



G2C territoires

51 rue Ampère

P.A Les Portes du Dauphiné

69780 Saint-Pierre-de-Chandieu

Tél : 04-78-40-20-82 / fax : 04-78-40-30-17

Mairie de *Renaison*



COMMUNE DE RENAISON

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

**MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

NOTICE EXPLICATIVE

Sommaire

1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION AVEC ENQUETE PUBLIQUE	4
2. L'EXPOSE DES MOTIFS.....	6
2.1. Intégration des dispositions issues de la Loi Macron	6
2.2. Intégration d'une prescription différenciée pour l'implantation par rapport aux limites séparatives des annexes inférieures à 20m².....	6
3. LES EXTRAITS DU REGLEMENT MODIFIE.....	9
3.1. Extrait de la zone UA.....	9
3.2. Extrait de la zone UB.....	10
3.3. Extrait de la zone UH.....	11
3.4. Extrait de la zone A.....	12
3.5. Extrait de la zone N.....	15

1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION AVEC ENQUETE PUBLIQUE

L'article L 153-36 précise 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.

Pour information, l'article L 153-31 dispose que :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

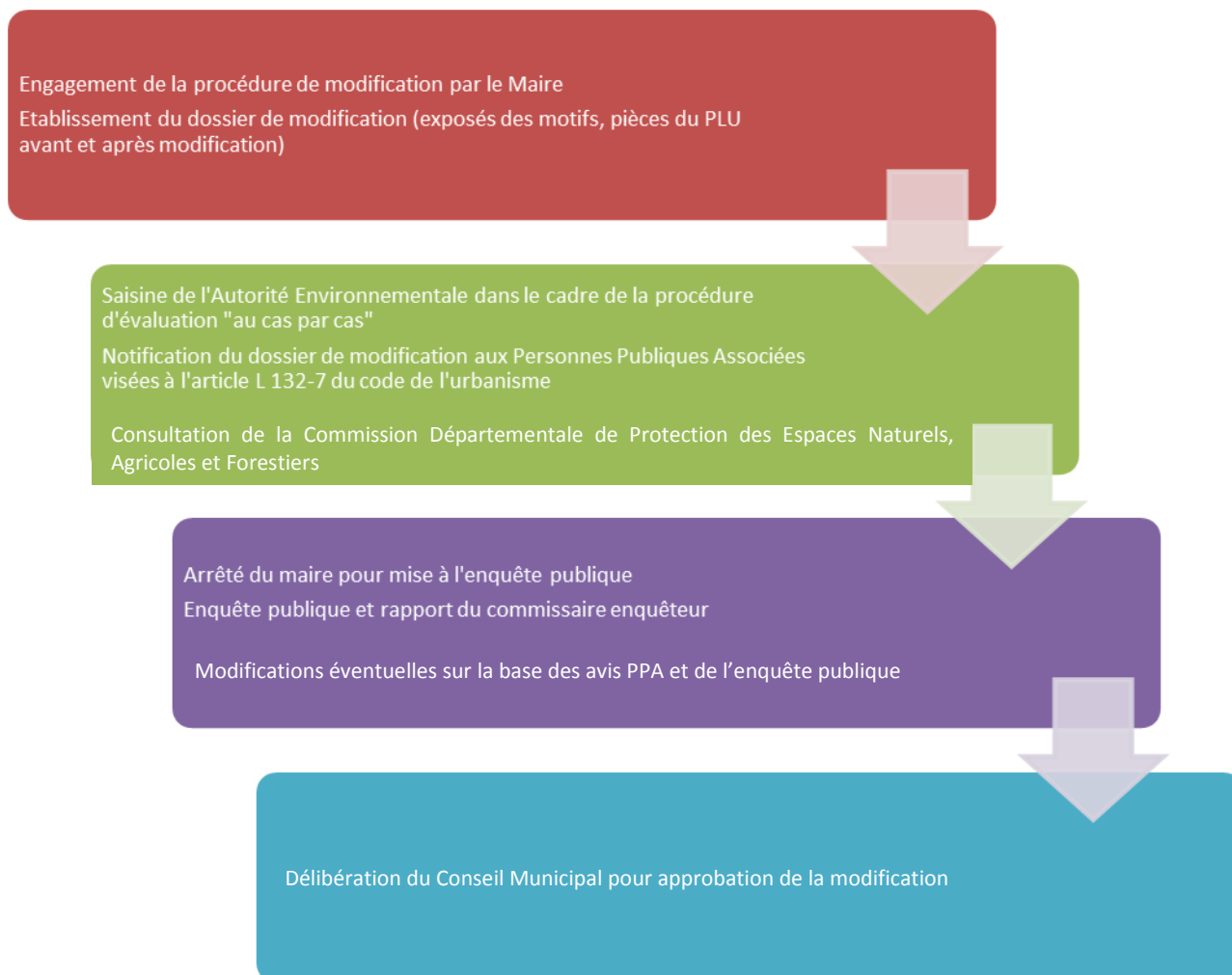
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Ainsi la présente procédure de modification s'applique sur le règlement, ne change pas les orientations du P.A.D.D. et n'a pas pour conséquences :

- ✓ de réduire un Espace Boisé Classé
- ✓ de réduire une zone agricole ou une zone naturelle
- ✓ de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ✓ d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

Récapitulatif de la procédure de modification avec enquête publique

(Articles L 153-36 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme)



2. L'EXPOSE DES MOTIFS

Le présent projet de modification prévoit de modifier le règlement des zones agricoles (A) et naturelles (N) afin d'intégrer les dispositions issues de la « Loi Macron » et de permettre une implantation différente par rapport aux limites séparatives des annexes de moins de 20 m² en zone urbaine de cœur de bourg (UA), en zone correspondant aux extensions récentes du bourg (UB) et en zone urbaine d'habitat diffus en dehors du tissu urbain constitué (UH).

2.1. Intégration des dispositions issues de la Loi Macron

Il s'agit d'intégrer les dispositions de la « loi Macron » retranscrites à l'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Lors de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, approuvé en novembre 2015, l'intégration des dispositions relatives aux annexes n'avaient pas été possibles compte-tenu des dispositions réglementaires en vigueur au moment de l'arrêt du PLU intervenu en mars 2015.

Ainsi, la modification du règlement vise à permettre les annexes aux habitations existantes sur un seul niveau, dans la double limite de 50 m² de surface de plancher (total des annexes hors piscine) et de 180 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20 mètres maximum du bâtiment principal.

2.2. Intégration d'une prescription différenciée pour l'implantation par rapport aux limites séparatives des annexes inférieures à 20 m²

Les annexes inférieures ou égales à 20m² répondent à des besoins fréquents des administrés dont les constructions sont situées en zones UA, UB et UH (abris de jardin notamment).

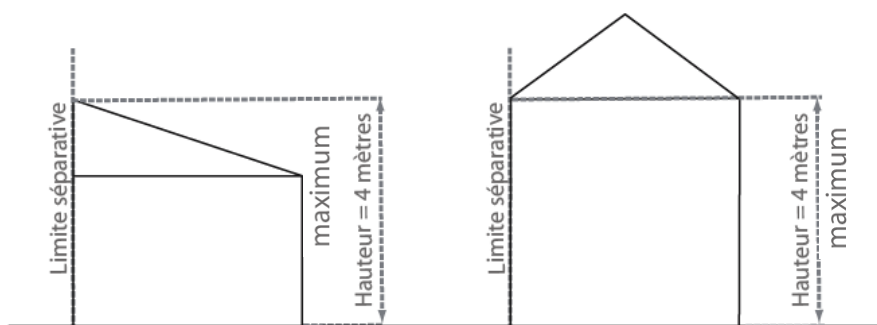
Ces constructions sont régulièrement implantées en limite ou à proximité des limites séparatives, d'autant plus que la hauteur limitée de ces annexes ne génèrent pas de nuisances envers les unités foncières voisines (telle que la nuisance liée à l'apport de luminosité extérieure).

Le règlement de la **zone UA** prévoit que les constructions doivent être implantées :

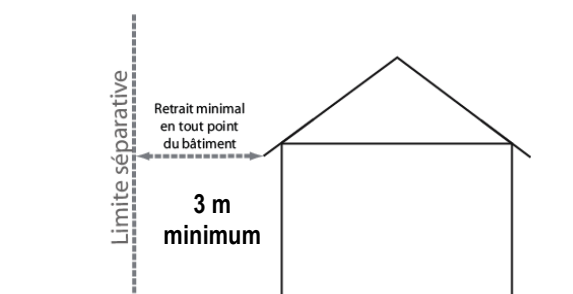
- soit en **contiguïté** avec une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas d'implantation en limite, la façade de la construction jouxtant la limite ne doit pas comporter d'ouvertures.
- soit en respectant en tout point du bâtiment (y compris les débords de toits) un retrait minimal de **2,50 mètres** par rapport à cette même limite.

Le règlement de la **zone UB** prévoit quant à elle que les constructions doivent être implantées :

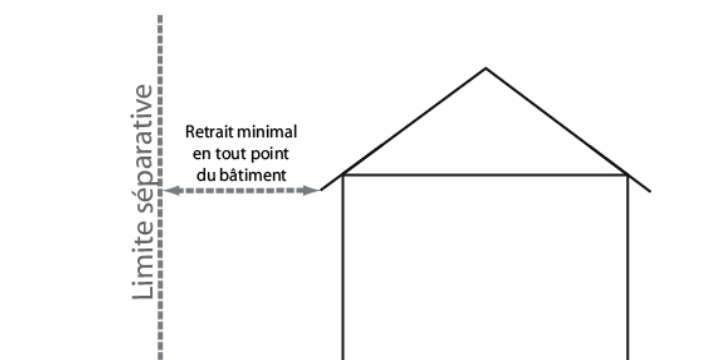
- soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives si la hauteur de la construction (mesurée jusqu'au chéneau) du mur ou de la façade en limite est inférieure ou égale à **4 mètres**. Dans le cas d'implantation en limite, la façade de la construction jouxtant la limite ne doit pas comporter d'ouvertures.



→ soit en respectant en tout point du bâtiment (y compris les débords de toits) un retrait minimal de **3 mètres** par rapport à cette même limite.



Le nu intérieur du bassin des **piscines** devra être implanté **1 mètre minimum** des limites séparatives.



Enfin, le règlement de la **zone UH** dispose que les constructions doivent être implantées en respectant en tout point du bâtiment (y compris les débords de toits) un retrait minimal de 4 mètres par rapport à cette même limite.

Le nu intérieur du bassin des piscines devra être implanté 1 mètre minimum des limites séparatives.

Exceptions :

Une implantation différente est autorisée :

→ dans le cas d'annexes à la construction principale (abris de jardin notamment) qui pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives si la hauteur de la construction (mesurée jusqu'au chéneau) du mur en limite est inférieure ou égale à 3 mètres. Il est rappelé que la façade de l'annexe jouxtant la limite séparative ne doit pas comporter d'ouvertures. [...].

La présente modification vise à permettre aux annexes une règle dérogatoire à la règle générale ou d'exception en autorisant une implantation à 1 mètre des limites séparatives. Cette évolution vise à adapter la règle aux besoins régulièrement identifiés sans générer d'incidences envers l'environnement bâti existant.

3. LES EXTRAITS DU REGLEMENT MODIFIE

Le règlement intégrant les dispositions modifiées est joint à cette notice explicative.

Les dispositions ajoutées sont représentées en vert.

Les dispositions supprimées sont représentées en rouge.

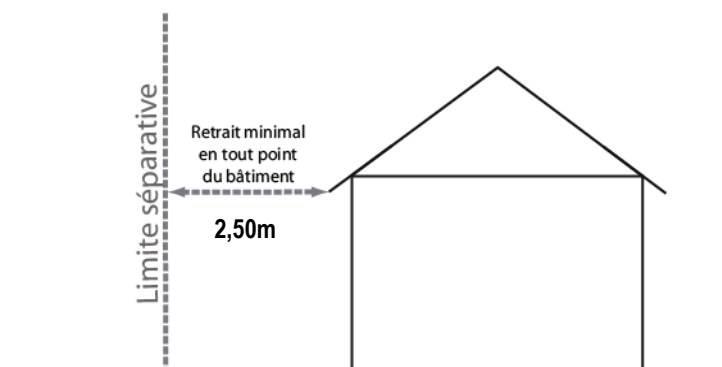
3.1. Extrait de la zone UA

ARTICLE UA 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A) Principe :

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en **contiguïté** avec une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas d'implantation en limite, la façade de la construction jouxtant la limite ne doit pas comporter d'ouvertures.
- soit en respectant en tout point du bâtiment (y compris les débords de toits) un retrait minimal de **2,50 mètres** par rapport à cette même limite.



Le nu intérieur du bassin des **piscines** devra être implanté **1 mètre minimum** des limites séparatives.

B) Exceptions :

Une implantation différente est autorisée :

- dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale sans diminution du retrait existant.
- **Pour les annexes à la construction principale inférieures ou égales à 20m² qui peuvent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.**
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

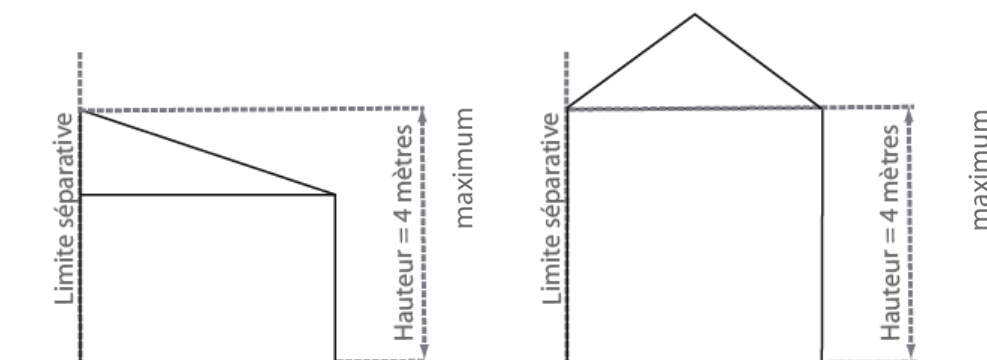
3.2. Extrait de la zone UB

ARTICLE UB 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

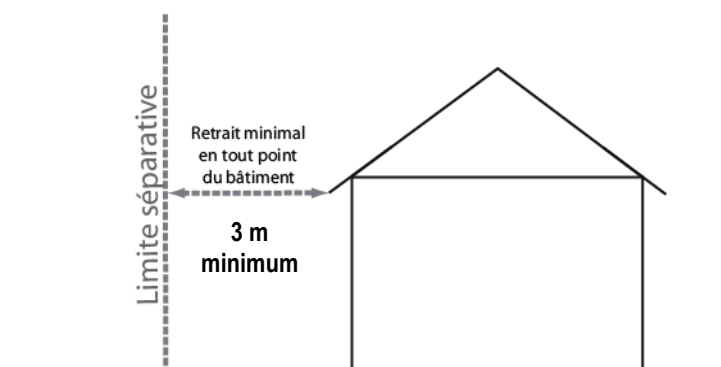
A) Principe :

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives si la hauteur de la construction (mesurée jusqu'au chéneau) du mur ou de la façade en limite est inférieure ou égale à **4 mètres**. Dans le cas d'implantation en limite, la façade de la construction jouxtant la limite ne doit pas comporter d'ouvertures.



- soit en respectant en tout point du bâtiment (y compris les débords de toits) un retrait minimal de **3 mètres** par rapport à cette même limite.



Le nu intérieur du bassin des **piscines** devra être implanté **1 mètre minimum** des limites séparatives.

B) Exceptions :

Une implantation différente est autorisée :

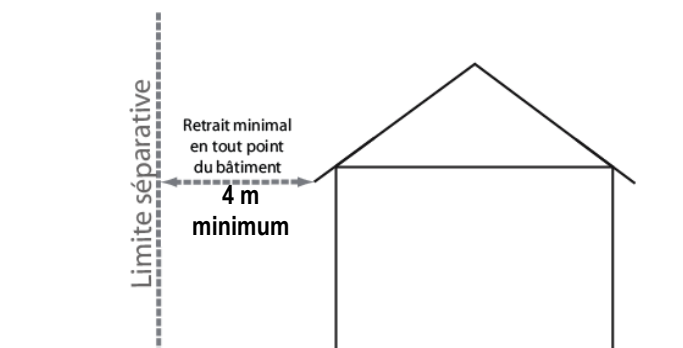
- dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale sans diminution du retrait existant.
- **Pour les annexes à la construction principale inférieures ou égales à 20m² qui peuvent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.**
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

3.3. Extrait de la zone UH

ARTICLE UH 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A) Principe :

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant en tout point du bâtiment (y compris les débords de toits) un retrait minimal de **4 mètres** par rapport à cette même limite.



Le nu intérieur du bassin des **piscines** devra être implanté **1 mètre** minimum des limites séparatives.

B) Exceptions :

Une implantation différente est autorisée :

- dans le cas d'annexes à la construction principale (abris de jardin notamment) qui pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives si la hauteur de la construction (mesurée jusqu'au chéneau) du mur en limite est inférieure ou égale à 3 mètres. Il est rappelé que la façade de l'annexe jouxtant la limite séparative ne doit pas comporter d'ouvertures.
- **pour les annexes à la construction principale inférieures ou égales à 20 m² qui peuvent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.**
- dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale sans diminution du retrait existant.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

3.4. Extrait de la zone A

ARTICLE A 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISEES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SUIVANTES :

- Les constructions, travaux, ouvrages et installations **nécessaires et liées à l'activité agricole** en zone A (bâtiments agricoles, serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, locaux de vente des produits à la ferme notamment) ou à l'activité viticole en zone Av (bâtiments viticoles, cuvages et locaux de vente liés à l'activité viticole),
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations **à destination d'habitation** dès lors qu'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole existante en zone A ou viticole en zone Av et qu'ils sont implantés à proximité immédiate de cette dernière ainsi que les annexes (tels que abri-jardin, garage, piscine) liées auxdites habitations,
- Dès lors qu'ils constituent **des compléments à une exploitation agricole** existante en zone A ou à une exploitation viticole existante en zone Av, les installations de tourisme à la ferme dans le cadre de l'aménagement de bâtiments traditionnels et de caractères existants et les campings à la ferme,
- Les constructions, installations et ouvrages **nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation agricole et viticole en zone A et Av,
- Pour les bâtiments d'habitation **non liés à l'activité agricole**, les travaux d'aménagement et d'extension mesurée sans changement de destination des constructions existantes et sous conditions de respecter les dispositions de l'article A9.
- **Les annexes des bâtiments d'habitation, sur un seul niveau et dans la limite de 50 m² de surface de plancher par annexe (total des annexes hors piscine).**

DE PART ET D'AUTRE DES COURS D'EAU IDENTIFIES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :

Les constructions doivent respecter **un retrait minimal de 20 mètres**.

POUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE OU DE PAYSAGE A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR IDENTIFIES PAR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir,
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,

DE PLUS, DANS LES ZONES INONDABLES REPEREES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :

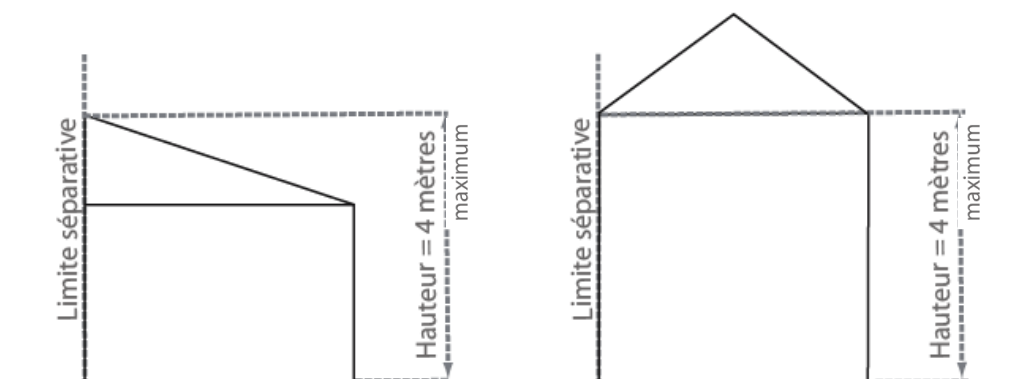
Les constructions et installations sont soumises aux dispositions du règlement du PPRi (en annexe du présent PLU).

ARTICLE A 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

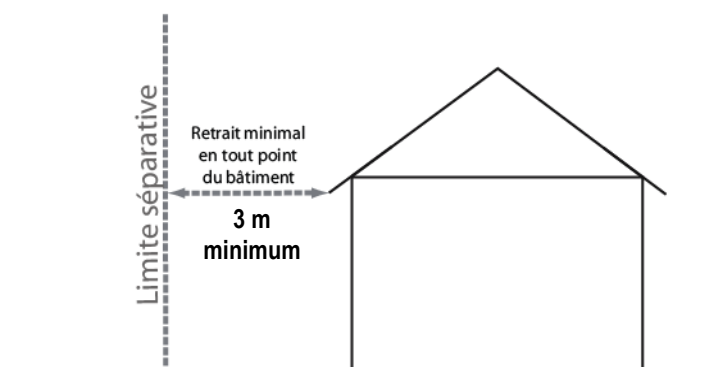
Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit **en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives si la hauteur de la construction (mesurée jusqu'au chéneau) du mur ou de la façade en limite est inférieure ou égale à 4**

mètres. Dans le cas d'implantation en limite, la façade de la construction jouxtant la limite ne doit pas comporter d'ouvertures.



→ soit en respectant en tout point du bâtiment (y compris les débords de toits) un retrait minimal de **3 mètres** par rapport à cette même limite.



De plus, Le nu intérieur du bassin des **piscines** devra être implanté **1 mètre minimum** des limites séparatives.

Une implantation différente est autorisée :

- dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale sans diminution du retrait par rapport à la limite séparative.
- **Pour les annexes à l'habitation inférieures ou égales à 20 m² qui doivent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.**
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

ARTICLE A 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes (hors piscines) doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment d'habitation principal.

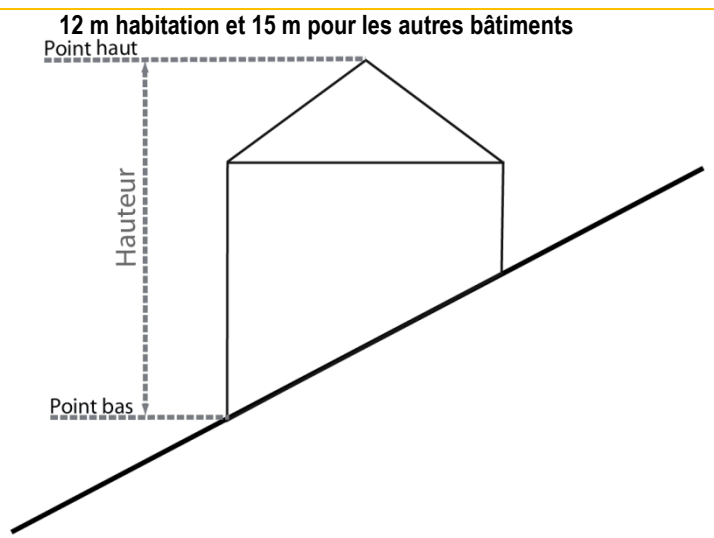
ARTICLE A 9. Emprise au sol

Les extensions ne doivent pas excéder **30% de l'emprise au sol des constructions existantes dans la limite d'une enveloppe totale de 350 m² de surface de plancher.**

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées dans la limite de 180 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

ARTICLE A 10. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre le point le plus haut du bâtiment et le niveau du sol **avant** travaux. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau du sol le plus bas de la construction avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.



La hauteur maximum est fixée à **12 mètres maximum pour les bâtiments à usage d'habitation** et **15 mètres pour les autres bâtiments.**

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être exemptées de la règle de hauteur.

3.5. Extrait de la zone N

ARTICLE N 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS LES ZONES INONDABLES REPEREES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :

Les constructions et installations sont soumises aux dispositions du règlement du PPRi (en annexe du présent PLU).

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire (et ses annexes techniques) sont autorisés sous conditions que soient prises toutes dispositions permettant que ces activités n'entraînent pas de nuisances pour les zones contiguës.

Dans la zone N :

- L'extension modérée ou la surélévation des constructions d'habitation existantes à condition d'assurer des conditions satisfaisantes d'intégration dans le paysage, de ne pas compromettre la sensibilité écologique du site ou la pérennité d'une exploitation agricole et dans le respect de l'article 9.
- **Les annexes aux constructions d'habitations existantes sur un seul niveau et dans la limite de 50 m² de surface de plancher par annexe (total des annexes hors piscine).**
- Les constructions et installations liées aux services publics si celles-ci ne remettent pas en cause le caractère naturel ainsi que la sensibilité écologique du site.

Dans le sous-secteur Nbo (chapelle)

- La restauration, la reconstruction, l'aménagement, la réfection, l'adaptation et la réhabilitation des bâtiments visant à une mise en valeur du patrimoine lié au château et de la chapelle des Bonnevaux.

Dans le sous-secteur Nc

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- L'aménagement, la réfection, l'adaptation et la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants,
- Les extensions modérées des constructions existantes à condition de respecter les dispositions de l'article 9.

Dans le sous-secteur Nca :

- L'extraction de matériaux sur le secteur couvert par une trame spécifique figurant au plan de zonage.

Dans le sous-secteur Ne :

- Les constructions à vocation d'activités économiques (artisanat, bureau, commerce, industrie).
- L'aménagement, la réfection, l'adaptation et la réhabilitation des constructions à vocation d'activités économiques (artisanat, bureau, commerce, industrie).
- Les extensions des constructions existantes à condition que celles-ci restent limitées et dans le respect de l'article 9.

Dans le sous-secteur NI :

- Les constructions et installations à usage et de loisirs (bâtiment d'accueil recevant du public dans la limite d'une seule construction et petites constructions de loisirs) à condition de respecter les dispositions de l'article 9.

DE PART ET D'AUTRE DES COURS D'EAU IDENTIFIES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :

Les constructions doivent respecter **un retrait minimal de 20 mètres**.

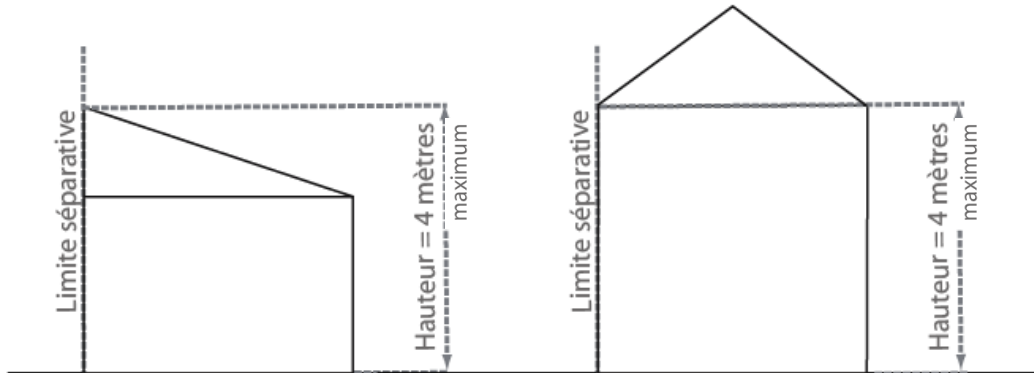
POUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE OU DE PAYSAGE A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR IDENTIFIES PAR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir,
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,

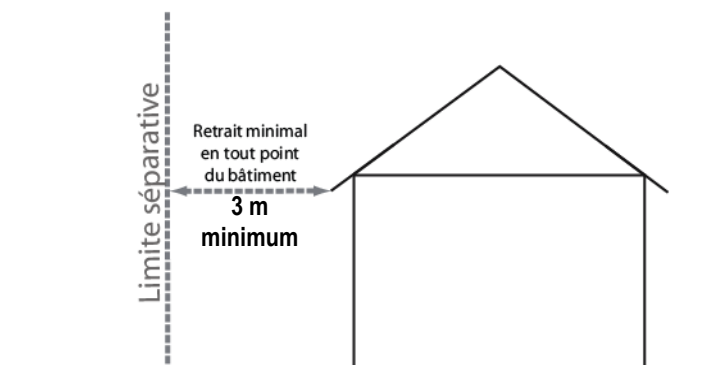
ARTICLE N 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit **en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives** si la hauteur de la construction (mesurée jusqu'au chéneau) du mur ou de la façade en limite est inférieure ou égale à **4 mètres**. Dans le cas d'implantation en limite, la façade de la construction jouxtant la limite ne doit pas comporter d'ouvertures.



- soit en respectant en tout point du bâtiment (y compris les débords de toits) un retrait minimal de **3 mètres** par rapport à cette même limite.



Une implantation différente est autorisée :

- dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale sans diminution du retrait par rapport à la limite séparative.
- **Pour les annexes à l'habitation inférieures ou égales à 20 m² qui doivent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.**
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

ARTICLE N 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes (hors piscines) doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment d'habitation principal.

ARTICLE N 9. Emprise au sol

Dans le secteur N :

- Les extensions ne doivent pas excéder **30% de l'emprise au sol des constructions existantes dans la limite d'une enveloppe totale de 350 m² de surface de plancher.**
- **Les annexes aux habitations existantes sont autorisées dans la limite de 180 m² d'emprise au sol totale des annexes (total des annexes hors piscine).**

Dans le secteur Nbo :

- La construction ou la reconstruction devra être uniquement basée sur les fondations existantes.

Dans le secteur Nc :

- Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder **30% de l'unité foncière.**
- Les extensions ne doivent pas conduire à une augmentation supérieure à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes.

Dans le secteur Ne :

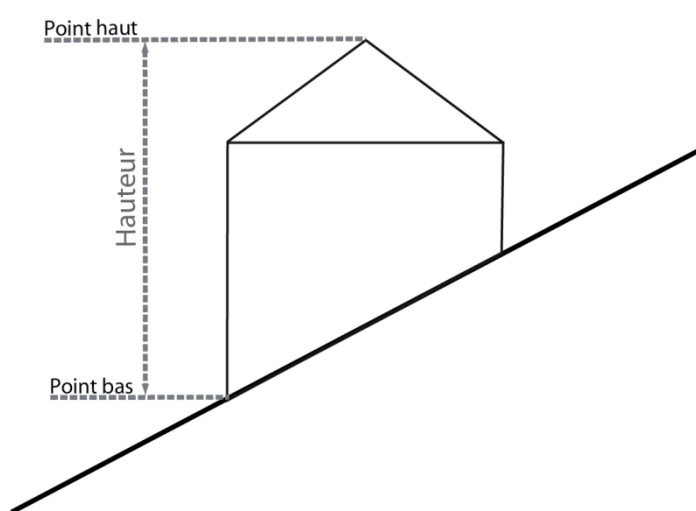
- Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder **30% de l'unité foncière.**
- Les extensions ne doivent pas conduire à une augmentation supérieure à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes.

Dans le secteur Nl :

- L'emprise au sol du bâtiment commun susceptible d'accueillir du public peut excéder 350 m².
- Pour les autres constructions de loisirs, la surface de plancher ne doit pas excéder **35 m² d'emprise au sol.**

ARTICLE N 10. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre le point le plus haut du bâtiment et le niveau du sol **avant** travaux. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau du sol le plus bas de la construction avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.



Dans le secteur Nbo, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **13 mètres**.

Dans le secteur Nc, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **12 mètres**.

Dans le secteur Ne, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **12 mètres**.

Dans le secteur Ni, la hauteur du bâtiment commun recevant du public ne doit pas excéder 7 mètres ; pour les autres constructions, la hauteur maximale s'élève à **4 mètres**.

Dans le secteur Np, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres**.

Dans l'ensemble de la zone N,

- ✓ **La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.**
- ✓ **La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres.**
- ✓ lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être exemptées de la règle de hauteur.