

Saint Georges de Reneins

1. Rapport de présentation de la modification n°1 du PLU

PLU APPROUVE LE 09 NOVEMBRE 2015

PLU MODIFIE LE 15 FEVRIER 2018

MODIFICATION N°1 DU PLU DE SAINT GEORGES DE RENEINS
DOSSIER D'APPROBATION - Février 2018



Sommaire

1. PREMIERE PARTIE : LE CONTEXTE	p.4
1.1. Profil communal	p.5
1.2. Rappel des orientations du PLU approuvé	p.6
2. DEUXIEME PARTIE : LA MODIFICATION	p.7
2.1. Objets de la modification	p.8
2.2. Les impacts de la modification sur les surfaces des zones	p.9
2.3. Impact sur l'environnement	p.10
2.4. Prise en compte du site Natura 2000	p.11

PREMIERE PARTIE : LE CONTEXTE

1.1 Profil communal

Superficie : 2 749 hectares

Population en 1999 : 3 832 habitants (source INSEE)

Population en 2017 : 4 411 habitants (source INSEE)

Altitude : 167 mètres à 244 mètres

Commune intégrée au territoire de:

- La Communauté de Commune Saône Beaujolais ;
- SCOT du Pays Beaujolais ;
- Canton de Gleizé.

Ses limites territoriales sont définies par :

- Arnas
- Saint-Julien
- Blacé
- Saint-Etienne-des-Oullières
- Charentay
- Belleville
- Montmerle-sur-Saône
- Lurcy
- Messimy-sur-Saône
- Fareins

Périmètre de la CCSB



1.2 Rappel des orientations du PLU approuvé :

Le PLU de Saint-Georges-de-Reneins a été approuvé par délibération du conseil municipal du 9 novembre 2015.

1.2.1 Le PADD et les zones du PLU de 2015

Le parti d'aménagement de la commune est exprimé à travers les orientations du PADD qui s'organise autour des axes suivants :

Le PADD du PLU définit 7 objectifs prioritaires :

1. Préserver l'environnement et le paysage naturel

- Valoriser le patrimoine et les paysages naturels, les éléments écologiques
- Préserver les continuités écologiques énoncées dans le SRCE
- Préserver les coulées vertes majeures entre Saint-Georges/Belleville et Saint-Georges/Arnas identifiées par le Scot
- Maintenir la biodiversité des trames vertes 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

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

3. Repenser les déplacements sur l'ensemble du territoire

- Améliorer 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 de 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

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

- Assurer la mixité sociale des opérations
- Favoriser une offre diversifiée de l'habitat

5. Encourager la dynamique économique

- Niveau communal
- Niveau intercommunal
- Niveau métropolitain

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

- Structurer un pôle d'équipements 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

7. Protéger le paysage urbain et l'architecture

- Protéger le patrimoine bâti
- Préserver les formes urbaines caractéristiques
- Intégrer au mieux les nouvelles constructions et réhabiliter les constructions anciennes dans le respect des architectures locales

Ces orientations sont traduites dans le projet réglementaire par les zones présentées ci-après.

Le zonage comprend 4 types de zones :

- Des zones urbaines (U)
- Des zones à urbaniser (AU)
- Des zones agricoles (A)
- Des zones naturelles (N)

Zone urbaine :

Les zones urbaines regroupent des quartiers multifonctionnels (UA, UB et UH) et des quartiers à vocation spécifique (UE, UI et UL : équipements publics ou aux activités économiques)

Zone UA (32,02 hectares) : Cette zone à caractère multifonctionnel (habitat, commerce, artisanat, bureaux et services, équipements collectifs ...) correspond à la partie centrale du bourg.

Zone UB (93,89 hectares) : Zone urbaine immédiatement constructible de moyenne densité. Cette zone multifonctionnelle à dominante d'habitat, commerce, artisanat, bureaux et service, équipements collectifs correspond aux quartiers situés en continuité de la partie centrale du bourg.

Zone UE (31,80 hectares) : Cette zone est destinée à accueillir des équipements publics.

Zone UH (36,14 hectares) : Cette zone multifonctionnelle à dominante d'habitat, commerce, artisanat, bureaux et service, équipements collectifs correspond aux hameaux principaux de la commune.

Zone UI (48,10 hectares) : Zone urbaine à vocation économique.

Zone UL (6,38 hectares) : Zone urbaine immédiatement constructible destinée à accueillir des équipements liés à la pratique de sports motorisés et de plein air.

Zone à urbaniser :

Le PLU de Saint-Georges-de-Reneins comprend des zones 1AU (11.66 hectares), 1AUlyzac (27,83 hectares) et 2AUi (13,79 hectares) aux vocations différentes : multifonctionnelle à dominante d'habitat pour la zone 1 AU (concernée par l'OAP n°1 Le Cartelet) et destinée aux activités économiques pour les zones 2AUi et 1AUlyzac. Cette dernière correspond aux terrains compris dans le périmètre de la ZAC Lybertec ayant vocation à accueillir des entreprises de différentes vocations. Les zones AU sont urbanisables à court ou moyen terme.

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies parallèlement.

Zone agricole :

La zone A (1135 hectares) vise à préserver l'activité agricole sur la commune. Elle comprend un sous-secteur AS dans lequel les constructions nouvelles sont interdites.

Zone naturelle :

La zone N (1303 hectares) de Saint-Georges-de-Reneins protège les espaces suivants :

- Une partie du Nord du territoire communal et le Sud,
- La coulée verte de la Saône,
- La coulée verte de la Vauxonne,
- Les bords du Sancillon,
- La ZNIEFF de type 1 à Delphingue.

1.2.2 Rappel des principales orientations du SCOT en matière de développement de la ville de Saint-Georges-de-Reneins

Le SCOT du pays Beaujolais prévoit un confortement de la ville de Saint-Georges-de-Reneins, dans les différents domaines avec notamment trois grandes orientations :

- Mettre au cœur de Saint-Georges-de-Reneins ses richesses naturelles et patrimoniales :
 - La commune préservera la trame verte et bleue : un projet identitaire et fédérateur permettant la mise en valeur des espaces naturels remarquables,
 - Pour maintenir un espace ouvert et préserver les paysages, la commune mettra en place des coulées vertes majeures, des coupures d'urbanisation autour de certains hameaux, et ainsi favoriser l'interpénétration ville-nature,
 - Saint-Georges-de-Reneins accompagnera les mutations agricoles dans la gestion et la valorisation des paysages.
 - Elle aura vocation à restructurer et promouvoir le patrimoine forestier en prenant en compte les pratiques de gestion de la forêt qui peuvent avoir des incidences sur les voiries, les paysages ...
 - Elle préservera la ressource majeure en eau,
 - Gèrera les risques en limitant les nuisances,
 - Enfin la commune veillera à la maîtrise des besoins en énergie.

- Développer durablement la commune de Saint-Georges-de-Reneins par une organisation territoriale repensée :

La commune de Saint-Georges-de-Reneins appartient au pôle 2 : Le SCOT retient l'hypothèse basse de croissance de logements annuelle de 7,5 %, et l'hypothèse haute de 12,5 % qui représente environ 44 logements par an entre 1999 et 2030. La commune aura pour objectif de :

1. Bâtir durablement l'organisation territoriale en s'appuyant sur le réseau ferré,
2. Organiser dans le secteur urbain la capacité résidentielle,
3. Diversifier les types d'habitat,
4. Favoriser le rapprochement entre habitat et services à la personne,
5. Résorber l'inoccupation des logements,
6. Développer autour des gares des polarités, des centres multimodaux,
7. Mettre en place des liaisons routières de solidarités,
8. Requalifier la RN 7 après l'arrivée de l'A89,
9. Développer des modes doux en intra et inter cité,
10. Répondre à l'insertion de la liaison A89-A46 et du COL
11. Requalifier la ligne de chemin de fer Lyon-Paray le Monial

- Accueillir des entreprises et le travail sur Saint-Georges-de-Reneins :

Afin de définir une stratégie de développement commercial partagée et cohérente, La commune de Saint-Georges-de-Reneins devra conforter les acteurs existants et l'implantation de nouvelles activités pour compléter les fonctions existantes du pôle (impact foncier moyen). Pôle remplissant une fonction essentiellement alimentaire, offre pouvant être complétée sur l'occasionnel lourd mais possibilité de développement limitée : proximité de Belleville bien équipé sur ce type d'achats et Villefranche (< 10 minutes). La commune devra s'efforcer de favoriser l'implantation de nouvelles unités commerciales adaptées en centralité.

Saint-Georges-de-Reneins devra promouvoir une offre touristique ambitieuse : le Pays Beaujolais est un territoire attractif et bien équipé en matière d'accueil touristique. Il est cependant essentiel de conforter cette activité qui constitue un pilier de l'économie du territoire.

La commune de Saint-Georges devra participer à l'organisation des territoires en favorisant l'émergence des pôles économiques structurants avec notamment le Pôle majeur que représente Lybertec sur tout le Beaujolais (surface de l'ordre de 150 ha).

DEUXIEME PARTIE : LA MODIFICATION

2.1 Objets de la modification

Le PLU en vigueur a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de Saint-Georges-de-Reneins le 9 novembre 2015.

Conformément à l'arrêté du n°45/2017 du Président de la Communauté de Communes Saône-Beaujolais en date du 24 avril 2017, la présente modification du PLU porte sur :

- La levée de la servitude de projet du quartier du Cartelet et les modifications règlementaires permettant la mise en œuvre du projet,
- Des modifications mineures du PLU (règlement, OAP, ER...)

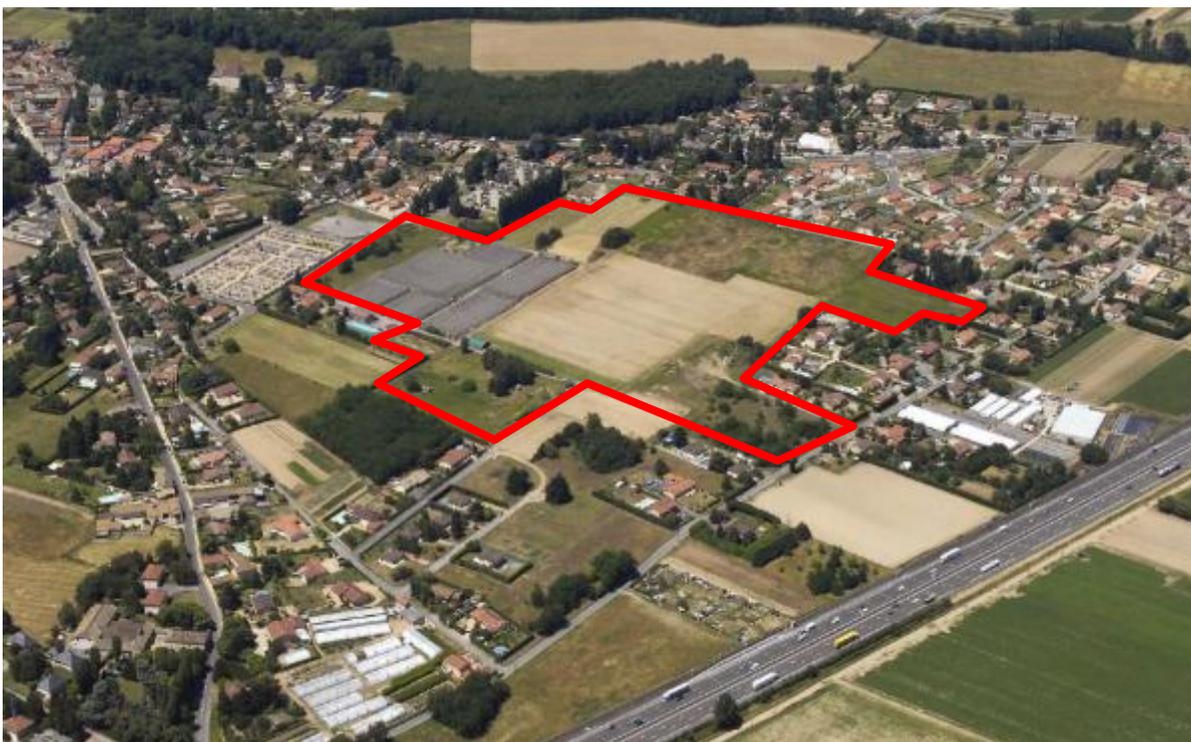
Ces évolutions s'inscrivent dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun, telle qu'elle est définie à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

En effet, cette procédure s'applique, en dehors des cas où une révision s'impose, lorsque les évolutions ont pour effet :

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

2.1.1 La levée de la servitude de projet du quartier du Cartelet et les modifications règlementaires permettant la mise en œuvre du projet

Ce point de la modification concerne le quartier du Cartelet.



Localisation du secteur « Le Cartelet », 12 hectares

Les motivations de la modification :

Il s'agit de permettre les constructions dans la zone 1 AU. Cette extension du centre bourg prévue au POS 1999 s'inscrit dans le développement démographique de la population à horizon 2025. En effet, par sa surface importante d'environ 12 ha (surface vierge comprise dans la zone 1AU) il représente une opportunité stratégique qui pourrait devenir un risque majeur si l'aménagement n'était pas correctement maîtrisé.

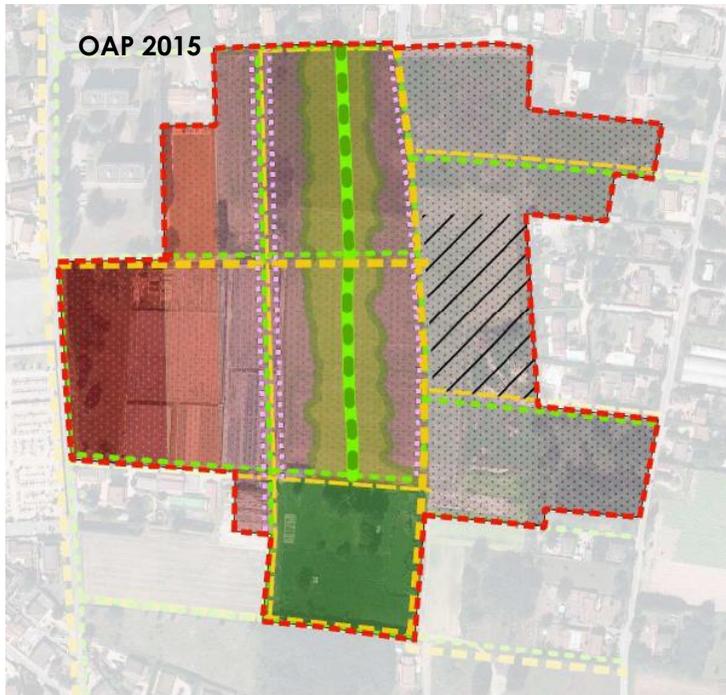
Ce projet est intégré au PLU approuvé en 2015, au travers de son inscription dans le PADD : « *Le quartier du Cartelet constitue le secteur majeur de développement de la Commune pour les 10 prochaines années. Ce quartier fera l'objet d'une opération exemplaire en matière d'intégration urbaine et environnementale. Environ 280 logements collectifs, mixtes et individuels sont programmés sur ce site sur 12 hectares.* »

Règlementairement, il s'est traduit par la mise en place d'une zone d'urbanisation future 1AU, grevée d'un périmètre de gel de 5 ans maximum dans l'attente de la définition d'un projet. Du fait de cette servitude, le règlement et l'OAP associés à ce projet était peu développé dans le PLU de 2015.

Les points modifiés :

La modification porte sur :

- **La levée de servitude de projet de la zone 1 AU sise au Carlelet entre le Chemin du midi et la Route de Bel Air.** Cette modification impacte le plan de zonage et le règlement, qui sont modifiés en conséquence. Toute mention de la servitude sur le secteur « Le Carlelet » est supprimée.
- **La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur le secteur « Le Carlelet ».** Les grands principes qui fondaient l'OAP de 2015 sont repris et affinés. Notamment les orientations portant sur les espaces publics sont retravaillées. La nouvelle OAP précise la largeur de la coulée verte à aménager : plus de 15 mètres. Elle préconise l'aménagement de placettes, comme marqueur urbain en entrée de quartier. Les voies en impasses sont proscrites, sauf à proposer un aménagement public de qualité en butée de voie. La modification de l'OAP porte également sur une meilleure définition des attendues en matière d'implantation et de qualité du bâti. Des principes de retrait des bâtiments en entrée est et ouest sont préconisés de manière à valoriser ces accès au nouveau quartier. Les gabarits, hauteurs et typologies d'habitat définis prennent en compte l'environnement direct, avec des densités plus importantes à proximité du centre et décroissantes vers les zones résidentielles existantes. La volonté d'expérimentation architecturale reste une ambition du projet, mais elle sera privilégiée, contrairement à la première version de l'OAP, le long de l'axe vert, afin de faire d'en faire une véritable vitrine du quartier. De nouvelles orientations sont ajoutées en matière de développement durable, avec notamment la préservation d'une zone humide affichée et une gestion durable de l'eau.
L'OAP ainsi redéfinie reste en parfaite cohérence avec les objectifs assignés à cette zone dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, à savoir la réalisation d'une opération exemplaire en matière d'intégration urbaine et environnementale et une production d'environ 280 logements collectifs, mixtes et individuels. »



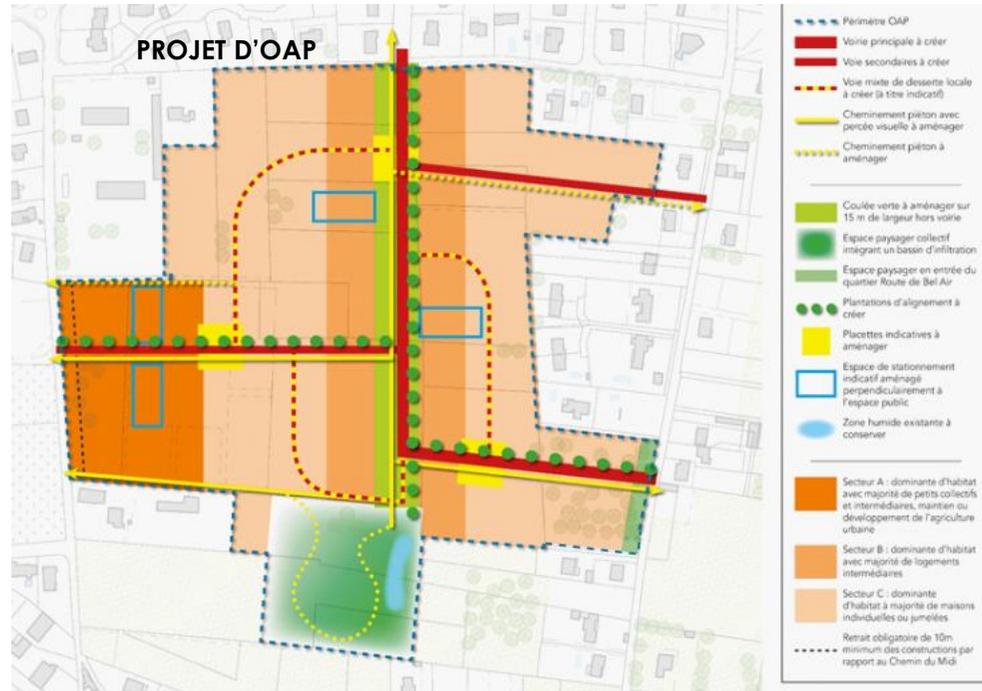
Légende

Programmation

- Secteur d'habitat collectif
- Secteur d'habitat intermédiaire
- Secteur d'habitat pavillonnaire dense
- Secteur d'habitat pavillonnaire classique
- "Poumon vert" récréatif à valoriser
- Secteur d'architecture innovante
- Principe d'une coulée verte à créer
- Principe d'un alignement caractéristique "en front de rue" à créer

Circulation

- Trame viaire principale
- Trame viaire secondaire
- Trame principale de cheminement mode doux
- Trame secondaire de cheminement mode doux



- Périmètre OAP
- Voie principale à créer
- Voie secondaires à créer
- Voie maie de desserte locale à créer (à titre indicatif)
- Cheminement piéton avec percée visuelle à aménager
- Cheminement piéton à aménager
- Coulée verte à aménager sur 15 m de largeur hors voie
- Espace paysager collectif intégrant un bassin d'infiltration
- Espace paysager en entrée du quartier Route de Bel Air
- Plantations d'alignement à créer
- Placettes indicatives à aménager
- Espace de stationnement indicatif aménagé perpendiculairement à l'espace public
- Zone humide existante à conserver
- Secteur A : dominante d'habitat avec majorité de petits collectifs et intermédiaires, maintien ou développement de l'agriculture urbaine
- Secteur B : dominante d'habitat avec majorité de logements intermédiaires
- Secteur C : dominante d'habitat à majorité de maisons individuelles ou jumelées
- Retrait obligatoire de 10m
- minimum des constructions par rapport au Chemin du Midi

- **La modification du règlement de la zone 1 AU.** De la même manière que pour l'OAP, le règlement est précisé dans le cadre de la présente modification du PLU. Les grands principes précédemment définis sont repris. C'est notamment le cas des règles de hauteur.
 - o Les articles 1 et 2 ont été précisés. Dans une logique de mixité, en cohérence avec la proximité du centre bourg, la plupart des destinations sont autorisées. Seules les destinations non compatibles avec un tissu résidentiel sont interdites, notamment les constructions à usage industriel ou d'entrepôt.
 - o Les articles 3 et 5 restent inchangés.
 - o L'article 4 est reformulée en précisant que pour toutes nouvelles constructions, extensions ou réhabilitation d'immeuble et tout projet générant une surface imperméabilisée, le terrain support de l'opération devra obligatoirement gérer le ruissellement pluvial hors impossibilité technique d'infiltration.
 - o L'article 6, en cohérence avec l'OAP est complété par une règle particulière le long du chemin du Midi. Pour conserver une entrée paysagère sur le nouveau quartier, un recul de 10 mètres minimum est imposé. La règle générale reste assez souple, pour s'adapter aux différentes séquences et typologie du projet : alignement ou recul supérieur à 4 mètres.
 - o La règle générale de l'article 7, qui impose un retrait par rapport aux limites séparatives de $D=H/2$ avec minimum de 4 m, est maintenue. Un assouplissement est apporté pour autoriser les constructions basses (moins de 2.5 mètres) en limite séparative.
 - o Les articles 8 et 9 restent inchangés.
 - o La règle de hauteur à l'article 10 n'est pas modifiée, mais reformulée pour une meilleure compréhension (comme dans les autres zones, voir chapitre suivant sur les modifications mineures du PLU). Cette règle fixe la hauteur maximale sur la zone. L'OAP vient compléter cette règle en indiquant les typologies d'habitat à privilégier par secteur.
 - o L'article 11, qui était non règlementé au PLU de 2015, est rédigé dans le cadre de la présente modification. D'une manière générale, les règles communes à l'ensemble du territoire, et donc des zones du PLU. En cohérence avec l'OAP et l'ambition d'innovation architecturale sur certains secteurs du projet, l'article 11 autorise les constructions de conception contemporaine lorsque la qualité de leur architecture et des matériaux permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.
 - o L'article 12, également, n'était pas règlementé au PLU de 2015. Il est renseigné, avec reprise des règles qui s'appliquent en zone UA, et notamment 1 place de stationnement par logement minimum, 2 pour un logement de plus de 41 m². Pour garantir le bon fonctionnement du quartier, des places visiteurs sont également prévus.
 - o L'article 13, non règlementé en 2015, est complété. Les règles sont reprises du règlement de la zone UA. Notamment, cet article impose la réalisation d'espace vert commun pour les constructions de plus de 8 logements.
 - o L'article 14 reste vide de règlement.
 - o L'article 15, qui n'était pas règlementé au PLU de 2015, est complété. En cohérence avec l'ambition environnementale du quartier, un coefficient de biotope de 0.2 est imposé.
 - o L'article 16 est également complété, afin de prévoir et anticiper au mieux le développement des réseaux.
- **La modification à la marge des limites de la zone 1 AU,** avec le reclassement de la parcelle C0336 en zone 1AU (logique de cohérence urbaine, parcelle initialement classée en zone UB). Le périmètre de l'OAP, qui couvre l'intégralité de la zone AU, est modifié en conséquence.

2.1.2 Des modifications mineures du PLU

Ce point de la modification concerne :

- La trame de secteur de mixité sociale selon l'article L 123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme dans les zones UA, UB.
- Les articles UA 2, UA 7, UA 10, UA 11, UA 12, UB 10, UB 11, UE 10, UH 1, UH 2, UH 10, UH 11, UI 2, UI 11, UL 10, A 2, A 11, N 2, N 11.
- Une erreur matérielle s'est produite dans la rédaction de l'OAP du Chevalier.

2.1.2.1. Les motivations de la modification du règlement :

Il s'agit dans la majorité des cas de clarifier l'application réglementaire du PLU pour :

- Faciliter l'instruction des actes d'urbanisme,
- Prendre en considération la loi Macron complétant la loi ALUR du 24 mars 2013,
- Pérenniser l'architecture des anciens commerces,
- Respecter le caractère rural des hameaux,
- Faciliter l'activité économique de la commune,
- Adapter la règlementation de la zone de loisirs.

Les points modifiés :

La modification porte sur :

Le secteur de mixité sociale, en en-tête de zone UA et UB : Il est précisé son application au sens strict par des exemples précis. Le minimum de 25 % de logements locatifs sociaux dans les nouveaux programmes s'applique de la manière suivante :

Dès 4 logements créés 1 logement social de 5 à 8 logements créés 2 logements sociaux de 9 à 12 logements créés 3 logements sociaux, etc...

Articles UA 2, UH 2 et UB 2 : Le maximum de 60 m² d'emprise au sol des annexes ne s'applique pas aux logements collectifs,

Articles UA 7 : Dans le cas d'un projet collectif les garages pourront être admis en fonds de parcelles. Dans ce cas la hauteur sur limite ne devra pas dépasser 2,5 m,

Articles UA 10, UH 10, UE 10 et UB 10 : Le contenu de la règle de hauteur n'est pas modifié, mais pour une meilleure compréhension les articles sont reformulés en distinguant les cas suivants : toit à pente, toit terrasse, toit terrasse avec attique. Par ailleurs, dans la zone UB 10 seuls les enduits rustiques sont interdits,

Articles UA 11, A 11, UH 11 et UB 11 :

L'article 11 est reformulé. La construction devra s'adapter à la typologie du terrain. Dans tous les cas la hauteur de déblais et de remblais ne devra pas excéder 0,50 m.

Le niveau naturel du terrain devra être conservé en limite. L'interdiction de remblais dans le cas de pente inférieure à 10% est supprimée.

Forme des toitures : La règle est complétée. Pour les annexes la pente devra être comprise en 0 et 40% et en harmonie avec l'habitation. Pour les extensions la pente devra s'harmoniser avec l'existant.

Les toitures à une pente : la règle est précisée, en fonction de la hauteur à l'égout et au faîtage pour une meilleure compréhension.

Les dimensions maximales des châssis pour le bâti ancien se trouvent positionnées en périmètre ABF (et non dans la généralité).

Il est précisé que les volets roulants sont autorisés. Il est maintenu que les caissons apparents sont interdits. Dans le cas d'occultation différente il sera demandé une harmonie de couleur (baie avec volets roulants + volets bois).

Les baies vitrées sont autorisées à tous les étages pour permettre des collectifs plus qualitatifs.

UA 12 : dans le cadre d'un changement de destination d'un commerce vacant depuis plus de trois ans il ne sera pas imposé de stationnement dans le cas où des contraintes techniques l'empêchent.

UI 2 : Les loges de gardiens si elles présentent un impératif fonctionnel à l'activité, devront être intégrées aux bâtiments à vocation économique et dans la limite maximum de 100 m².

UI 11 : L'article 11 est reformulé. La construction devra s'adapter à la typologie du terrain. Dans tous les cas la hauteur de déblais et de remblais ne devra pas excéder 0,50 m.

Le niveau naturel du terrain devra être conservé en limite. L'interdiction de remblais dans le cas de pente inférieure à 10% est supprimée.

UL 10 : La hauteur maximale des installations est fixée à 3,80 m au faîtage en remplacement des 3,50 m auparavant. En fonction de l'activité un dépassement ponctuel pourra être admis.

A 2 : L'article est complété notamment pour satisfaire aux exigences des lois LAAF et Macron, en matière de réglementation des annexes et extensions en zones A et N.

L'extension des bâtiments à usage d'habitation dont la surface de plancher initiale est supérieure à 50 m² est autorisée dans les conditions suivantes :

- Surface supplémentaire maximale autorisée : 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et 30% de la surface de plancher du bâtiment existant,
- Surface maximale après travaux (existant + extension) : 170 m² de surface de plancher

Ces dispositions sont plus contraignantes que celles qui existaient dans le PLU de 2015, puisqu'il était alors possible d'étendre jusqu'à 60 m² de SDP. Elles permettent de garantir la préservation des terres agricoles.

Par ailleurs, il est ajouté des dispositions pour autoriser les constructions à usage d'annexe (non compris les piscines) 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 45m² d'emprise au sol.

La réglementation des piscines qui s'appliquait aux habitations autorisées s'applique également aux habitations existantes.

A8 et A10 : les règles d'implantation et de hauteur sont précisées pour les annexes et les extensions, en application des loi LAAF et Macron.

N 2 : L'article est complété notamment pour satisfaire aux exigences des lois LAAF et Macron, en matière de réglementation des annexes et extensions en zones A et N.

L'extension des bâtiments à usage d'habitation dont la surface de plancher initiale est supérieure à 50 m² est autorisée dans les conditions suivantes :

- Surface supplémentaire maximale autorisée : 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et 30% de la surface de plancher du bâtiment existant,
- Surface maximale après travaux (existant + extension) : 170 m² de surface de plancher

Ces dispositions sont plus contraignantes que celles qui existaient dans le PLU de 2015, puisqu'il était alors possible d'étendre jusqu'à 60 m² de SDP. Elles permettent de garantir la préservation des terres agricoles.

Par ailleurs, une disposition est ajoutée pour autoriser les annexes dans la limite totale de 45m² d'emprise au sol, ainsi que les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain d'assiette considéré un complément fonctionnel à une construction existante. Les piscines couvertes sont en revanche interdites.

N8 et N10 : les règles d'implantation et de hauteur sont précisées pour les annexes et les extensions, en application des loi LAAF et Macron.

N 11 : L'article 11 est reformulé. La construction devra s'adapter à la typologie du terrain. Dans tous les cas la hauteur de déblais et de remblais ne devra pas excéder 0,50 m.

Le niveau naturel du terrain devra être conservé en limite. L'interdiction de remblais dans le cas de pente inférieure à 10% est supprimé.

Forme des toitures : La règle est complétée. Pour les annexes la pente devra être comprise en 0 et 40% et en harmonie avec l'habitation. Pour les extensions la pente devra s'harmoniser avec l'existant.

Les toitures à une pente : la règle est précisée, en fonction de la hauteur à l'égout et au faîtage pour une meilleure compréhension.

Il est précisé que les volets roulants sont autorisés. Il est maintenu que les caissons apparents sont interdits. Dans le cas d'occultation différente il sera demandé une harmonie de couleur (baie avec volets roulants + volets bois).

Les baies vitrées sont autorisées à tous les étages pour permettre des collectifs plus qualitatifs.

2.1.2.2. Les motivations de la modification de l'OAP :

Ce point de la modification doit permettre une lecture cohérente de l'OAP du Chevalier en remplaçant « Cartelet par Chevalier » en corrigeant une erreur matérielle.

Les points modifiés :

La modification porte sur :

Page 15 des OAP : Il conviendra de lire : « pour l'OAP du Chevalier » et non « pas pour l'OAP du Cartelet ».

2.1.2.3. Les motivations de la modification des Emplacements Réservés :

Ce point de la modification concerne la mise à jour des emplacements réservés.

Les motivations de la modification :

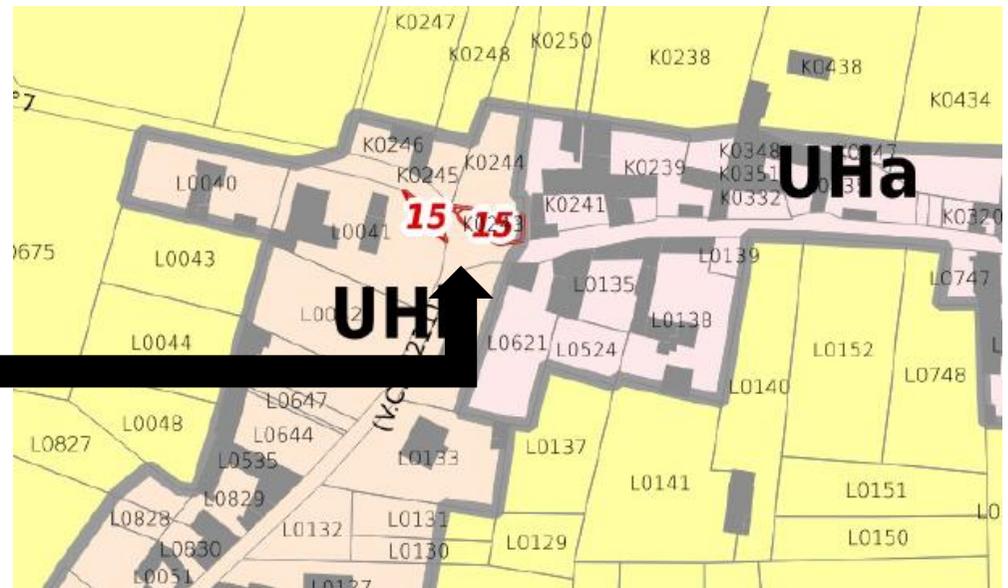
Pour l'emplacement réservé N°19 l'Agence Régional de Santé ne permettra pas d'extension de l'EHPAD. De plus, les contraintes techniques liées à la différence de niveau du terrain empêchent toute construction.

Pour l'emplacement réservé N°15 il n'y a plus lieu d'envisager cet aménagement.

Les points modifiés :

Suppression de l'emplacement réservé N° 15 en totalité.

SUPPRIME

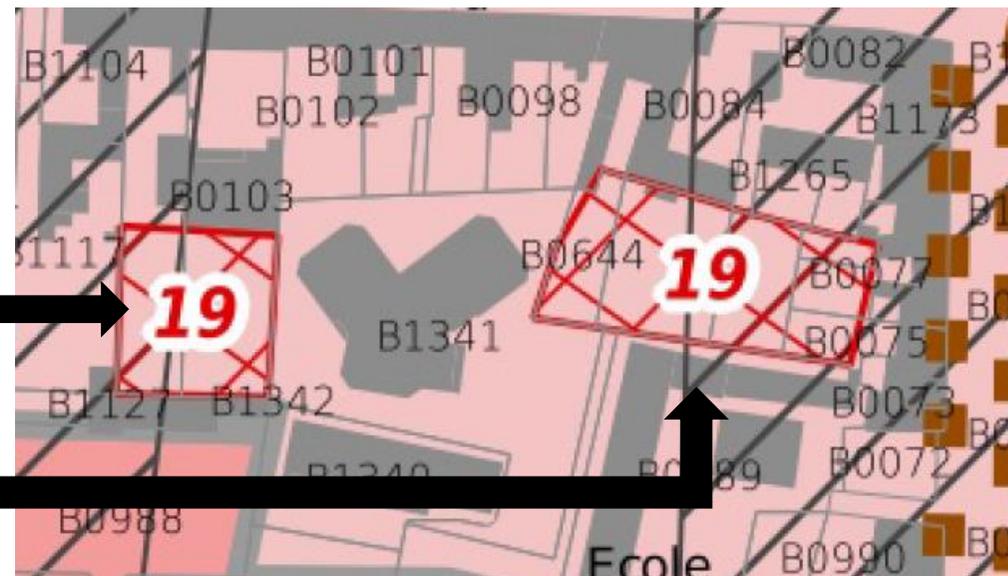


Suppression partielle de l'emplacement réservé N° 19.

La suppression partielle de l'emplacement réservé N°19 concerne les parcelles B 644, B 75, B 77, B 78, B 87 et B 88. La partie Ouest de l'emplacement réservé N° 19 est conservé en l'état.

CONSERVE

SUPPRIME



2.2 Les impacts de la modification sur les surfaces des zones

Aucune incidence

Zone	Surface (ha) Avant la modification n°1	Surface (ha) Après la modification n°1
Ua (secteur central traditionnel)	32,02	32,02
Ub (secteur d'occupation mixte et de forme bâtie hétérogène),	93,89	93,89
Uh (hameaux ruraux traditionnels)	36,14	36,14
Total U habitat	162,05	162,05
Ue (secteurs d'équipements publics)	31,80	31,80
Ui (secteurs d'activités économiques)	48,10	48,10
Uj (activités liés à la pratique sportive)	6,38	6,38
Total U	248,33	248,33
1AU	11,66	11,66
Total AU d'habitat	11,66	11,66
1 AU Lyzac (secteur ouvert à l'urbanisation réservé aux activités économiques)	27,83	27,83
2 AU (secteur non ouvert à l'urbanisation réservé aux activités économiques)	13,79	13,79
A dont secteurs	1135,23	1135,23
N dont secteurs	1303,55	1303,55

2.3 Impact sur l'environnement

La présente modification n'introduit aucune évolution du zonage sur des espaces agricoles et les milieux naturels.

Ainsi les zones agricoles et naturelles ne sont pas modifiées, aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification. Les zones modifiées étaient classées en zones AU dans le zonage du PLU en vigueur. L'état initial de l'environnement réalisé au moment du PLU n'avait pas démontré la présence d'enjeux écologiques particuliers : ni habitat, ni espèces, ni corridors écologiques.

La présente modification du document d'urbanisme n'a pas d'impact négatif sur l'environnement. La modification de l'OAP sur le secteur du Cartelet vise au contraire une meilleure prise en compte de l'environnement avec des orientations de création de coulée verte, de préservation de zone humide...

A noter que l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre du PLU de 2015 intégrait déjà le projet d'urbanisation du secteur du Cartelet.

Les impacts de l'intégration de la loi Macron sont jugées mineurs. En effet, si les modifications permettent une légère augmentation de la constructibilité en zone A et N en autorisant les annexes des constructions à usage d'habitation, celle-ci est compensée par des règles plus contraignantes pour les extensions (maximum 40m² supplémentaires au lieu de 60 m² précédemment).

2.4 Prise en compte du site Natura 2000

La zone Natura 2000 présente sur la commune de Saint-Georges-de-Reneins est le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) « Prairies humides et forêts alluviales du val de Saône », dont le document d'objectifs (DOCOB) date de novembre 2008. Ce site qui couvre 691,78 hectares soit environ 25% du territoire communal, dispose d'une configuration très plane permettant des crues durant plusieurs semaines.

Le cortège d'espèces végétales et animales (présence d'espèces très menacées à l'échelle mondiale) est tout à fait remarquable du fait de cette dynamique fluviale :

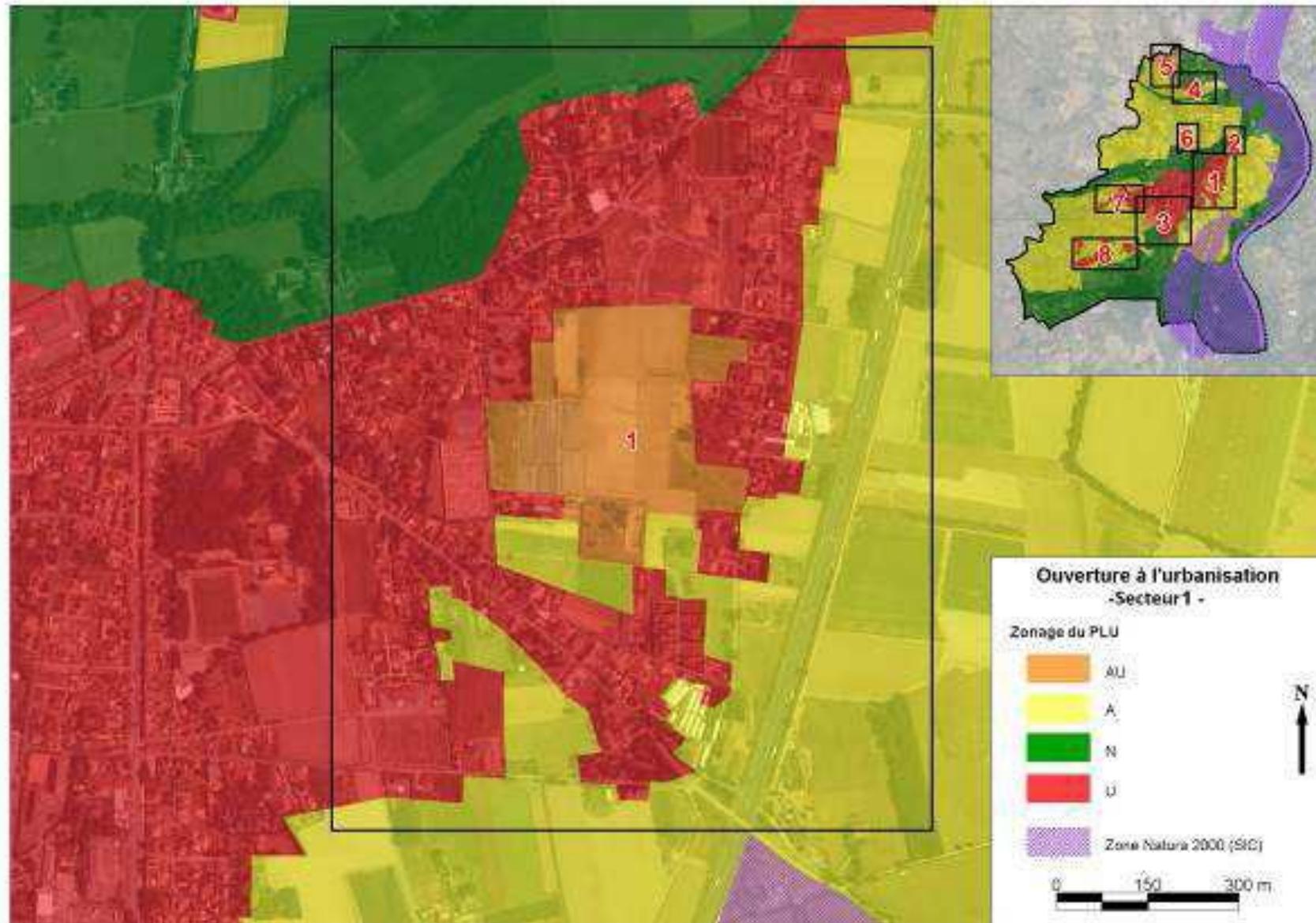
- exposition régulière aux crues d'hiver et de printemps,
- rétention d'eau de longue durée à cause des facteurs topographie-sol-climat, combinés à des pratiques agricoles traditionnelles extensives (fauche tardive, pâturage estival et automnal).

Le Val de Saône représente une entité géomorphologique conséquente : 290 000 ha susceptibles d'être inondés pour un bassin versant d'environ 3 000 000 ha. A la fin du secondaire, l'émergence du Jura et du Morvan donnent naissance au lac bressan. C'est dans cette cuvette, comblée au quaternaire par des sédiments glaciaires que la Saône va établir son cours. Son régime particulier va se traduire par des périodes d'alluvionnement et des périodes de creusement constituant ainsi des terrasses.

Les espèces animales et végétales présentes sur le site sont des amphibiens et des reptiles (Triton crêté), et quelques invertébrés (Agrion de Mercure, Barbot).

Il s'agit donc de vérifier quels impacts peut avoir le projet du « Cartelet » sur les habitats et les espèces localisées sur les parcelles concernées par le projet d'ouverture à l'urbanisation en périmètre Natura 2000 porté par le PLU de Saint-Georges-de-Reneins.

On constate que le projet considéré ne représente aucun impact direct sur le réseau Natura 2000, comme le montre les zooms de la carte suivante.



Il s'agit également de vérifier les incidences sur la zone Natura 2000 des modifications de règlement des zones A et N en lien avec la loi Macron.

Les évolutions visent uniquement à autoriser, dans la limite de 45m², les annexes des **bâtiments à usage d'habitation existants**. Les extensions sont quant à elles limitées par rapport à la version du PLU de 2015.

Comme le montre la carte ci-contre, la zone Natura 2000 sur la commune de Saint-Georges-de-Reneins est quasiment vierge de toute construction.

En conséquence, les évolutions n'ouvrent quasiment aucun droit à construire.

Les modifications relatives à la loi Macron sont donc sans incidence sur la zone Natura 2000.

La modification, dans l'ensemble de ces composantes (Cartelet, dispositions « Macron », toilettage règlementaires), n'est donc pas susceptible d'avoir des effets notables sur la zone Natura 2000, et d'une manière générale sur l'environnement.

Ainsi, l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre du PLU de 2015 ne nécessite pas d'actualisation dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU.

