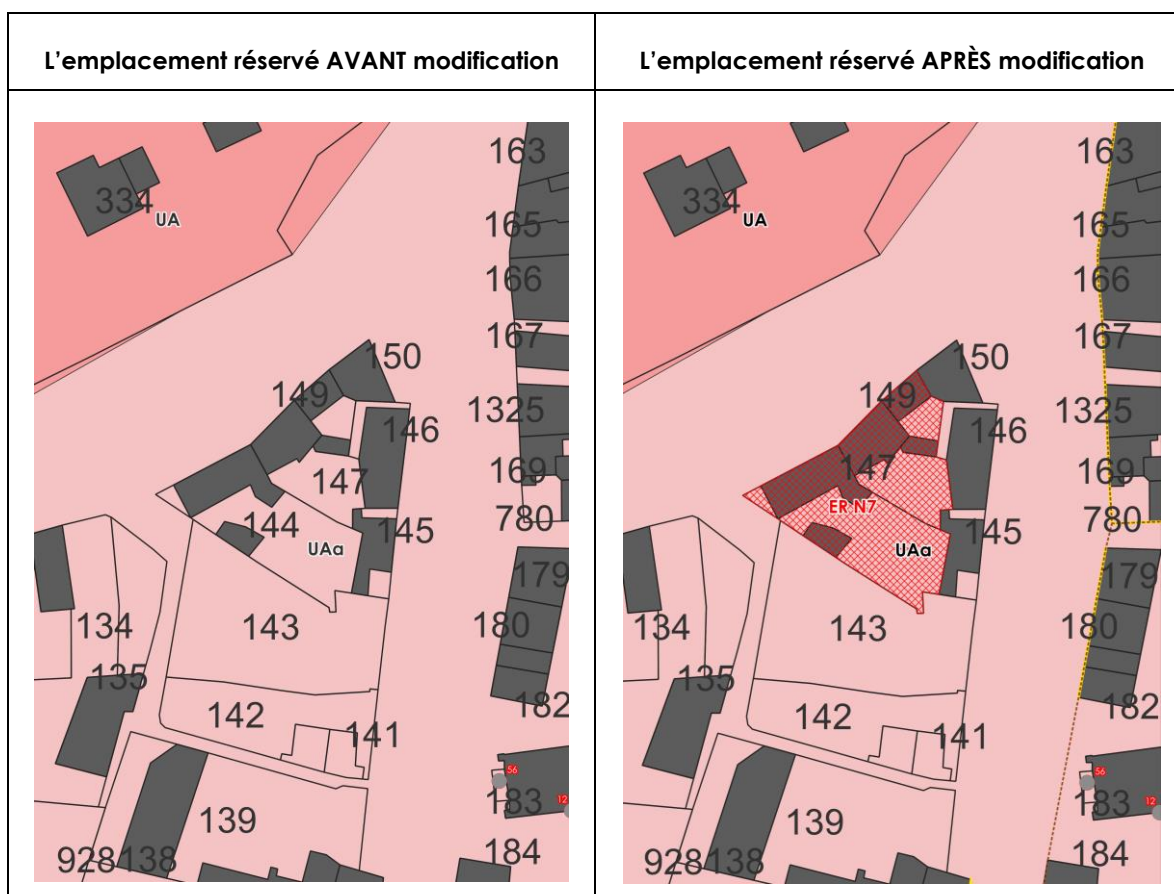
Il portera sur les parcelles B 144, B 147 et B 149, localisées ci-dessous :



Source : Photographie aérienne IGN

Cette opération doit permettre de renforcer l'offre en logement locatif de type T3 ou T4 (permettant donc d'accueillir une famille avec enfant) à proximité directe du centre-bourg et donc des équipements, des services et des commerces, et aussi de la gare.

L'emprise de l'emplacement réservé N7 s'établit comme suit :



Sa superficie sera de 951 m² et il devra accueillir un programme d'au moins 5 logements locatifs de type T3 ou T4, avec des commerces en rez-de-chaussée.

12. Suppression de l'emplacement réservé n°21 pour la « Création d'un petit parc de stationnement à l'entrée Sud de l'agglomération de Saint-Georges-de-Reneins »

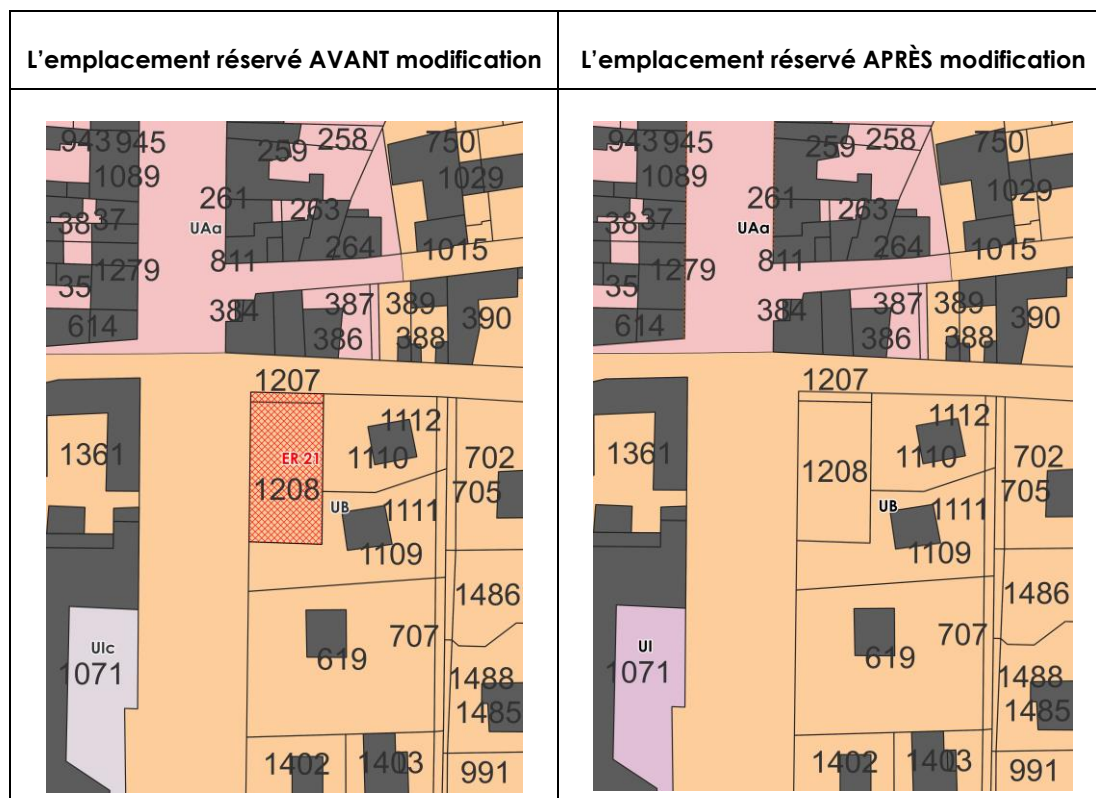
Actuellement, l'emplacement réservé n°21 occupe les parcelles B 1207 et B 1208. Sa destination avait été ciblée en vue de la réalisation d'un parking.



Source : Photographie aérienne IGN

Ce dernier étant à ce jour réalisé, il n'y a plus de nécessité à conserver cet emplacement.









L'évolution de l'emprise de l'emplacement réservé n°21 s'établit ainsi :














Les modifications portant sur des changements de destination

Actuellement dans le PLU, 4 bâtiments font l'objet d'un changement de destination. La collectivité souhaite en ajouter 2 pour, ainsi, permettre le changement de destination vers de l'habitation d'anciens bâtiments agricoles repérés en zones A et N.

En ce sens, le cahier des bâtiments repérés au titre des changements de destination en zone A et N a évolué. Ce dernier s'établit, dorénavant, de la manière suivante :

Numéros	Photos	Intérêt	Adresse	Parcelle	Plan	Proximité d'une exploitation agricole	Présence des réseaux	Zone de risque inondation ou géologique
1		Très fort intérêt architectural et patrimonial	Chemin des Randonneurs	A392		Non	Oui	Non
2		Intérêt patrimonial	Route de Bussy	F197		Non	Oui	Non
3		Intérêt patrimonial	Route du Beaujolais	K257		Non	Oui	Non
4		Intérêt patrimonial	Route de Delphingue	G229		Non	Oui	Non

Cahier des changements de destination du PLU approuvé en Novembre 2015

Numéros	Photos	Intérêt	Adresse	Parcelle	Plan	Proximité d'une exploitation agricole	Présence des réseaux	Zone de risque inondation ou géologique
1		Très fort intérêt architectural et patrimonial	Chemin des Randonneurs	A392		Non	Oui	Non
2		Intérêt patrimonial	Route de Bussy	F197		Non	Oui	Non
3		Intérêt patrimonial	Route du Beaujolais	K257		Non	Oui	Non
4		Intérêt patrimonial	Route de Delphingue	G229		Non	Oui	Non
5		Intérêt patrimonial	Lieu-dit Marsagues Nord	N426		Non	Oui	Non
6		Intérêt patrimonial	Route de Drele	H181		Non	Oui	Non

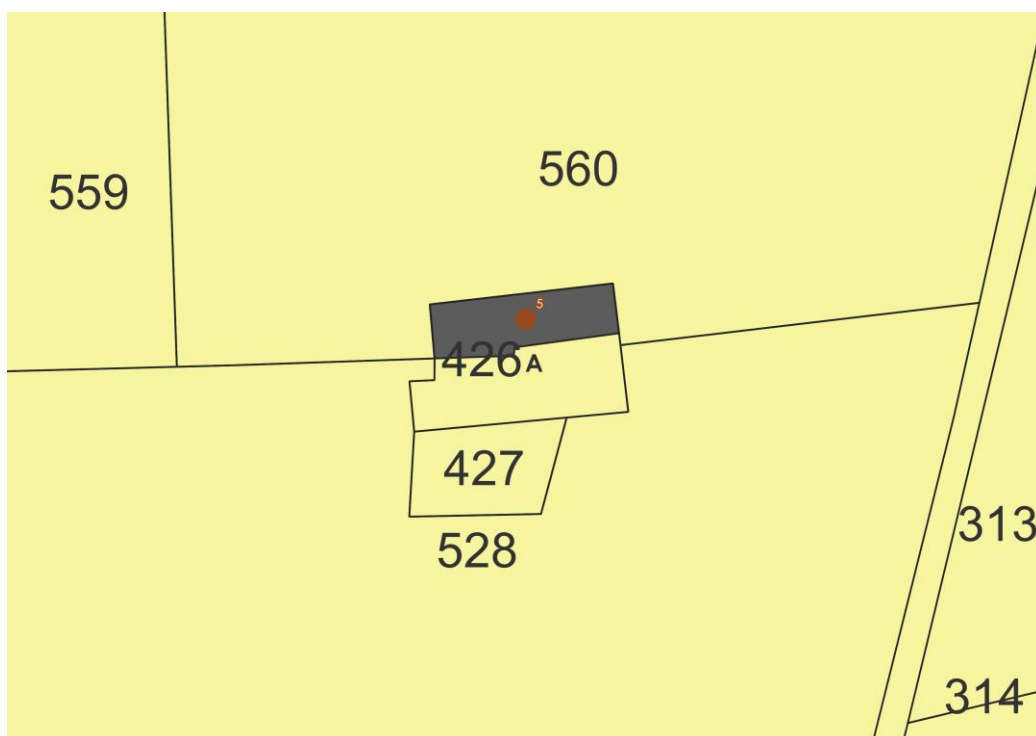
Cahier des changements de destination du PLU modifié lors de la modification N°2

De même, ces deux bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat sont repérés sur le plan de zonage. Dans sa version approuvée en 2019, le SCoT du beaujolais a instauré un ensemble de prescriptions concernant les changements de destination des anciens bâtiments agricoles. Les constructions que les élus souhaitent rendre éligible au changement de destination respectent les prescriptions suivantes:

- un intérêt architectural ou patrimonial
- des infrastructures de voiries et de réseaux divers adaptées comprenant également le stationnement,
- être localisé à plus de 100 mètres d'une exploitation d'élevage
- l'absence d'impacts sur les activités agricoles
- une sécurité incendie adaptée

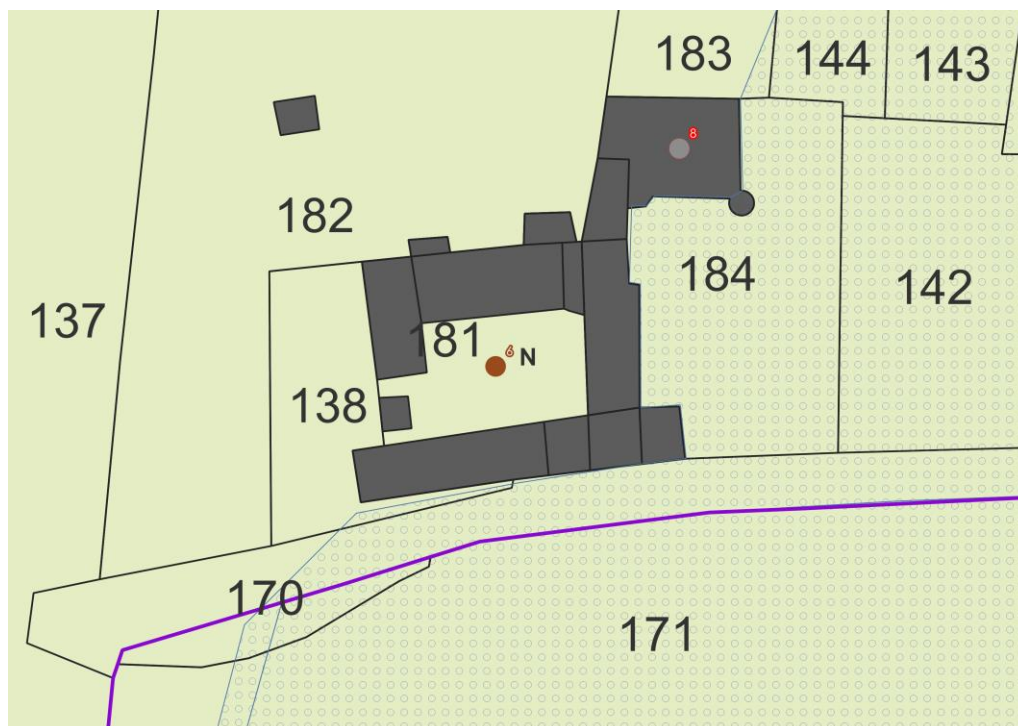
- l'absence de risques forts de glissement de terrain
- préserver l'identité architecturale originelle du bâti.

Le changement de destination n°5 sur le plan de zonage : parcelle N 426, rue du Beaujolais



Plan de zonage du PLU modifié lors de la modification N°2

Le changement de destination n°6 sur le plan de zonage : parcelle H 181, route de Droin



Plan de zonage du PLU modifié lors de la modification N°2

Les modifications portant sur les orientations d'aménagement et de programmation

1. L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 « Le Cartelet »

La zone 1AU du quartier du Cartelet représente un potentiel d'environ 11,7 hectares en termes d'urbanisation. Il s'agit clairement d'un enjeu majeur pour le développement de la commune. À ce titre, le secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit les grands principes devant être respectés par les futures opérations d'urbanisme qui y verront le jour.

Le site du projet doit permettre la réalisation d'environ 280 logements, dont 30% de logements sociaux.

La programmation autorise une mixité de fonctions : équipements, services, commerces, jardins paysagés, agriculture urbaine... de proximité.

Les objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation pour le quartier du Cartelet visent principalement à :

- organiser une offre diversifiée de logements adossée au centre-ville de Saint-Georges-de-Reneins ;
- rendre possible la mixité des fonctions au sein du quartier ;
- structurer et organiser le quartier au travers de l'aménagement d'une opération d'ensemble de qualité ;
- organiser la circulation et assurer le développement des circulations douces, en lien et en cohérence avec les autres quartiers et en particulier le centre-ville
- modifier les voiries structurantes

Les grands principes d'aménagement sont :

Espaces verts :

- une coulée verte Nord/Sud jusqu'au poumon vert au Sud (au moins 15 mètres de large) ;
- poumon vert au Sud : un parc arboré visible depuis la voie principale ;
- alignements d'arbres le long des voiries de desserte structurantes (arbres à racines pivotantes) ;
- traitement paysager des entrées Sud du quartier ;
- plantation d'espèces indigènes pour les haies.

Paysage urbain

- épannelage dégressif et concentration des opérations les plus denses du côté du centre-ville ;
- diversités des formes bâties (petits collectifs, maisons, architecture moderne variation des implantations) :
 - répartition : habitat intermédiaire sur la rue principale Nord/Sud, individuel sur les espaces plus périphériques et collectifs uniquement le long du chemin du Midi ;
 - les parcelles longeant la rue principale Nord-Sud privilégieront au maximum un espace ouvert en limite de la voie.
- constructions en ordre discontinu ;
- architecture moderne en contact avec la coulée verte et la rue principale Nord/Sud ;
- aménagement de placettes à proximité des principales entrées.

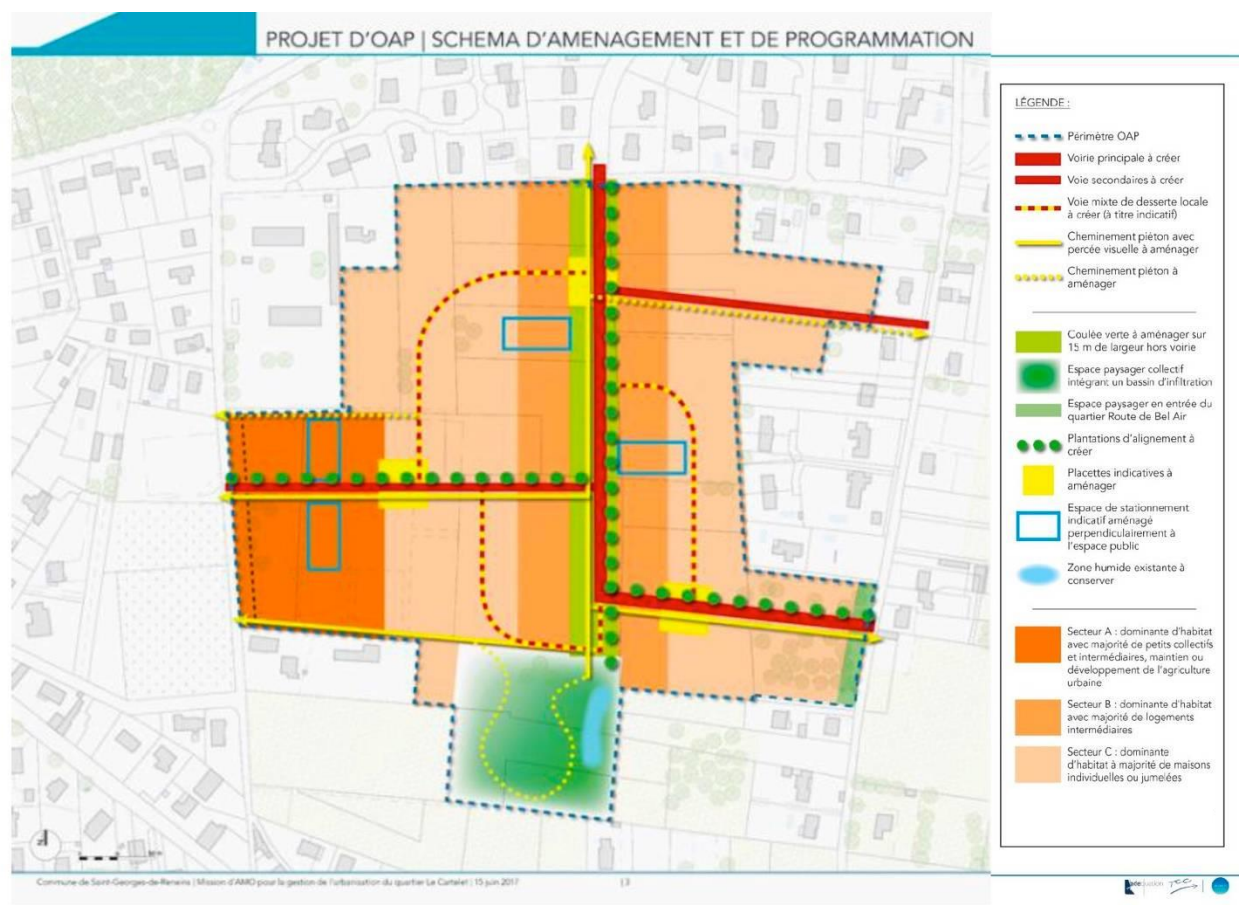
Desserte

- trois accès principaux pour desservir l'ensemble de l'opération ;
- déplacements piétons à l'intérieur de la coulée verte ;
- voirie en impasse à proscrire, sauf si impossibilité de voie continue.

Gestion de l'eau

- gestion alternative à développer (fossés, noues et bassins paysagers) ;
- le bassin d'infiltration paysagé devra être réalisé par l'opérateur au plus tard à la livraison de 40% des logements.

Le schéma d'aménagement illustrant ces principes est le suivant :



Préciser la qualité environnementale attendue au niveau des espaces verts

Au sein du nouveau paragraphe « Nature en ville » ajouté à l'OAP du Cartelet, les orientations suivantes seront apportées afin de préciser la qualité végétale attendue sur les différents aménagements bâtis et non bâtis dans le cadre du projet d'ensemble.

Pour le parc arboré au Sud, on précisera :

La zone naturelle au Sud demande une gestion très fine des espaces, avec un traitement paysager important (enherbage des sols ; plantation d'arbres anciens ; essences et végétaux locaux ; fauchage raisonné au pied des arbres), la mise en place de petits mobiliers publics (tables pique-nique par exemple). Création et entretien de cheminements piétons – modes doux (en terre). Ce milieu aura pour

objectif d'accueillir des espaces comme un jardin nourricier ou une forêt urbaine. Il sera respectueux de la biodiversité et sa taille ne devra pas être intempestive et son entretien pénalisant.

Pour la grande coulée verte et les espaces paysagers collectifs, on précisera :

Ils correspondent à l'ensemble des zones de rencontres et paysagers composants l'OAP : la coulée verte, les espaces paysagers d'entrée de quartier et les placettes.



L'axe Nord/Sud et les axes de desserte prévoiront un traitement paysager des abords de la voirie avec des arbres de haute tige. Les abords des voiries seront aussi enherbés, avec un fauchage raisonné aux pieds des arbres afin de créer des continuités vertes au bord de l'axe principal.

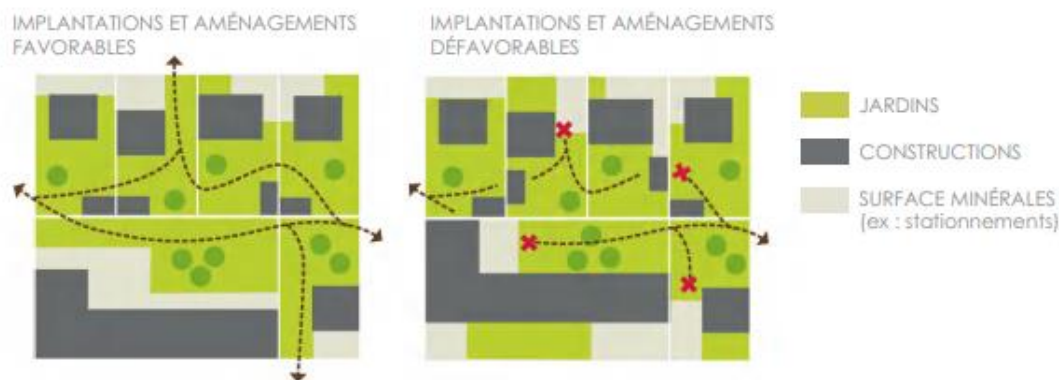
Pour les placettes, ces zones doivent être traitées qualitativement afin d'en faire des espaces de rencontre et de vie, permettant de créer un espace paysager partagé.

Pour les parcelles bâties, on précisera :

Dans les parcelles bâties du domaine privé, il est demandé l'implantation d'arbres de hautes tiges (au moins 3) avec des essences locales (chêne sessile, noisetier coudrier, charme, érable champêtre, alisier blanc, châtaigner, merisier, hêtre, frêne, bouleau...) sur chaque parcelle. Les murs de clôtures sont proscrits, les clôtures seront doublées de haies vives.

Une trame de jardin serait également à envisager afin de créer des continuités entre chaque espace non bâti des parcelles. Le principe étant de créer une forme de trame verte au sein même du programme.

LES CONTINUITÉS DE NATURE AU SEIN DES ESPACES PRIVÉS (LA TRAME DES JARDINS)



De manière générale, on précisera :

Dans toutes les zones, il sera proscrit l'intégration d'essences non locales ainsi que le monospécifisme des espèces. Il faudra se référer à la liste d'essences locales donnée ci-dessus (voir paragraphe précédent, lignes 2 et 3) et complétée d'essences végétales qui absorbent beaucoup de CO₂ (de manière générale, les feuillus plutôt que les conifères et aussi les arbres à croissance rapide comme, par exemple, le paulownia). Chaque secteur aura des typologies de voirie et de stationnement spécifique. La voirie structurante doit être fonctionnelle pour les poids lourds. Cependant, les autres voiries peuvent être travaillées différemment avec un enrobé perméable par exemple. Les places de parking communes seront enherbées, sauf contrainte technique évidente. Du mobilier de sensibilisation et d'accueil pour la biodiversité sera ponctuellement installé.

Préciser la qualité bioclimatique attendue au niveau des constructions

Afin de favoriser le développement de la sobriété et de la performance énergétique des constructions et de préserver la qualité du cadre de vie de la commune dans un souci de lutte contre le changement climatique, la volonté est de compléter les orientations d'aménagement et de programmation existantes par des principes d'aménagement en matière d'architecture bioclimatique des constructions.

Ces principes interviennent de façon à optimiser la conception architecturale des futures constructions, notamment en matière d'orientation, de volumétrie, d'implantation et de compacité du bâtiment sur la parcelle afin de limiter les besoins énergétiques des constructions et de favoriser leur sobriété et performance énergétique.

Ainsi, en matière de construction, des principes seront définis afin de :

- favoriser la compacité du bâtiment et la mise en place d'une isolation de qualité pour limiter les échanges thermiques ;
- rechercher un ensoleillement optimal pour valoriser les apports solaires passifs (rayonnement solaire) et actifs (production d'énergie) et privilégier l'éclairage naturel ;
- favoriser le confort d'été en :
 - optimisant l'inertie thermique du bâtiment,
 - développant la ventilation naturelle (bâtiment traversant),
 - assurant une protection efficace contre les fortes chaleurs (brise soleil, pergola,...).
- limiter les nuisances acoustiques liées aux infrastructures de transports ;
- privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables et une gestion économe de la ressource en eau.

Des principes seront également édictés en matière d'aménagement des espaces extérieurs entourant les constructions :

- les espaces extérieurs seront préférentiellement ombragés pendant la période estivale (végétation, pergola, etc...) ;
- les surfaces imperméabilisées (voies, accès, terrasses, ...) seront limitées au strict nécessaire et leur teinte devra être claire pour limiter au maximum l'accumulation de la chaleur (lutte contre les îlots de chaleur) ;
- la végétalisation des espaces non bâtis améliorera le confort thermique en maintenant l'humidité en été et en isolant et coupant des vents froids en hiver.

Des principes en matière d'insertion paysagère des installations techniques de production d'énergie seront également précisés afin de limiter leur impact visuel et de préserver la perception des constructions depuis le domaine public :

- privilégier l'installation des éléments de production individuelle d'énergie à l'arrière des façades et/ou des parcelles pour maintenir la qualité et les vues depuis l'espace public ;
- intégrer au maximum les installations techniques qui ne sont pas destinées à être vues. Profiter de travaux de rénovation pour améliorer leur intégration ;
- ne pas multiplier les types d'installation.

Les principes ci-dessus seront affinés et adaptés à différents types d'installations, comme :

- **Éoliennes**

Limiter au maximum l'impact visuel des éoliennes. Préférer leur installation sur les parties de la toiture ou du jardin qui ne sont pas visibles depuis l'espace public. Dans cette logique, les matériaux blancs réfléchissants sont peu souhaitables.

- **Climatisation**

Trouver des positionnements astucieux pour les groupes extérieurs (derrière un contrevent, intégrés à une devanture, ...) pour en limiter l'impact visuel. Attention également aux nuisances sonores potentielles.

- **Panneaux solaires**

Considérer les capteurs comme un élément à part entière de l'enveloppe architecturale. Privilégier leur pose en harmonie avec les percements.

Positionner les panneaux dans l'épaisseur de la couverture. Les éléments en saillie sont autorisés dans le cas de rénovation ou d'installation a posteriori mais doivent suivre la pente de toiture et avoir une épaisseur limitée.

Préférer les teintes et aspects en harmonie avec le matériau de couverture (couleur du châssis, voir des panneaux eux-mêmes).

Limiter la surface des panneaux. Celle-ci ne doit pas prendre le pas sur la surface totale de couverture, à l'exception des constructions neuves où la pose sur un pan entier de toiture, peu exposé aux regards, peut être une alternative.

Enfin, des recommandations seront formulées afin de privilégier l'utilisation d'éco-matériaux de construction :

- favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés ;
- privilégier l'utilisation de matériaux et de produits recyclés ou issus des déchets du territoire ;
- privilégier les matériaux à forte inertie thermique ;
- préférer les matériaux à faible contenu énergétique et les matériaux d'origine végétale ;
- favoriser l'emploi de matériaux et de produits issus de filières locales ;
- favoriser l'utilisation de matériaux dont la longévité est adaptée à la durée de vie du bâtiment ;
- prendre en compte les contraintes techniques liées au confort d'été, la gestion de l'humidité, l'aération, etc.

Favoriser la présence de la nature en ville

Afin de favoriser le développement de la nature en ville et de préserver la qualité du cadre de vie de la commune, notamment à travers la végétalisation des espaces urbains non bâtis dans un souci de protection et de valorisation de la biodiversité ordinaire, la volonté est de compléter les orientations d'aménagement et de programmation par des principes d'aménagement en matière de végétalisation des espaces extérieurs.

Ces principes interviennent de façon à assurer la gestion des franges urbaines, la qualité des espaces libres et la gestion intégrée des eaux pluviales, notamment en matière d'implantation des constructions, de transition entre le tissu urbain et l'espaces agricole ou naturel, d'aménagement de voies plantées, d'aménagement de cœurs d'îlots végétalisés et de placettes collectives, d'aménagement de micro espaces verts urbains et de traitement des clôtures afin de favoriser la présence de la nature en ville et de préserver la qualité du cadre de vie et du paysage urbain.

Ainsi, des principes en matière de gestion de la frange urbaine au Sud du secteur et de qualité des espaces libres seront précisés au sein d'un nouveau paragraphe « Nature en ville ».

Dans une logique de préservation de l'espace de transition entre la zone urbaine du Cartelet et la zone agricole, les principes suivants seront énoncés :

- Qualité de l'implantation des constructions :

- privilégier un retrait par rapport à la limite avec l'espace agricole et/ou naturel, afin de dégager un fond de parcelle libre de toute construction et d'assurer une continuité de nature avec les jardins avoisinants.
- Qualité de l'interface :
 - Favoriser des espaces de jonctions entre le tissu urbain et l'espace agricole matérialisés par des structures paysagères privilégiant les essences locales variées, d'une largeur autour d'un à deux mètres, et qui pourra être complétée par d'autres éléments pouvant lui donner de l'épaisseur ;
 - les aménagements végétalisés pourront être composés de plusieurs strates : herbacée, arbustive, arborée.

Dans une logique de valorisation du cadre de vie et des espaces libres, les principes suivants seront définis :

- L'aménagement de voies plantées :
 - privilégier des aménagements paysagers adaptés au gabarit et aux usages des voies de desserte : plantation d'arbres d'alignement, haies libres, cortèges herbacés, bandes plantées, etc ;
 - privilégier des espaces circulation piétonne et de stationnement végétalisés et limitant l'imperméabilisation des sols afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
- L'aménagement de cœurs d'îlots végétalisés et de placettes collectives :
 - favoriser des aménagements de biodiversité s'articulant avec les éléments de nature en ville situés à proximité du projet afin d'encourager l'appropriation de l'espace public ou collectif par les habitants et à valoriser les logements qui l'entourent.
- L'aménagement de « micro espaces verts » :
 - favoriser un traitement végétalisé des pieds de façades afin de valoriser les interfaces entre l'espace public et les constructions en retrait par rapport à la voie.
- Les clôtures :
 - privilégier des clôtures nouvelles végétalisées sur la majorité de leur linéaire, soit sous forme de haies d'espèces locales et variées, soit sous forme de plantes grimpantes sur treillis, soit sous forme de végétaux palissés, ou soit sous forme de « murs végétalisés sur substrats » ;
 - favoriser des haies structurées en épaisseur, en stratifiant la végétation et en introduisant une grande variété d'espèces buissonnantes ;
 - proscrire les haies monospécifiques.

Dans une logique de limitation de l'imperméabilisation des sols et de facilitation de l'infiltration et de la rétention des eaux pluviales, le paragraphe « Gestion de l'eau » de l'OAP du Cartelet est complété par les principes suivants :

- les ouvrages de gestion alternative des eaux pluviales pourront être aménagés lorsque les caractéristiques des sols ne permettent pas l'infiltration ;

- le bassin d'infiltration devra privilégier un traitement paysager contribuant à la valorisation paysagère du quartier et permettre des usages alternatifs à sa fonction première, de façon à être appropriable par les habitants et les usagers comme un espace public à part entière ;
- les espaces de pleine terre seront à maintenir autant que possible afin de limiter l'imperméabilisation des sols ;
- les aménagements végétalisés et l'utilisation de revêtements poreux seront à favoriser afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales ;
- les abords des voies et les espaces de stationnement devront être conçus comme des espaces de gestion des eaux pluviales à part entière qui participent à la trame verte urbaine (noues paysagères, matériaux drainant tels que pavés et bétons à joints perméables, revêtements alvéolaires type graviers ou dalles enherbées, etc) et en continuité des espaces publics afin de limiter les ruissellement de voirie. Aucun deversement d'eau pluviale et de ruissellement ne doit se faire sur la route de Bel-Air et le chemin du midi.