

DEPARTEMENT DE L'AIN

**COMMUNE de
SAINT-GENIS-SUR-MENTHON**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 1

RAPPORT DE PRESENTATION

Approuvé le 9 juillet 2007
Révisions simplifiées le 2 février 2010

Modifié le 4 décembre 2012



Le PLU de Saint-Genis-sur-Menthon a été approuvé le 9 juillet 2007.

Deux révisions simplifiées ont été approuvées le 2 février 2010 (extension de l'école et 4 erreurs matérielles).

Aujourd'hui, la commune souhaite modifier le document.

Suite à la phase administrative, le dossier définitif a fait l'objet de deux ajustements (voir le Règlement modifié : articles 1AU2 et N2).

I - LES POINTS MOTIVANT LA MODIFICATION DU PLU

✓ Zone N (et précisément Nh) : nécessité de revoir l'article 7 du Règlement

Le règlement du PLU a été rédigé en 2007 en fonction de la logique des diverses zones visées :

- ◆ la zone UA, la plus centrale, avec une densité plus importante recherchée,
- ◆ la zone UB peu généreuse au vu de l'assainissement autonome et la primauté portée sur le village,
- ◆ la zone agricole spécifique par sa vocation,
- ◆ et les zones Nh au bâti diffus que l'on ne souhaitait pas développer.

➤ Rédaction des articles 6, 7, 8, 9,10 et 14 en conséquence avec des variations.

	Article 6	Article 7	Article 8	Article 9	Article 14
UA	Alignement ou 5	Limite ou 3 m	Non réglementé	NR	0,30
UB	10 ou 5 m avec exceptions	Au moins 3 avec exceptions	Contigus ou 3 m	NR	0,12
UX	5 ou 100 m avec exceptions	Au moins 5 avec exceptions	Contigus ou 5 m	0,50	NR
1AU	3 ou 15 m avec exceptions	Au moins 3 avec exceptions	Non réglementé	NR	0,30
1AUx	5 ou 15 m avec exceptions	Au moins 5 avec exceptions	Contigus ou 5 m	0,50	ONR
2AU	Alignement ou 5	Limite ou 3 m	Non réglementé	NR	NR
A	10 ou 5 m avec exceptions	Au moins 5 m avec exceptions	Contigu ou 3 m	NR	NR
N	5, 10 ou 15 m avec exceptions	Au moins 5 m avec exceptions	Contigu ou 3	NR	NR

En 2012, dans la zone Nh, les élus sont confrontés à des problèmes d'extension du bâti ancien et de construction de dépendances.

Les articles 7 (et 8) semblent trop contraignants.

Constatations :

- le bâti existant ne respecte déjà pas, dans certains cas, la règle indiquée,
- la volonté de ne pas éparpiller doit pousser à resserrer les possibilités,
- etc ...

Il est donc nécessaire de revoir la rédaction de l'article 7 du Règlement.

Article N 7 de 2007 :

- ◆ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure **à 5 mètres** ($D=H/2$ avec $D \geq 5$).
- ◆ Toutefois, les constructions en limite séparative peuvent être admises dans les cas suivants :
 - * Quand elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
 - * Quand les elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
 - * En cas de reconstruction après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, mais dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.
- ◆ Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques d'emprise au sol limitée.

Le retrait minimal a été fixé à 3 mètres en UA, UB, 1 AU et 2 AU.

2012 : Cette distance est réduite à 3 m dans la zone N pour mieux optimiser l'utilisation des parcelles.

Seules les zones d'activités économiques (UX et 1 AUx) et agricoles (A) conservent 5 mètres en raison des volumes des bâtiments possibles et des véhicules susceptibles de circuler dans ces zones.

Autre modification à apporter à l'article N7 pour introduire plus de souplesse notamment du fait du bâti ancien existant :

Il est complété par l'exception « l'extension mesurée des constructions existantes qui ne respectent pas cette règle » comme cela existe à l'article N6.

➤ **Nouvel ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- ◆ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **3 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 3$)**.
- ◆ Toutefois, les constructions en limite séparative peuvent être admises dans les cas suivants :
 - * Quand elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
 - * Quand les elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
 - * En cas de reconstruction après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, mais dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines,
 - * **l'extension mesurée des constructions existantes qui ne respectent pas cette règle.**

✓ **Toutes les zones autres que UA et AU : nécessité de revoir l'article 8 du Règlement**

En zone UA, 1 AU et 2 AU, l'article est rédigé ainsi : « Aucune condition n'est fixée ».

Mais dans les autres zones, la rédaction est la suivante (avec quelques variantes) :

- ◆ La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée **à 3 mètres**.
- ◆ Une distance inférieure peut être admise pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m.

Ces prescriptions sont trop contraignantes et ces distances ne se justifient pas sur une même propriété, notamment en zone Nh au bâti ancien édifié sans tenir compte de cette règle.

Par ailleurs, cette contrainte empêche une bonne utilisation des parcelles, et dans certains cas, une certaine densification.

2012 : La phrase « Aucune condition n'est fixée » est reprise pour toutes les zones.

✓ **L'exigüité de deux zones Nh :**

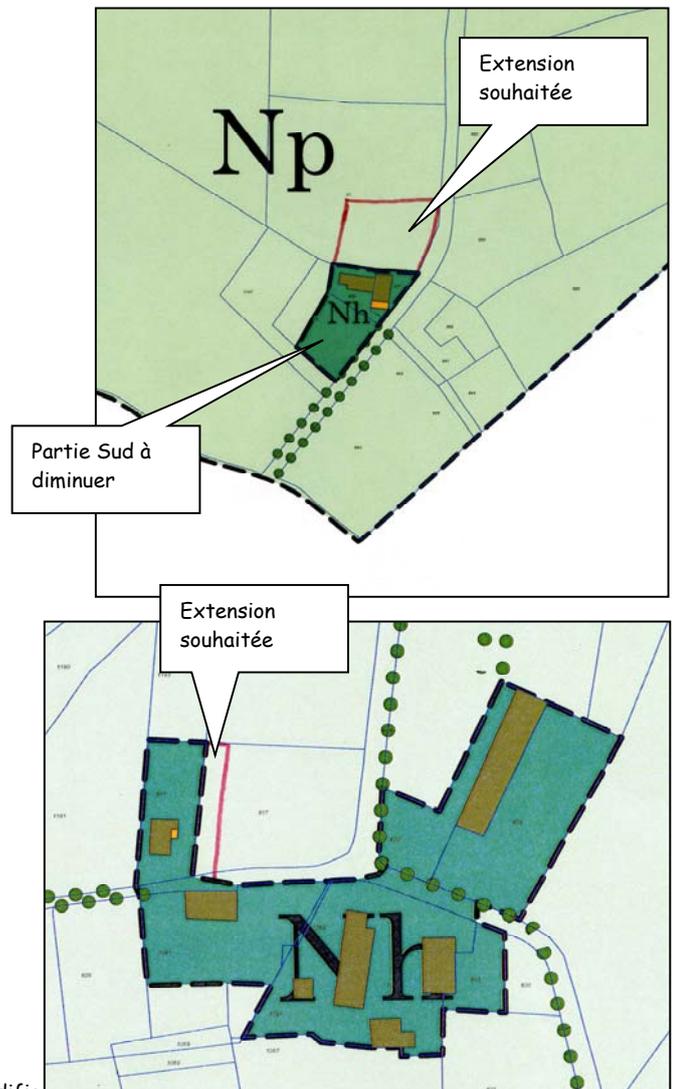
La zone tracée en 2007 autour des constructions existantes ne permet pas l'extension de l'habitation ancienne et/ou la construction d'une dépendance.

Dans le premier cas, le pétitionnaire est depuis propriétaire au Nord, la partie Sud du tènement est en partie occupée (piscine). Au vu de cela et de la position de la construction existante, **l'extension pourrait être envisagée au Nord. La partie Sud serait diminuée.**

2012 : Il est convenu d'étendre le zonage Nh au Nord sur la zone Np, mais de le diminuer au Sud pour la partie non utile en Nh.

Dans le second cas, même difficulté : l'occupation de la parcelle à l'arrière de la construction empêche la construction d'un garage. Celui-ci pourrait être envisagée sur la parcelle limitrophe également propriété du pétitionnaire.

2012 : Il est convenu d'étendre le zonage Nh sur la zone Np pour permettre cette dépendance.



Surfaces des zones modifiées :

Avant les modifications de 2012 :

Zone Nh : 28,43 ha

Zone Np : 1 057,18 ha

Après les modifications de 2012 :

Zone Nh : 28,61 ha (+ 1 800 m²)

Zone Np : 1 057,00 ha (- 1 800 m²)

✓Le Coefficient d'Emprise au Sol des zones UX et 1 AUx (articles 9 - CES) :

Le coefficient d'emprise au sol a été fixé à 0,50 en 2007 pour les zones UX et 1 AUx (zones d'activités) :

« L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une proportion de la surface totale du tènement égale à 0,50. »

Mais il semble trop restreint en 2012 pour optimiser l'utilisation des parcelles.

Il n'est pas fixé dans les autres zones : l'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 12 et 13.

Il est convenu de supprimer ce CES dans les zones d'activités et d'appliquer le même principe que pour les autres zones.

✓Le seuil minimal des opérations exigé pour les zones 1AU excepté la zone 1AUa :

En 2007, le Règlement des zones 1 AU a prévu que la superficie minimale de chaque opération devait respecter les principes suivants :

- Elle doit être de 10 000 m² dans les zones 1 AU et 1 AU x (à l'exception des reliquats qui pourront être d'une superficie inférieure),
- L'opération doit concerner tout le secteur 1 AU a.

Cette obligation est jugée illégale en 2012 et, de surcroît, pose des problèmes à la commune dans la zone 1AU x.

Pour pouvoir débloquer plus facilement les projets, il conviendrait de supprimer cette notion de seuil.

En réalité, les zones 1 AU doivent surtout être aménagées en compatibilité avec les orientations d'aménagement prévues. Elles peuvent donc progressivement être aménagées dans ces conditions, ou en totalité selon le vœu des élus.

Les élus souhaitent rendre plus souple la possibilité d'urbanisation de ces zones « à urbaniser » tout en respectant les orientations d'aménagement.

2012 : Cette notion de seuil est donc supprimée.

Et l'alinéa suivant est complété pour plus de clarté :

- ◆ Toute opération d'ensemble doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants :
 - * **elle doit présenter un schéma d'aménagement compatible avec les Orientations d'aménagement.**
 - * elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
 - * elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

Le secteur 1 AUa ne se justifie plus que par les orientations d'aménagement particulières prévues d'un point de vue paysager.

II - JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Le dossier de modification doit répondre aux conditions de modification des PLU fixées par l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme.

Les modifications ne doivent pas :

- porter atteinte à l'économie générale du PADD
- avoir pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- comporter des risques graves de nuisance.

Les modifications apportées respectent ces conditions.

L'extension de la zone Nh est possible en zone Np dans la mesure où la zone Nh n'ouvrant pas de nouveaux droits à construire en dehors « des dépendances et annexes fonctionnelles à l'habitation », la modification du PLU ne remet pas en cause l'économie du PADD.

Pour autant, l'extension du zonage Nh au détriment de la zone Np - identifiée comme zone naturelle protégée pour sa sensibilité paysagère - doit restée exceptionnelle.

III - COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier se compose des pièces suivantes :

- ◆ du présent Rapport de Présentation (explications, motivations)
- ◆ d'un extrait du Plan de zonage avant et après la modification de la zone Nh (A4)
- ◆ du Règlement, avant et après, pour les zones modifiées.