



LUCENAY

# Plan Local d'Urbanisme



**A**

***Modification de droit commun n°1***

**1**

**Notice de présentation**

Vu pour être annexé à la  
délibération du

Le Maire, Mme DUGELAY

**2br**

SARL Bouilhol, Ramel et Bernard  
Architectes diplômés par le gouvernement



# SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I PRESENTATION SOMMAIRE DE LA PROCEDURE.....</b>   | <b>2</b>  |
| I.1 Localisation des secteurs concernés par la procédure .....  | 5         |
| <b>II TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>III RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL.....</b>  | <b>7</b>  |
| III.1 Situation .....   | 7         |
| III.2 Environnement .....   | 8         |
| III.3 Caractéristiques architecturales du patrimoine bâti .....   | 9         |
| > PATRIMOINE BATI.....  | 9         |
| > PERIMETRE MONUMENT HISTORIQUE .....   | 15        |
| > DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE VEGETAL ET PAYSAGER URBAIN .....   | 15        |
| <b>IV – LES ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U.....</b>  | <b>18</b> |
| IV.1 Mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « cœur de village – entrée de ville ».....                      | 18        |
| IV.2 Création d'un périmètre de protection du bâti patrimonial « site à caractère patrimonial » .....                                     | 29        |
| IV.3 Protection du patrimoine bâti sur l'ensemble de la commune.....  | 35        |
| IV.4 Mise à jour de la liste du petit patrimoine .....  | 47        |
| IV.5 Suppression du coefficient de biotope et création de coefficients de pleine terre en zones UA, UB et 1AU .....                       | 49        |
| IV.6 Mise en place d'un coefficient d'emprise au sol en zone UB .....   | 53        |
| IV.7 Dispositions règlementaires pour l'implantation des extensions d'habitation en zone A.....   | 56        |
| IV.8 Modification de la surface de plancher commerciale autorisée en zone UA.....   | 57        |
| IV.9 Modification des dispositions en matière de linéaire commercial accompagnée de la mise en place d'une marge de recul en zone UA..... | 58        |
| IV.10 Dispositions règlementaires pour la préservation des arbres en zones UA, UB, UG, et 1AU .....                                       | 60        |
| IV.11 Suppression de deux emplacements réservés (ER) .....  | 61        |
| IV.12 Mise en place de prescriptions règlementaires sur les clôtures en zone A .....  | 63        |
| IV.13 Mise en place de prescriptions règlementaires sur les clôtures en zone N .....  | 64        |
| IV.14 Dispositions règlementaires sur le stationnement visiteur en zone UB .....  | 65        |
| IV.15 Mise à jour des informations issues de la révision du Plan de Prévention des Risques inondation de la vallée de l'Azergues .....    | 66        |
| IV.16 Suppression des dispositions relatives aux enseignes.....   | 71        |
| <b>V INCIDENCES SUR LES CAPACITÉS FONCIÈRES DE LA COMMUNE.....</b>  | <b>72</b> |
| V.1 Bilan de la consommation foncière 2016-2023 .....   | 72        |
| V.2 Capacités foncières résidentielles résiduelles du PLU modifié.....  | 73        |
| <b>VI COHERENCE ET COMPATIBILITE .....</b>  | <b>75</b> |
| VI.1 Compatibilité avec le PADD du Plan Local d'Urbanisme .....   | 75        |
| VI.2 Compatibilité avec le DOO du SCoT.....   | 76        |
| VI.3 Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat .....   | 77        |
| <b>VII – INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>   | <b>79</b> |



## I PRESENTATION SOMMAIRE DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de Lucenay a été approuvé le 22 décembre 2016. Il a connu une procédure d'évolution, une modification simplifiée approuvée le 4 juillet 2022.

Les objets de la présente **modification de droit commun n°1** concernent :

1. Mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « cœur de village – entrée de ville »
2. Création d'un périmètre de protection du bâti patrimonial « site à caractère patrimonial »
3. Protection du patrimoine bâti sur l'ensemble de la commune
  - Mise en place d'une protection des bâtiments remarquables
  - Mise en place d'une protection de façades urbaines remarquables
  - Adaptation des règles en matière d'aspect extérieur des constructions.
4. Mise à jour de la liste du petit patrimoine
5. Suppression du coefficient de biotope et création de coefficients de pleine terre en zones UA, UB et 1AU
6. Mise en place d'un coefficient d'emprise au sol en zone UB
7. Dispositions règlementaires pour l'implantation des extensions d'habitation en zone A
8. Modification de la surface de plancher commerciale autorisée en zone UA
9. Modification des dispositions en matière de linéaire commercial accompagnée de la mise en place d'une marge de recul en zone UA
10. Dispositions règlementaires pour la préservation des arbres en zones UA, UB, UG, et 1AU
11. Suppression de deux emplacements réservés (ER)
12. Mise en place de prescriptions règlementaires sur les clôtures en zone A
13. Mise en place de prescriptions règlementaires sur les clôtures en zone N
14. Dispositions règlementaires sur le stationnement visiteur en zone UB
15. Mise à jour des informations issues de la révision du Plan de Prévention des Risques inondation de la vallée de l'Azergues
16. Suppression des dispositions relatives aux enseignes

La liste détaillée des objets de modification ci-dessus répond à 4 chantiers d'évolution retenus par la commune :

### Assurer une densification soutenable de la commune

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lucenay en 2016, 191 logements ont déjà été créés ou engagés alors que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en prévoyait 178 jusqu'à 2027 et ce alors que les zones 1AU2 et 1AU3 (213 logements avec ces deux zones environ), situées dans l'enveloppe urbaine existante, n'ont pas encore été investies au début de l'année 2024 (une trentaine de logements environ projetés en 2016). Les développements en densification ont été plus nombreux que prévus et on constate une augmentation de la pression foncière liée à la proximité de la commune avec la métropole lyonnaise où le marché du logement est extrêmement tendu, qui plus est, dans un contexte législatif plus contraignant depuis 2021 en matière de lutte contre la consommation foncière et d'artificialisation des sols. La pression foncière constatée sur les secteurs urbanisés en périphérie de l'agglomération lyonnaise, s'il elle n'est pas encadrée par des outils opposables adaptés, crée un risque de désorganisation des tissus urbains existants, de remise en cause des caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales des bourgs et villages.





Exemple de densification par division foncière dégradante (avant/après) dans une commune de l'Ain à vingt minutes de Lyon (**photographies : Google Street View – montage : ZBR**).

Un des principaux objectifs de la présente procédure est donc d'adapter et renforcer les dispositions opposables du PLU afin de répondre à cette nouvelle donne relative à la pression foncière, notamment résidentielle, avec l'intention de s'assurer d'une densification soutenable, réfléchie et organisée du territoire. Il s'agit notamment de mieux identifier et préserver les caractéristiques fonctionnelles, organisationnelles, patrimoniales, architecturales, culturelles et paysagères de son enveloppe urbaine et en particulier de son centre-bourg.

Ainsi, les évolutions des dispositions opposables du PLU auront notamment pour objectif de :

- Préserver les caractéristiques de centralité du centre-bourg historique (secteur commercial principal, concentration des espaces publics qualitatifs, qualité patrimoniale et fonction identitaire renforcée...) et l'équilibre et l'organisation spatiale de la commune : *objet n°1 – OAP*.
- Mettre en valeur et maintenir des fonctionnalités qui concernent les qualités paysagères des entrées de ville, des pourtours de la RD30 durant sa traversée du bourg et de manière générale la trame verte urbaine correspondant aux essences de haute tige : *objet n°1 – OAP ; objet n°3 – adaptation des règles en matière d'aspect extérieur (clôtures) ; objet n°5 - création de coefficients de pleine terre ; objet n°10 – préservation des arbres en UA, UB, UG et 1AU*.
- S'assurer que la densification soutenable du bourg de Lucenay soit respectueuse des caractéristiques architecturales, patrimoniales et culturelles des tissus urbains et éléments bâtis historiques de la commune : *objet n°1 – OAP ; objet n°2 – création d'un périmètre « site à caractère*



*patrimonial* » ; objet n°3 – bâtiments remarquables/façades urbaines remarquables/aspect extérieur.

- S'assurer que la densification soutenable du bourg de Lucenay soit adaptée à la capacité des réseaux divers, au traitement des eaux pluviales des terrains et à la préservation des performances bioclimatiques des terrains urbanisés : *objet n°1 – OAP ; objet n°5 - création de coefficients de pleine terre ; objet n°6 – coefficient d'emprise au sol ; objet n°10 – préservation des arbres en UA, UB, UG et 1AU.*

Le PLU à l'issue de la modification doit permettre la densification du territoire communal, en cohérence avec les orientations nationales de lutte contre l'étalement urbain et la réduction des consommations foncières agricoles naturelles et forestières, mais en l'encadrant et en l'accompagnant afin de ne pas la subir. Cette approche est en totale cohérence avec le SCoT Beaujolais qui dispose dans son Document d'Orientations et d'Objectifs qu'il est nécessaire de protéger et affirmer l'identité des villages et leur patrimoine (objectif 3.5.b) et de préserver la nature en ville (objectif 1.6).

### **Renforcer la dynamique de centralité du cœur de bourg**

Il s'agira également de renforcer les fonctions du cœur de bourg en le rendant plus accessible pour les modes doux depuis la RD30, via la création d'un support piéton et la possibilité d'implanter un commerce au niveau de cette jonction, qui marquera une nouvelle entrée en cœur de bourg, et de faciliter de manière plus générale les projets commerciaux : *objet n°1 – OAP ; objet n°8 – surfaces de plancher commerciales en zone UA ; objet n°9 – création d'un linéaire commercial et d'une marge de recul en zone UA.*

### **Amélioration de dispositions réglementaires**

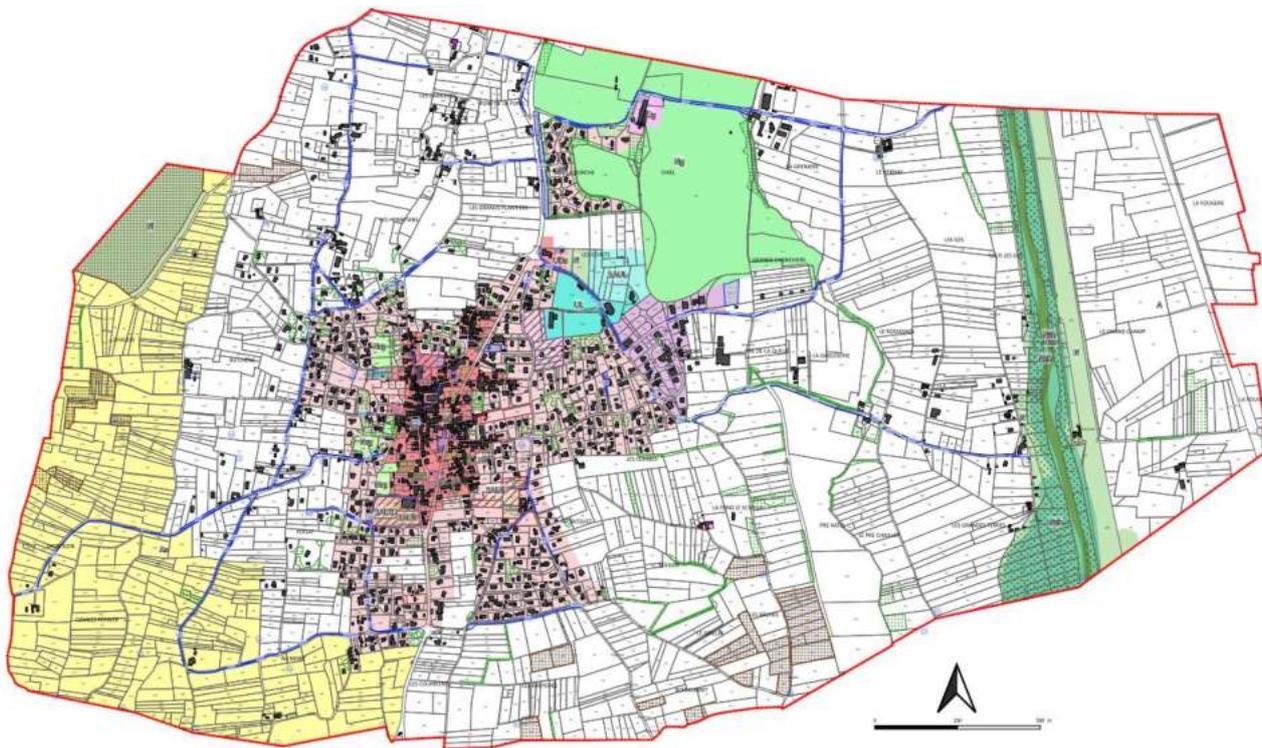
Au regard des problématiques identifiées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, la commune souhaite apporter des améliorations ou compléments à certaines dispositions du règlement : *objet n°7 – implantations des extensions d'habitation en zone A ; objets n° 12 et 13 – dispositions clôtures en zones A et N ; objet n°14 – règles de stationnement en UB.*

### **Toilettage et actualisation des pièces du PLU**

Plusieurs évolutions correspondent à des corrections sans impact direct sur les droits à construire définis par le document d'urbanisme. Il s'agit de supprimer des dispositions concernant des projets déjà avancés ou réalisés (*objet n°11 – suppression d'emplacements réservés*), de faire évoluer des informations précisées dans le PLU mais concernant des documents réglementaires extérieurs au PLU (*objet n°15 – mises à jour informations issues du PPRNi*) et de la correction de certaines erreurs (*objet n°4 – mise à jour de la liste du petit patrimoine ; objet n°16 – suppression des dispositions relatives aux enseignes*).



## I.1 Localisation des secteurs concernés par la procédure



**Règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme de Lucenay.**

La présente modification concerne l'ensemble du territoire communal.



## II TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME

La procédure requise pour la modification énoncée précédemment est celle du régime général de la modification du PLU prévue par l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme. Dans la mesure où l'évolution du document d'urbanisme n'a pas pour objet d'apporter de changement soumis à la procédure de révision prévue à l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme elle relève donc d'une procédure de modification. En effet, la procédure de modification de droit commun n° 1 a été envisagée car les changements projetés :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- N'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas 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 ;
- Ne visent pas à 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 ;
- N'a pas pour objet la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation valant création de ZAC.

Le projet de modification est notifié au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, au président de l'établissement public en charge du SCoT, aux chambres consulaires, au président de l'autorité compétente en matière de transports urbains, au président de l'autorité compétente en matière de PLH. Cette notification doit intervenir dans un délai raisonnable avant la mise à disposition du public (15 jours minimum).

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification éventuellement corrigé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.



# III RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL

## III.1 Situation

Lucenay se situe dans le département du Rhône (région Auvergne-Rhône-Alpes), à 30 km au Nord-Ouest de Lyon et 11 km au Sud de Villefranche-sur-Saône. Elle se positionne dans la seconde couronne de l'agglomération lyonnaise. Lucenay est une porte d'accès au Pays Beaujolais, à proximité de la Vallée d'Azergues.

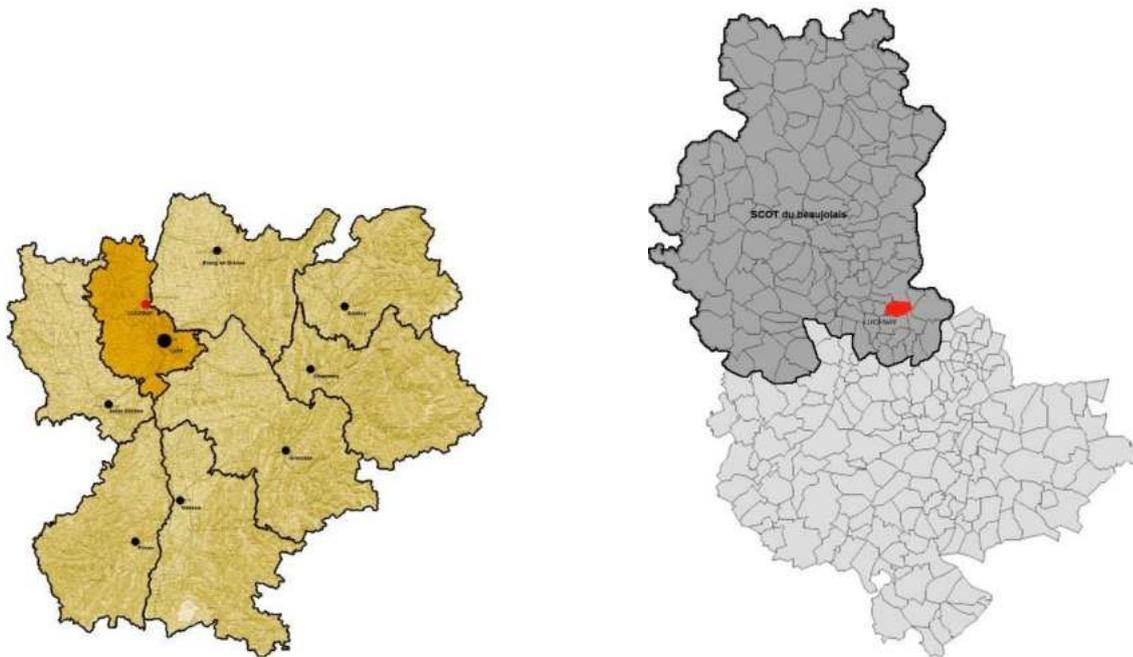
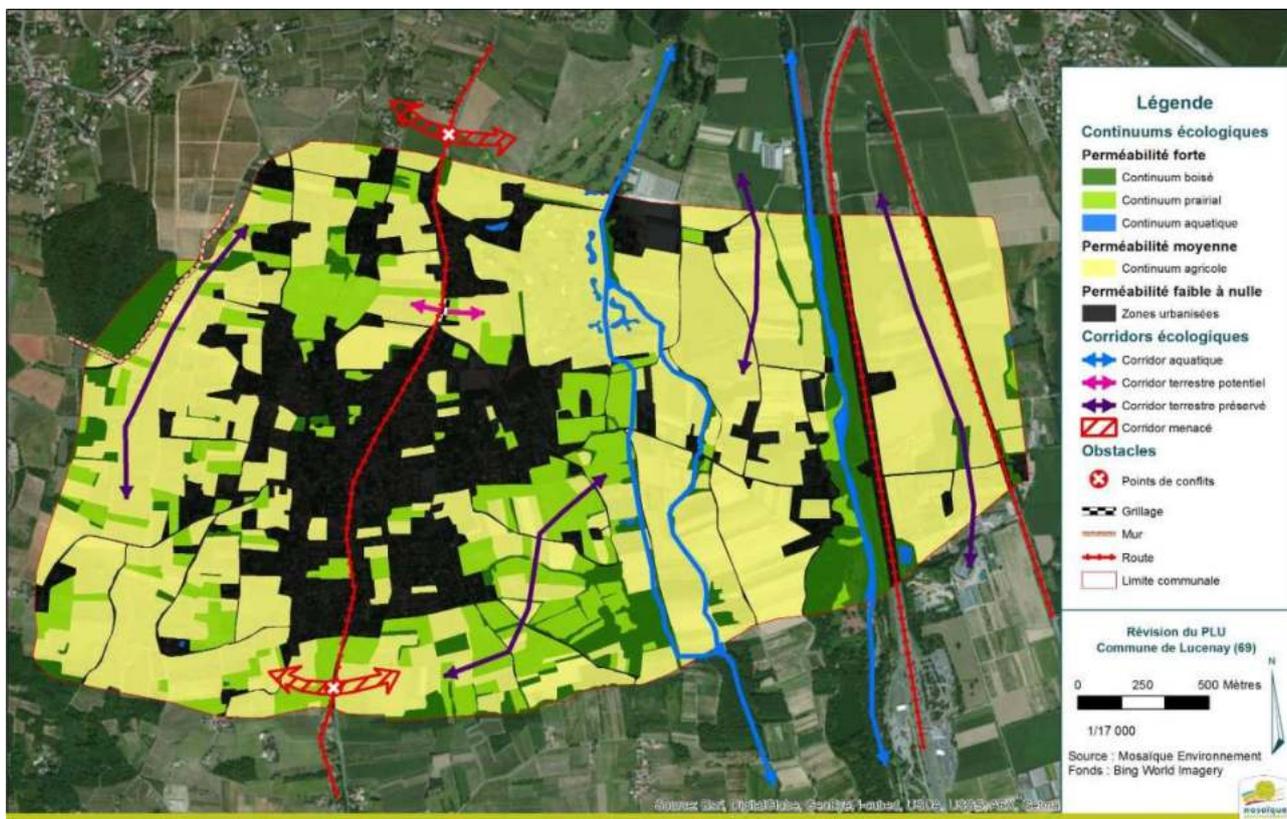


FIGURE 1 : SITUATION DE LUCENAY EN RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES, RHÔNE



### III.2 Environnement

La commune de Lucenay présente plusieurs enjeux environnementaux pris en compte dans son PLU en vigueur à l'issue d'une démarche itérative de planification mettant en son centre la question de la protection de l'environnement. L'enjeu principal en matière d'environnement sur la commune concerne la rivière d'Azergues considérée comme zone humide et sa ripisylve formant un corridor fonctionnel au bénéfice de la biodiversité. Dans une moindre mesure on retiendra les corridors terrestres offerts par les continuums agricoles autour de l'enveloppe urbaine principale de la commune.



La commune ne compte la présence d'aucun site classé Natura 2000, ni de ZNIEFF (types I et II). Elle compte toutefois trois zones humides d'intérêt départemental toutes liées à l'Azergues (rive droite, rive gauche et Gravière du Val d'Azergues). Par ailleurs, l'Azergues est identifiée par le SRADDET comme cours d'eau de la trame bleue régionale.

#### ► Risques

La commune est concernée par un nouveau **Plan de Prévention des Risques Inondation relatif aux risques naturels inondation générés par l'Azergues** (PPRNI), approuvé le 18 mars 2024. Le tiers Est de la commune est ainsi classé en zone rouge inconstructible. L'enveloppe urbaine principale est elle classée en zone blanche dite de « maîtrise du ruissellement » où les aménagements ne doivent pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales des terrains concernés (recours à des ouvrages de rétention/gestion des eaux pluviales).

La commune compte également des risques géologiques étudiés dans le cadre d'une étude spécifique et dont les résultats ont été traduits dans le règlement du PLU via la mise en place de prescriptions réglementaires. Trois types de prescriptions s'appliquent (inconstructibilité pour risques avérés, inconstructibilité en zones non étudiées, zones soumises à prescriptions). Une partie de l'enveloppe urbaine est concernée par les prescriptions et l'interdiction pour précaution (zones non étudiées).



Enfin, la commune est concernée par des aléas retrait/gonflement des argiles forts et moyens. L'enveloppe urbaine est concernée par l'aléa fort.

### III.3 Caractéristiques architecturales du patrimoine bâti

A l'occasion de la prescription de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, la commune a engagé des études urbaines portant sur les caractéristiques fonctionnelles, organisationnelles, patrimoniales, architecturales, culturelles et paysagères de son centre-bourg afin de définir une stratégie soutenable de développement de ses tissus urbanisés et définir les conditions d'insertion architecturales, urbaines et paysagères des futures opérations.

L'analyse a notamment eu pour objectif d'identifier les bâtiments les plus remarquables. Ces éléments sont présentés dans le IV.3 du présent rapport.

#### > PATRIMOINE BATI

Dans son diagnostic, la commune s'est attachée à identifier les éléments bâtis ou paysagers remarquables du centre-bourg mais également le patrimoine plus commun présenté par les constructions anciennes. Concernant le patrimoine commun, une analyse a consisté à identifier les caractéristiques notables et récurrentes que l'on retrouve sur la commune. En effet, la valeur patrimoniale d'un lieu passe par ses bâtiments les plus remarquables, mais également par l'unité architecturale et la cohérence d'un ensemble urbain historique plus répétitif. Dans le dernier cas, c'est l'ensemble urbain qui devient remarquable et pas les bâtiments pris isolément. Le maintien des caractéristiques architecturales de ces ensembles urbains doit être assuré afin de préserver la cohérence des lieux et sa mise en valeur culturelle et identitaire.

En particulier, le bourg historique se distingue parmi les bourgs traditionnels du Beaujolais par son architecture de pierre de taille blanche issue de Lucenay même. Cette pierre dite de Lucenay est le témoin d'une architecture locale traditionnelle, mais également des activités de carrière qui ont rythmé la vie de la commune par le passé. Dans le contexte où le Beaujolais fait partie des « Géoparcs » mondiaux de l'UNESCO depuis 2018, la préservation et la mise en valeur des constructions ayant eu recours à cette particularité géologique de la pierre blanche de Lucenay apparaît nécessaire localement et cohérente avec la stratégie Géoparcs.

Cette spécificité microlocale de la pierre blanche de Lucenay est un marqueur fort identitaire de l'histoire de la commune, dans un territoire à plus grand échelle où l'identité du patrimoine architectural est marquée par la pierre dorée.





Panneau pédagogique sur l'histoire de la pierre blanche de Lucenay présent sur le parking de la mairie. Source : ZBR

Les caractéristiques notables et récurrentes de l'architecture traditionnelle de Lucenay qui font du vieux bourg un ensemble urbain remarquable, notamment du fait de sa très bonne conservation jusqu'à présent, sont les suivantes :







### Façades

- En pierres blanches apparentes principalement (dorées exceptionnellement)
- Quasiment plus de crépis
- R+2 (ou R+1+combles)
- Rythmées par les ouvertures
- Ouvertures verticales + petites ouvertures des combles
- Souvent des encadrements sobres type rectangulaire avec peu de débords (quelques linteaux arrondis)
- De nombreuses portes cochères
- Presque pas de vitrines/RDC commerciaux
- Quasiment pas de PAC visible ni autre dispositif de production d'énergies



### Murs et murets

- Les propriétés sont délimitées du domaine public par des murs et murets en pierre dans l'ensemble de la zone UA
- Murets doublés d'une haie : patrimoines bâti et naturel participant à la qualité du paysage urbain





### Menuiseries

- Fenêtres à 2 vantaux bois et PVC
- Volets à 2 battants en bois pleins ou persiennés à lames  
Quasiment pas de volets roulants
- Des portails pleins en métal ou bois
- Des portes pleines le plus souvent



**Portes cochères**

- La plupart sont en bon état
- D'autres auraient besoin d'être rénovées
- Certaines ont été rebouchées



 Bâtiments ordinaires



 Bâtiments patrimoniaux



 Bâtiments exceptionnels



CLASSIFICATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UA (TRAIT ROUGE) DU PLU. SOURCE : ZBR



Afin d'identifier les enjeux patrimoniaux dans le centre de Lucenay, un travail de classification des bâtiments existants a été réalisée. Ce classement catégorise 3 groupements : les bâtiments ordinaires correspondant aux constructions plus ou moins récentes sans caractéristiques patrimoniales, les bâtiments patrimoniaux présentant les caractéristiques architecturales identifiées du patrimoine bâti de Lucenay, et les bâtiments exceptionnels ayant des spécificités architecturales patrimoniales et historiques.

#### > PERIMETRE MONUMENT HISTORIQUE

La commune est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques (Servitude d'utilité publique (SUP) AC1) relatif à la tour du télégraphe Chape de Marcy :



#### > DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE VEGETAL ET PAYSAGER URBAIN

La création de la route départementale est venue séparée en deux parties la commune dans des secteurs historiquement de jardin. Aujourd'hui, la composition urbaine historique de Lucenay tourne le dos à la RD30 qui n'est pas son axe de centralité historique. Ainsi, ce sont principalement des grands jardins qui donnent sur la RD alors que les façades des bâtiments sont orientées sur les rues anciennes parallèles à la RD30.





Carte de l'état-major 1820-1866

La RD 30 trace aujourd'hui un passage important dans le village où le paysage urbain de Lucenay est fortement marqué par sa végétalisation qualitative, notamment dans les arrières-jardins le long de la route départementale, et des murs et murets en pierre en excellent état le long de cet axe. Ces arrières-jardins non bâtis sont des éléments forts du paysage urbain depuis la RD et participent à la qualité du cadre de vie de la commune.

**Sur cet axe structurant, de nombreux enjeux de protection de la trame verte urbaine en découlent :**

- Préserver la trame végétale de la zone UA historique pour :
  - Préserver les richesses paysagères du centre-village
  - Préserver la qualité du cadre de vie
  - Favoriser la biodiversité
  - Lutter contre les îlots de chaleur
  - Faciliter la gestion des eaux pluviales (alimenter les nappes)
- Renforcer la protection stricte des essences remarquables
- Réflexion sur l'investissement futur éventuel des façades de la RD tout en préservant la présence et la visibilité du végétale

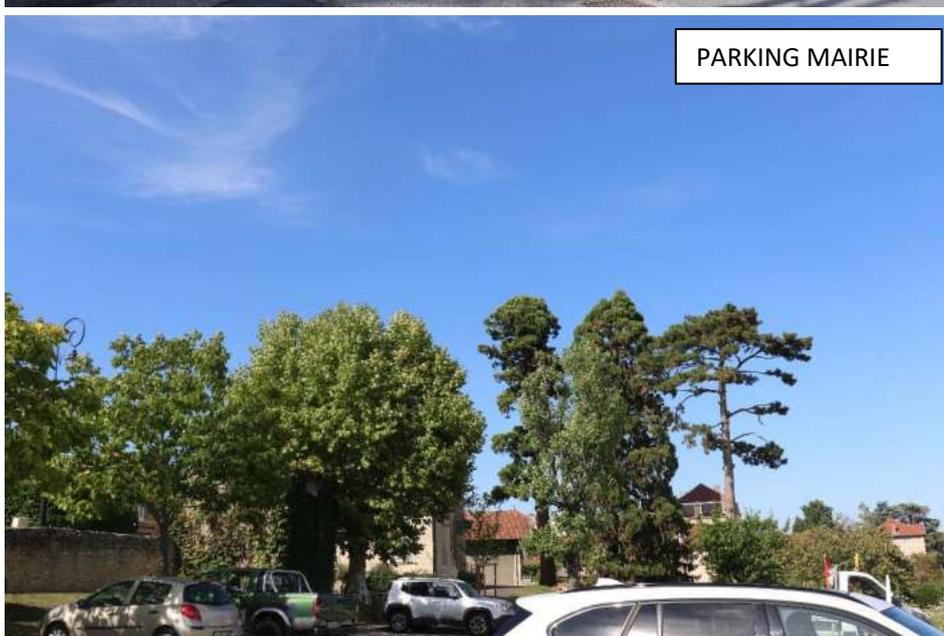




ROUTE D'ANSE



ANCIENNE GRANDE RUE



PARKING MAIRIE



## IV – LES ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U.

### IV.1 Mise en place d’Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) « cœur de village – entrée de ville »

| PRÉSENTATION DE L’OBJET ET SON CONTEXTE  |  |
|--|--|
| <b>OBJET :</b><br>Création d’un secteur soumis à des Orientations d’Aménagement et de Programmation.   | <b>SITUATION :</b><br>Le périmètre des OAP englobe la majorité de la zone UA du PLU (ont été exclus les constructions récentes ne présentant pas d’atouts patrimoniaux) et les entrées de ville Nord et Sud de la commune sur la RD30. |
| <b>PROBLÉMATIQUE :</b><br><p>Face à la pression foncière et aux défis environnementaux, la commune souhaite davantage protéger son patrimoine bâti et non bâti. Des intentions visant à conserver la qualité patrimoniale bâti et conserver les espaces non bâtis végétalisés pour préserver la qualité paysagère du bourg et maintenir des ilots de fraîcheur.</p> <p>Il s’agit notamment de mieux identifier et préserver les caractéristiques fonctionnelles, organisationnelles, patrimoniales, architecturales, culturelles et paysagères de son enveloppe urbaine et en particulier de son centre-bourg.</p> |  |
| <b>PIÈCES OPPOSABLES CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Plan de zonage : ajout du périmètre d’OAP</li><li>- Orientation d’Aménagement et de Programmation : écriture des nouvelles OAP secteur « cœur de village – entrées de ville »</li></ul>  |  |

| Enjeux   |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Le centre village historique et fonctionnel de la commune se situe principalement à l’Ouest et en recul de la RD30.</li><li>- Protection et mise en valeur du bâti et des éléments d’intérêt patrimonial par la conservation et la protection de l’architecture patrimoniale identitaire de la commune afin d’éviter leur dégradation et préserver la qualité bâtie de Lucenay. Egalement, préservation de points de vue sur des éléments bâtis remarquables, la protection de façades urbaines remarquables et la mise en valeur d’autres façades urbaines dont le caractère patrimonial est menacé.</li><li>- Les espaces non bâtis et le patrimoine végétal sont des vecteurs de qualité de vie, du maintien et du développement de la biodiversité en milieu urbain, et ont des enjeux environnementaux. Dans un premier temps, il s’agit de préserver et valoriser les entrées de ville paysagères de la commune, puis dans un second temps, de maintenir et améliorer la qualité paysagère le long de la RD30. Ces orientations ont pour objectif de protéger les arrières jardins donnant sur la RD30 et leur qualité paysagère, à protéger et mettre en valeur les murs et murets en pierre, à préserver et à améliorer le traitement paysager le long de la RD30 par une végétalisation des clôtures, et à assurer la qualité paysagère des parkings publics existants ou à créer</li></ul> |

## CONTENUS DE LA MODIFICATION - ZONAGE



## RÉSUMÉ :

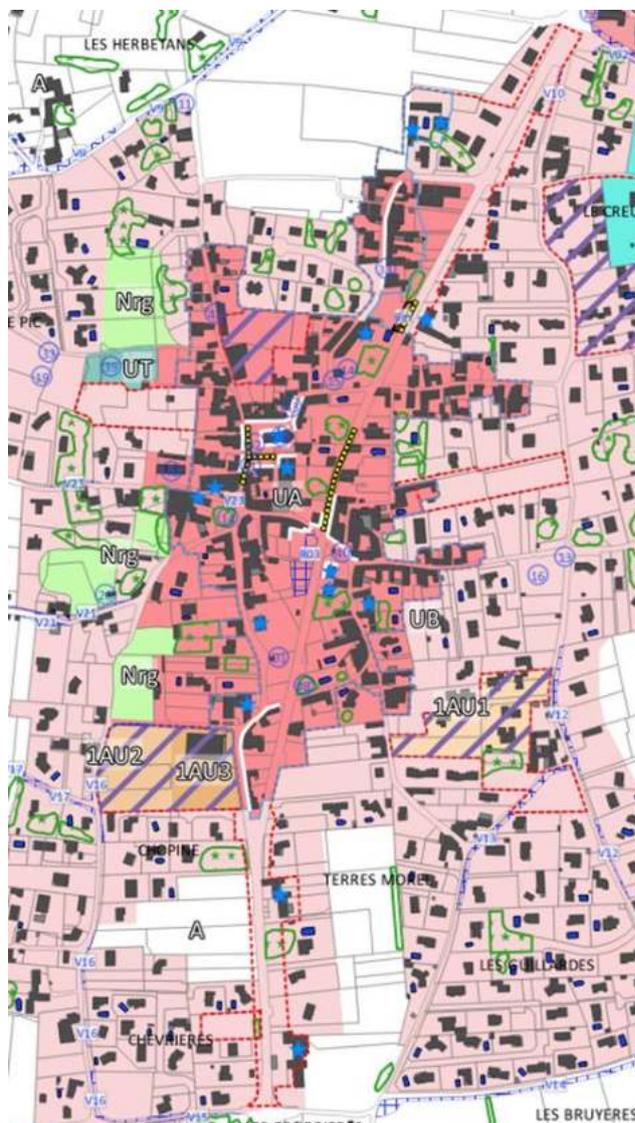
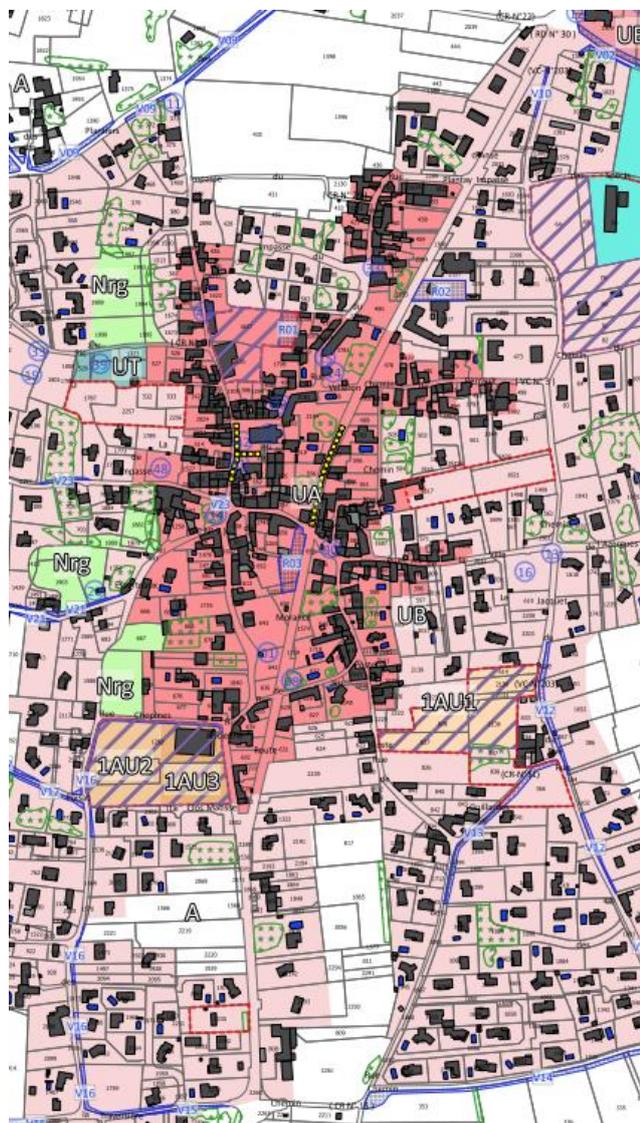
Le périmètre de l'OAP « cœur de village – entrées de ville » est ajouté au règlement graphique.

## ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE :

Le périmètre de l'OAP est ajouté au règlement graphique du PLU.

AVANT

APRES



## CONTENUS DE LA MODIFICATION CAHIER DES OAP

### RÉSUMÉ :

Création d'un nouveau secteur d'OAP « cœur de village – entrées de ville ».

Conformément au I de l'article L.151-7 CU, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent « **définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine**, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et **assurer le développement de la commune** ». L'OAP fixe donc des orientations quant à la préservation des fonctionnalités urbaines typiques des centralités urbaines sur et autour du cœur de bourg



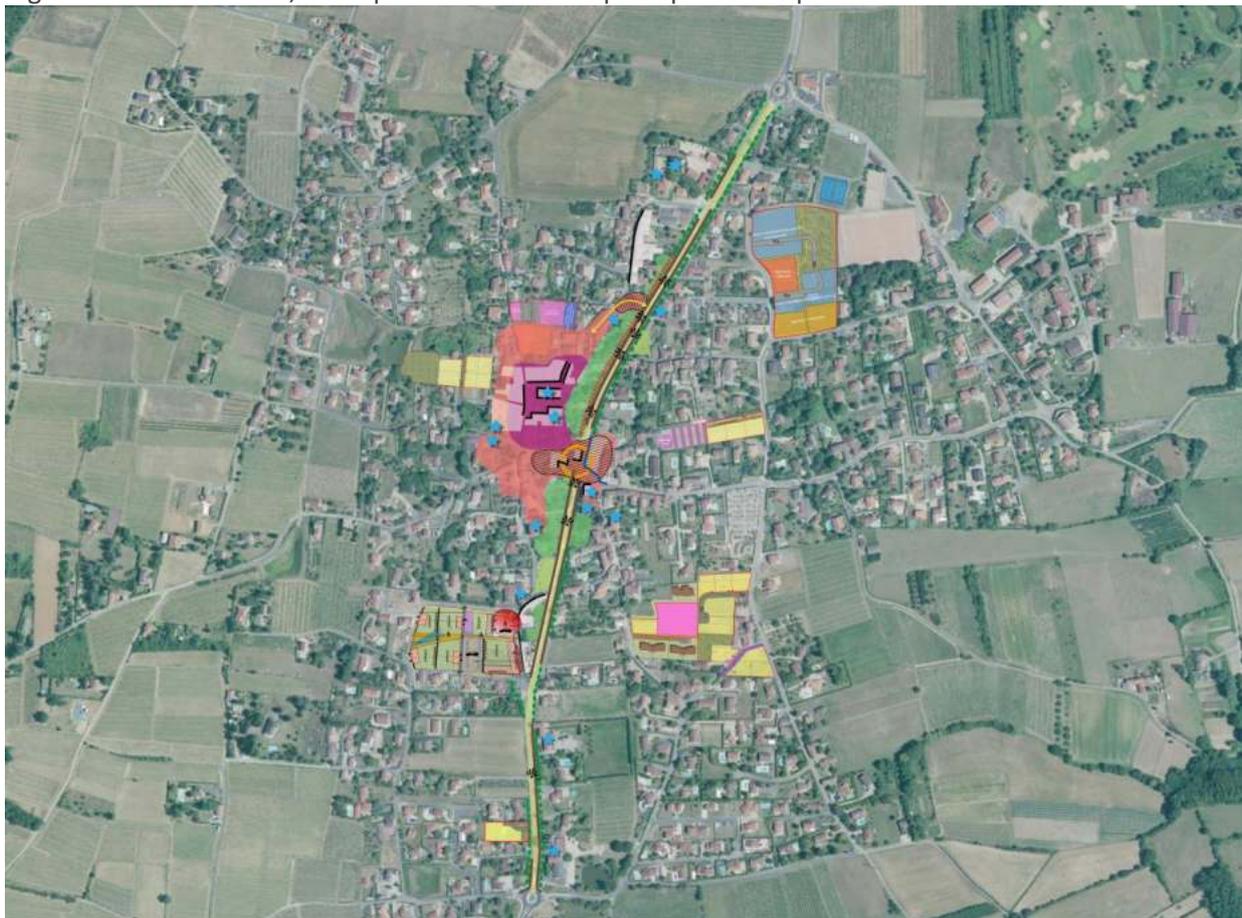
de Lucenay, complétées d'orientations favorisant des actions et aménagements nouveaux renforçant l'accessibilité au cœur de bourg et au renforcement de son animation commerciale.

Cette même OAP définit des orientations en matière de protection patrimoniale et paysagère. Ces prescriptions en matière de protection patrimoniale et du paysage s'ajoutent aux dispositions réglementaires déjà existantes dans le PLU (espaces végétalisés à mettre en valeur, petit patrimoine à protéger...) et aux dispositions réglementaires ajoutées dans le cadre de cette procédure de modification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (voir II.2 et II.3 de ce rapport). Là où le recours à l'article L.151-19 CU permet de définir des prescriptions de nature à conserver, protéger et restaurer le patrimoine, recourir aux OAP permet, conformément aux dispositions de l'ancien article R.123-3-1 CU applicable au PLU de Lucenay, de « prévoir des actions » nécessaires pour mettre en valeur les entrées de ville et le patrimoine. A la différence des prescriptions réglementaires en matière de patrimoine qui doivent être respectées dans un principe de cohérence, les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation doivent, elles, être respectées dans un principe de compatibilité.

Outre ses propres orientations en matière de patrimoine et paysage, l'OAP rappelle à titre d'information certaines dispositions réglementaires existantes ou créées par la modification. L'OAP est ainsi utilisée comme un document intégrateur des diverses dispositions du PLU en matière de protection patrimoniale et paysagère.

#### EVOLUTION DU CAHIER DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

Le cahier des OAP est modifié afin d'ajouter les nouvelles orientations concernant le secteur « cœur de village – entrées de ville », ainsi que les schémas de principe en complémentarité des éléments écrits.



*Schéma général du cahier des OAP*



| <b>OAP secteur « cœur de village – entrées de ville »</b>  |   |
|--|---|
| <u>Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune</u>   |   |
| <p>➤ Affirmation du centre village :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le centre village historique et fonctionnel de la commune se situe principalement à l'Ouest et en recul de la RD30, ainsi que sur le secteur « entrée sur le cœur de village à valoriser ». Les développements de la commune doivent renforcer cette fonctionnalité de centralité et ses caractéristiques (secteur commercial de proximité, espaces publics qualitatifs (rénovés, matériaux nobles, sécurisation du piéton), qualité patrimoniale et fonction identitaire renforcées...).</li> <li>- Création d'une connexion piétonne entre la rue du Plantay et la RD30 (se référer aux schémas de principes) afin de connecter davantage le centre du village à pied depuis la route départementale.</li> </ul>   | <p>Cette orientation vise à mettre en valeur la centralité historique du bourg, afin de préserver et développer son attractivité tant en terme d'offre de proximité (commerces, services) pour les habitants que du développement touristique par la mise en valeur du patrimoine local.</p> <p>Egalement, il s'agit d'ouvrir davantage le centre-bourg sur le reste du village en développant le maillage piéton sur la commune, en permettant une connexion piétonne depuis la RD30 sur la rue du Plantay.</p>  |
| <p>➤ Dans le « cœur du village – ensemble urbain remarquable », la place de l'église représente la centralité historique de la commune, entourée d'une continuité bâtie qualitative et représentative de l'identité du territoire. De fait, afin de préserver ce cadre, ces façades urbaines doivent être protégées, et aucun dispositif de production d'énergie ne pourra être autorisé en façade visible depuis l'espace public (en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme). Les espaces publics devront être mis en valeur par la qualité des aménagements extérieurs et leur fonctionnalité.</p>  | <p>Cette idée vise à renforcer l'orientation précédente sur la mise en valeur du patrimoine et de la qualité du cadre de vie environnant.</p>   |
| <p>➤ Le croisement de la rue du centre/rue du Puits de la ville et de la RD30 forme l'« entrée sur le cœur de village à valoriser ». Il dispose d'une forte visibilité compte-tenu des flux importants de circulation sur la RD30, présente des caractéristiques de centralité et marque l'entrée vers le cœur de village., Il marque également un lieu de transition entre les parties Est et Ouest de la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser la rue du centre, marqueur de l'entrée sur le cœur du village, notamment par la réalisation d'aménagements qualitatifs des espaces extérieurs (par la qualité de l'aspect extérieur des revêtements...), la mise en valeur et sécurisation des déplacements piétons, la qualité des traitements végétaux.</li> <li>- Protection de la qualité patrimoniale des « façades urbaines remarquables » en entrée de rue du centre (repérée dans les schémas de principe), porte d'entrée du centre historique : préserver l'aération du bâti par le maintien d'un point de vue depuis la RD30 et interdire la mise en place de dispositifs de production d'énergie visibles depuis l'espace public (en application de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme).</li> <li>- « Façades urbaines à mettre en valeur » du groupement bâti dans l'angle de la RD30 et de la rue du Puits de la ville par un traitement qualitatif des façades en harmonie avec l'architecture traditionnelle de la commune et si nécessaire via la restauration ou la requalification des façades existantes.</li> </ul> | <p>Ce croisement de rues est un lieu stratégique de la commune qui nécessite d'être mis en valeur. Ce carrefour se situe en plein cœur du bourg et marque une porte d'entrée sur le centre-bourg dans un secteur multifonctionnel composé de commerces, restaurant et habitations. Il marque également un espace de transition et de passage entre les parties est et ouest de la commune séparées par la RD30.</p> <p>De plus, depuis le sud de la RD30, ce secteur marque la porte d'entrée dans le tissu bâti historique dense de la commune qui permettrait d'être davantage mis en</p> |



|  |   |
|--|---|
|  | <p>valeur, notamment sur les façades identifiées à mettre en valeur sur le schéma de principe.</p> <p>Ainsi, cette orientation vise à développer une réflexion d'ensemble sur le secteur de requalification et de mise en valeur, aujourd'hui dominé par la voirie départementale et son flux routier très important.</p> |
| <p>➤ Entrée de ville à créer : au nord du centre-bourg, le maillage piéton entre l'Est et l'Ouest de la voie départementale (RD30) est peu développé. Depuis la RD30, entre les rues du Plantay et de Velleron, il n'existe aucune connexion piétonne vers le centre du village. Ainsi, une nouvelle entrée sur le cœur du village sera créée par la création d'une connexion piétonne de 4 mètres minimum de largeur (localisée sur le schéma de principe). Cette nouvelle porte d'entrée vers le centre-bourg pourra soutenir le développement d'une offre de commerce de proximité. Ce nouveau commerce devra s'inscrire, implantation et architecture, de manière cohérente avec son environnement, notamment au regard de la proximité avec le tissu bâti patrimonial et la route départementale RD30. Par rapport à cette dernière, un recul minimum de 6 mètres devra être respecté afin d'assurer la préservation de la qualité paysagère (haies, arbustes, murs en pierre).</p> | <p>Déjà précédemment évoquée dans l'orientation « affirmation du centre-village », cette entrée de ville vient s'inscrire dans un secteur avec un potentiel développement.</p>  |
| <p>➤ Une architecture patrimoniale identitaire à conserver et à valoriser : conformément aux dispositions réglementaires au titre de l'article L.151-19, le bâti aux valeurs patrimoniales ne pourra être démoli ou subir des modifications visant à transformer l'architecture locale. Les dispositions réglementaires au titre de l'article L.151-19 sont notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eléments du patrimoine</li> <li>- Bâtiments remarquables</li> <li>- Site de caractère patrimonial</li> <li>- Façades urbaines remarquables</li> </ul> <p>De plus, les extensions et annexes devront être conçues de manière à valoriser le patrimoine bâti existant en respectant l'architecture traditionnelle du bourg.</p>   | <p>Cette orientation rappelle les prescriptions réglementaires pour la protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19, et de la nécessité à un traitement architectural qualitatif des nouvelles constructions à proximité directe du bâti patrimonial afin de ne pas dénaturer le tissu ancien.</p>        |
| <p>➤ Préserver les « points de vue sur le bâti patrimonial à préserver » tel que représentés dans le plan de composition : Aucune construction, aménagement, installation nouvelle ne devra occulter ou dégrader les paysages depuis les cônes de vue repérés notamment lorsqu'ils sont orientés vers des façades urbaines remarquables repérées au plan de zonage.</p>  | <p>La RD30, voie très fréquentée, offre des perspectives visuelles sur des marqueurs de l'identité du village, notamment sur le centre-bourg.</p> <p>Ces points de vue repérés permettent une exposition du patrimoine communale depuis la RD30 qu'il convient de préserver.</p>  |
| <p><u>Préserver la qualité paysagère le long de la RD30 et son caractère urbain : cadre de vie et enjeux environnementaux</u></p>  |   |



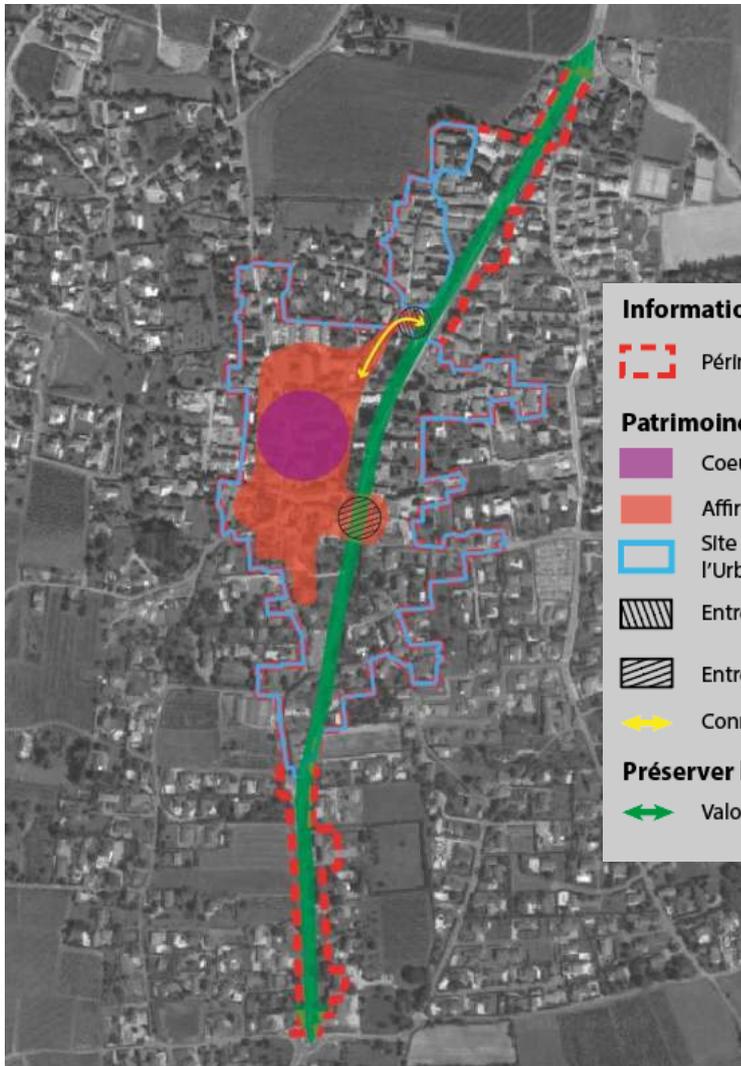
|  |   |
|--|---|
| <p>➤ Valoriser la qualité paysagère le long de la RD30</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Préserver les arrières jardins et leur qualité paysagère » : ces espaces paysagers, notamment situés entre le centre bourg et la RD30, sont un héritage de la composition urbaine historique de la commune. Il s'agit d'arrière de tènements de propriétés dont les bâtiments sont orientés principalement vers le centre village ou l'intérieur des tissus urbains. Ces arrières de terrain présentent un caractère non bâti et une dimension végétale à forte fonctionnalité paysagère, avec le plus souvent, la présence d'individus remarquables (cèdres, sequoias...). Ces arrière-jardins marquent dorénavant la transition entre le cœur du village et la route départementale. Ils participent à la qualité paysagère du bourg le long de la RD30 où le trafic routier est important. Il est donc nécessaire de préserver ces espaces végétaux tant à des fins paysagères qu'environnementales. Dans ces arrières de jardins, le caractère végétal non bâti doit être préservé et les arbres existants préservés également.</li> <li>- Protection et mise en valeur des murs et murets en pierre : ces constructions constituent un héritage du patrimoine de la commune et doivent être maintenues et mises en valeur par des rénovations ou des remises en état.</li> <li>- Préserver et à améliorer le traitement paysager le long de la RD30 par une végétalisation des clôtures (haies, arbres) : la dualité murets en pierre – haies permet d'améliorer la qualité paysagère depuis la route départementale traversant le bourg</li> </ul> | <p>Le paysage urbain de Lucenay est fortement marqué par sa végétalisation qualitative, notamment dans les arrières-jardins le long de la RD30, et des murs et murets en pierre en excellent état le long de cet axe. Cette orientation vise donc à préserver ce cadre paysager, identité propre à la commune de Lucenay.</p> <p>De plus, la protection de la nature urbaine demeure désormais un enjeu primordial dans la lutte contre les ilots de chaleur urbain et dans la gestion des eaux pluviales en milieu urbain. La nature en ville est également un support important pour la biodiversité.</p> |
| <p>➤ Pour des raisons de sécurité, tout nouvel accès voiture sur la RD30 sera interdit sur les portions identifiées aux schémas : la visibilité réduite par la présence de grands murs en pierre, l'étroitesse des trottoirs et la circulation importante sur la RD 30 ne permettent pas d'assurer la sécurité des usagers et l'accès aux parcelles depuis cette voie.</p>   | <p>Cette orientation vise à ne pas engendrer de nouvelles insécurités routières sur la RD30. La visibilité réduite par la présence de grands murs en pierre, l'étroitesse des trottoirs et la circulation importante sur la RD30 ne permettent pas d'assurer la sécurité des usagers et l'accès aux parcelles depuis cette voie.</p>  |
| <p>➤ Affirmer le croisement de la rue du centre/rue du Puits de la ville et de la RD30 comme zone de rencontre par une sécurisation de l'espace public.</p>  | <p>La RD30 agit comme une barrière au sein de la commune par son gabarit et du partage de l'espace public favorisant la voiture au détriment du piéton, et coupant la commune en deux sections.</p> <p>Ce croisement est donc un point stratégique de jonction et de passage entre les parties Est et Ouest, par la présence de commerces, de l'entrée vers le centre-bourg et de la proximité</p>  |



|   |   |
|---|---|
|   | <p>avec la mairie.</p> <p>Ainsi, il est nécessaire de sécuriser cet espace afin de favoriser les déplacements piétons et les rencontres.</p>  |
| <p>➤ Assurer la qualité paysagère des parkings publics existants ou à créer, par la plantation de haies et d'arbres, et une désimperméabilisation des sols.</p> | <p>Dans un souci paysager mais également environnemental, les parkings de la commune devront assurer la valorisation du végétal en milieu urbain et réduire leur impact sur le sol par une désimperméabilisation. A terme, l'objectif est de favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales sur ces vastes espaces et de diminuer leur effet d'îlot de chaleur.</p> |



SCHEMA D'ENSEMBLE



**Information**

 Périmètre OAP

**Patrimoine bâti à protéger et mettre en valeur**

 Coeur de village - ensemble urbain remarquable

 Affirmation du centre village

 Site à caractère patrimonial (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

 Entrée sur le coeur du village à créer

 Entrée sur le coeur du village à valoriser

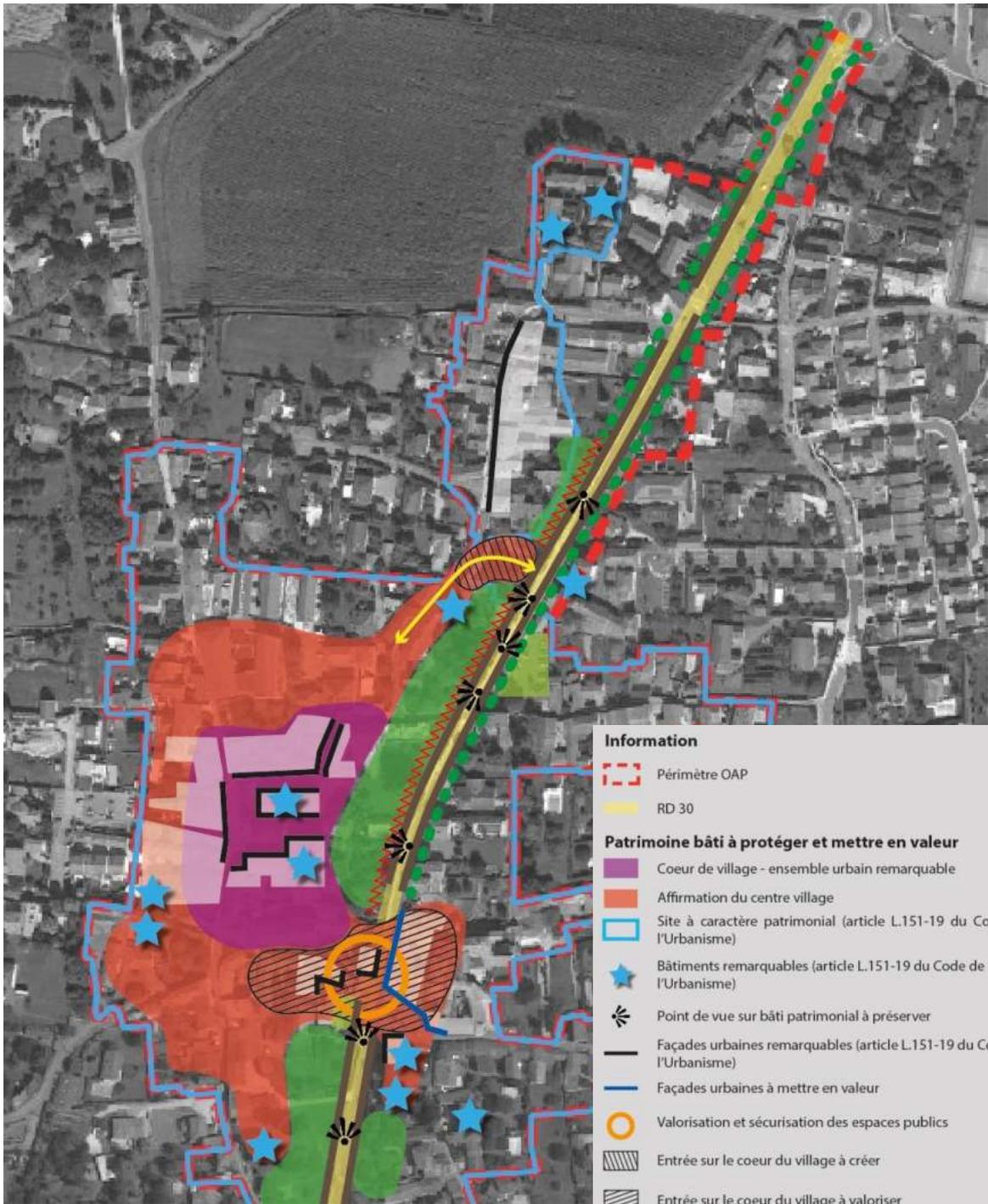
 Connexion piétonne à créer

**Préserver la qualité paysagère le long de la RD 30**

 Valoriser la qualité paysagère le long de la RD 30

Les éléments de la légende renvoyant à l'article L.151-19 CU sont purement informatifs (OAP intégrative donnant une vue d'ensemble) et trouvent leur source dans le règlement du PLU.

ZOOM PARTIE NORD



- Information**
- - - Périmètre OAP
  - RD 30
- Patrimoine bâti à protéger et mettre en valeur**
- Coeur de village - ensemble urbain remarquable
  - Affirmation du centre village
  - Site à caractère patrimonial (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
  - ★ Bâtiments remarquables (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
  - ✱ Point de vue sur bâti patrimonial à préserver
  - Façades urbaines remarquables (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
  - Façades urbaines à mettre en valeur
  - Valorisation et sécurisation des espaces publics
  - Entrée sur le coeur du village à créer
  - Entrée sur le coeur du village à valoriser
  - ↔ Connexion piétonne à créer
- Préserver la qualité paysagère le long de la RD 30**
- ↔ Valoriser la qualité paysagère le long de la RD 30
  - Préserver les arrières jardins et leur qualité paysagère
  - Protection et mise en valeur des murs et murets en pierre
  - Traitement paysager à préserver et à améliorer
  - - - Nouveaux accès carrossables sur la RD30 interdits
  - Assurer la qualité paysagère des parkings existants ou à créer



ZOOM PARTIE SUD



**Information**

Périmètre OAP

RD 30

**Patrimoine bâti à protéger et mettre en valeur**

Cœur de village - ensemble urbain remarquable

Affirmation du centre village

Site à caractère patrimonial (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Bâtiments remarquables (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Point de vue sur bâti patrimonial à préserver

Façades urbaines remarquables (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Façades urbaines à mettre en valeur

Valorisation et sécurisation des espaces publics

Entrée sur le cœur du village à créer

Entrée sur le cœur du village à valoriser

Connexion piétonne à créer

**Préserver la qualité paysagère le long de la RD 30**

Valoriser la qualité paysagère le long de la RD 30

Préserver les arrières jardins et leur qualité paysagère

Protection et mise en valeur des murs et murets en pierre

Traitement paysager à préserver et à améliorer

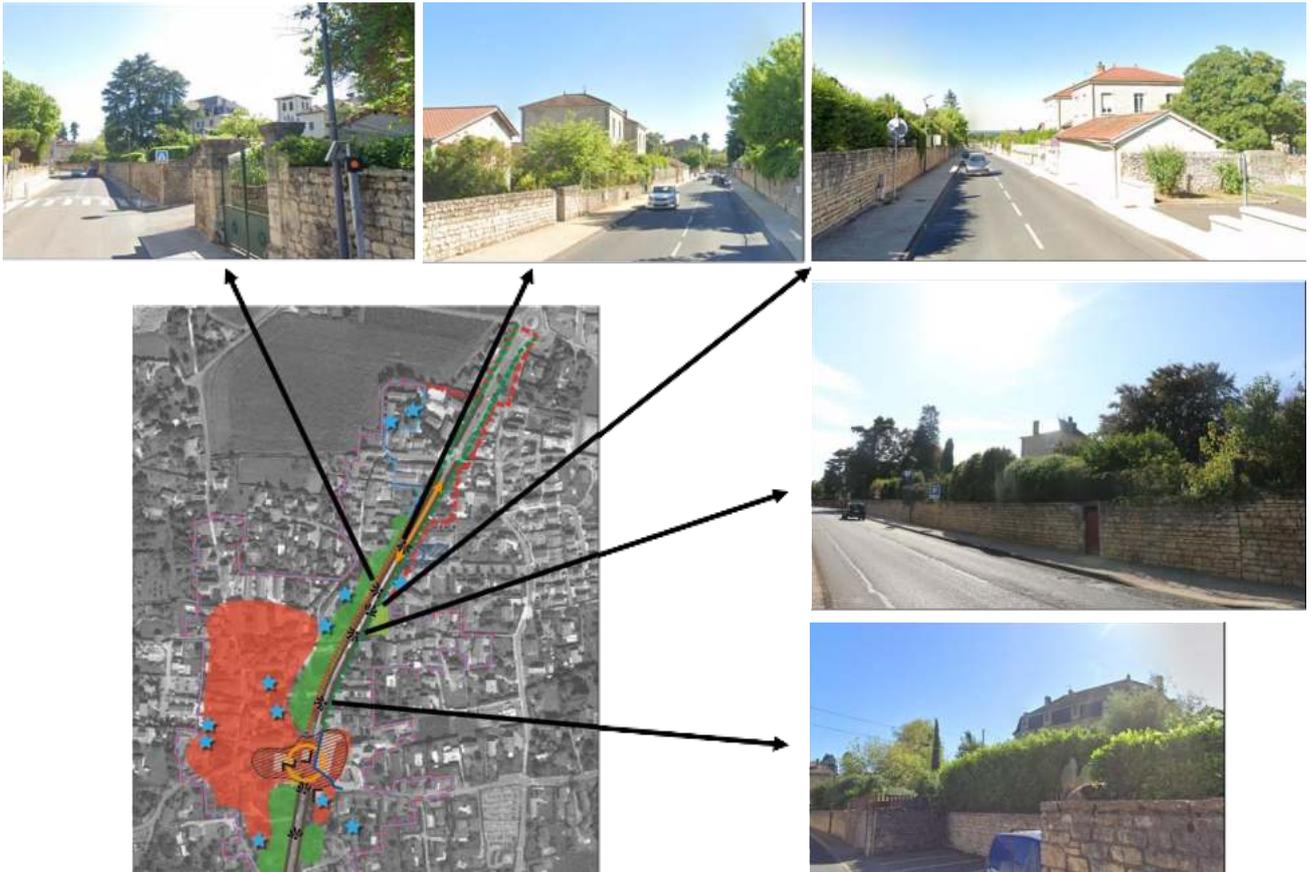
Nouveaux accès carrossables sur la RD30 interdits

Assurer la qualité paysagère des parkings existants ou à créer



POINTS DE VUE SUR BÂTI PATRIMONIAL A PRESERVER

PARTIE NORD



PARTIE SUD



## IV.2 Création d'un périmètre de protection du bâti patrimonial « site à caractère patrimonial »

| PRÉSENTATION DE L'OBJET ET SON CONTEXTE   |   |
|---|---|
| <b>OBJET :</b><br><br>Création de prescriptions au sein du périmètre de protection « site à caractère patrimonial » pour protéger la qualité architecturale et patrimonial de la commune, en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.   | <b>SITUATION :</b><br><br>Le « site à caractère patrimonial » englobe toutes les constructions dont les caractéristiques architecturales historiques participent au patrimoine de la commune, principalement en zone UA du PLU. |
| <b>PROBLÉMATIQUE :</b><br><br>Dans un contexte de pression foncière et de densification du tissu urbain, les constructions historiques de la commune dont l'architecture participe à l'identité de Lucenay sont peu protégées face au phénomène de démolition-reconstruction ou au rénovation lourde pouvant dénaturer leur caractère patrimonial.<br><br>Ainsi, la présente modification du PLU vise à mettre en place de nouvelles prescriptions afin de conserver le patrimoine communal, qualitatif et représentatif du territoire.<br><br>Il s'agit donc ici d'empêcher la destruction de ce tissu historique et d'accompagner sa rénovation et restauration.<br><br>La protection ici édictée trouve son fondement dans l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui dispose :<br><i>« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».</i><br><br>Concernant les deux types de prescription, il convient de rappeler qu'en plus du contenu des protections fixées par le règlement, le code de l'urbanisme prévoit que les secteurs et éléments repérés au titre de l'article L.151-19 sont protégés sur le plan des autorisations d'urbanisme. En effet, certains travaux y sont soumis à autorisation d'urbanisme : <ul style="list-style-type: none"><li>- En application de l'article R 421-23, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-19, sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques patrimoniales ;</li><li>- En application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément bâti identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir.</li></ul><br>A l'inverse des dispositions du règlement de zones en matière d'aspect extérieur, le recours à l'article L.151-19 CU ne se limite pas à une approche en matière d'aspect des constructions seulement. Les objectifs de conservation pour motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou encore les prescriptions de nature à assurer la restauration peut nécessiter la définition de règles impliquant de matériaux ou procédés de construction. Par ailleurs, les dispositions issues de l'article L.151-19 CU ne sont pas concernées par le principe dérogatoire aux règles d'aspect extérieur prévu par l'article L.111-16 CU |   |



concernant certains ouvrages et installations, notamment les installations de production d'énergies renouvelables. A ce titre, et compte-tenu de l'impact potentiel de tels ouvrages et installations des conditions sont fixées en la matière. Ces conditions sont par ailleurs rendues possibles par les dispositions du I de l'article L.151-42-1 CU.

ENJEUX :

- **Démolition** : interdiction de démolir les constructions d'intérêt patrimonial dans le périmètre identifié (sauf péril)
- **Façades** : préserver les façades en pierres apparentes en interdisant leur ravalement, et remettre en état les façades en pierres apparentes enduites. Préserve également les caractéristiques architecturales composant les façades et toitures.
- **Extensions et annexes** : garantir la cohérence et l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu historique de la commune
- **Murs et murets** : protection des clôtures en pierre et remise en état des clôtures en pierre dégradées
- **EnR** : accompagner le développement des énergies renouvelables par une intégration cohérente des éléments de façades (pompe à chaleur, climatisation) sur le bâti patrimonial

PIÈCES OPPOSABLES CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION :

- Modification des règlements graphique et écrit

CONTENUS DE LA MODIFICATION

RÉSUMÉ :

Le règlement graphique est modifié afin d'intégrer le périmètre de protection « site à caractère patrimonial », et les dispositions applicables aux aspects extérieurs des constructions sont modifiées dans le règlement écrit afin d'intégrer les nouvelles dispositions de protection du patrimoine bâti.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-19 CU, la définition de ce périmètre correspond à la délimitation d'un « quartier » ou d'un « secteur » à « protéger, à conserver » et « à mettre en valeur ». En effet, l'ensemble urbain d'architecture traditionnelle de Lucenay est ciblé tel qu'identifié au III.3 (délimitation autour des bâtiments patrimoniaux et remarquables potentiels) avec la volonté de préserver, conserver et de manière générale cet ensemble urbain remarquable. Ces démarches de protection des caractéristiques et qualités de cet ensemble relevant bien de « motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ».

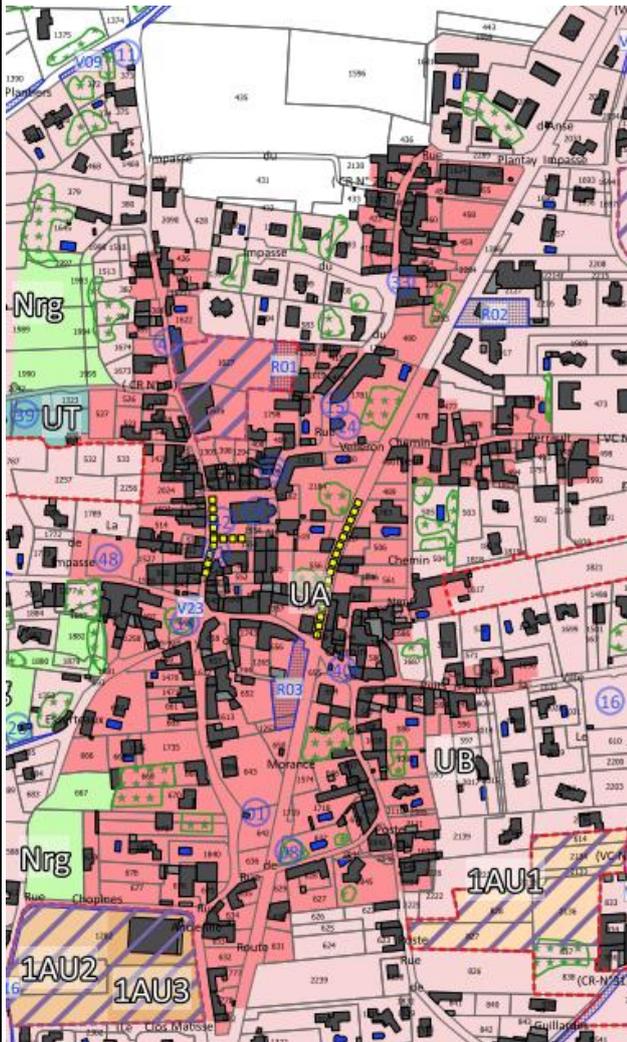


## MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

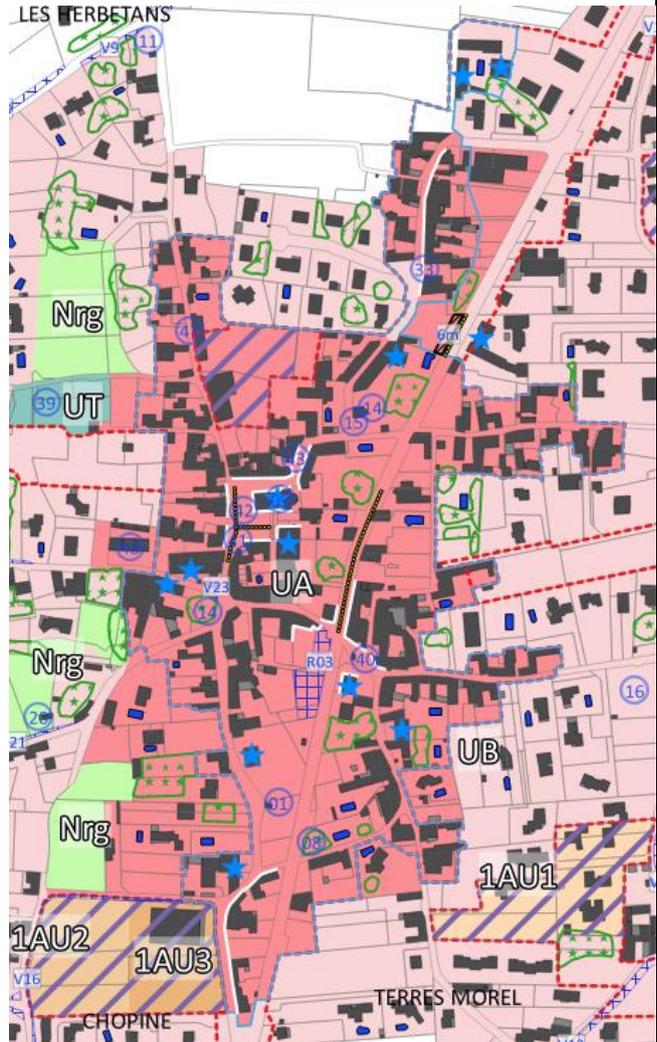
Intégration du périmètre « site à caractère patrimonial » en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

 Site à caractère patrimonial (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

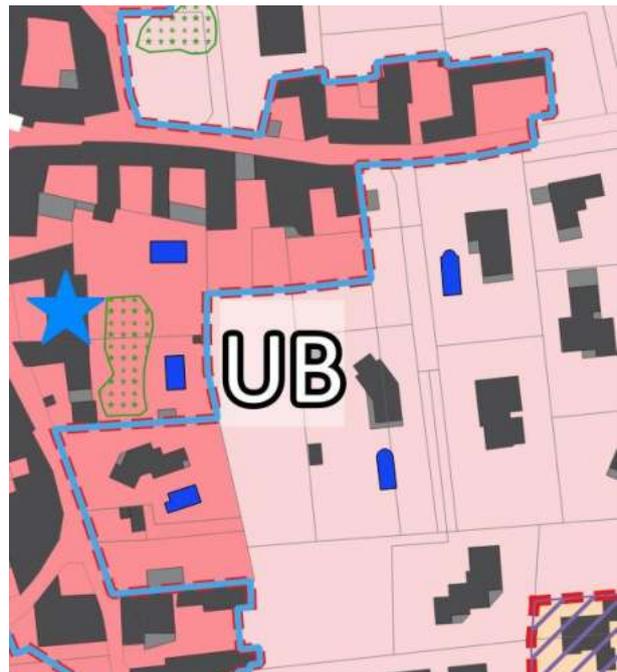
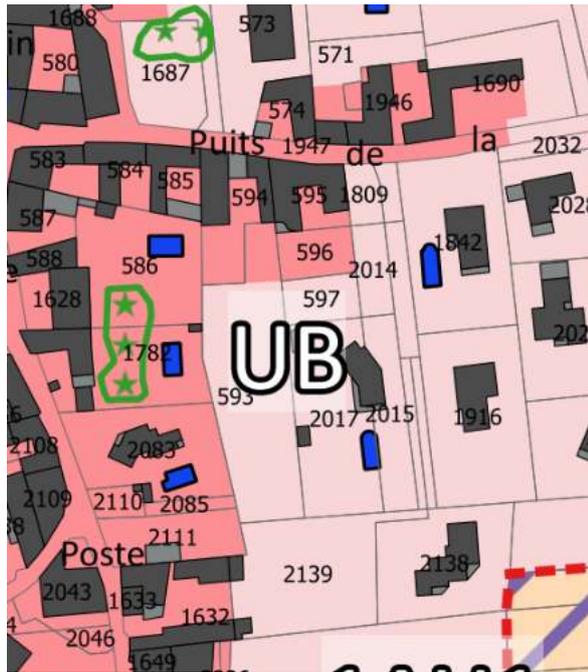
AVANT



APRES



ZOOM



## MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

### 3) Dans le périmètre de site à caractère patrimonial, s'appliquent les dispositions suivantes :

Tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques conférant l'intérêt du site de caractère patrimonial. En particulier :

- Constructions et bâtiments traditionnels en pierre blanche de Lucenay ou en pierre dorée : Les bâtiments ou parties de bâtiments traditionnels en pierre blanche de Lucenay ou en pierre dorée doivent être conservés, hormis lorsque leur démolition est rendue nécessaire pour des raisons de sécurité (péril notamment). Cette disposition concerne également les murs de clôtures traditionnels.

- Façades : Les façades des bâtiments ou parties de bâtiments existants en pierre blanche de Lucenay ou en pierre dorée sont en pierres apparentes. Leur isolation par l'extérieur n'est pas admise. Tout travaux de rénovation de façade sur des bâtiments traditionnels en pierre blanche de Lucenay ou en pierre dorée doit entraîner la requalification en pierres apparentes des façades enduites ou présentant un aspect différent de la pierre apparente (sauf si la qualité de la pierre ne le permet pas). Les façades des constructions nouvelles, doivent inclure des pierres apparentes.

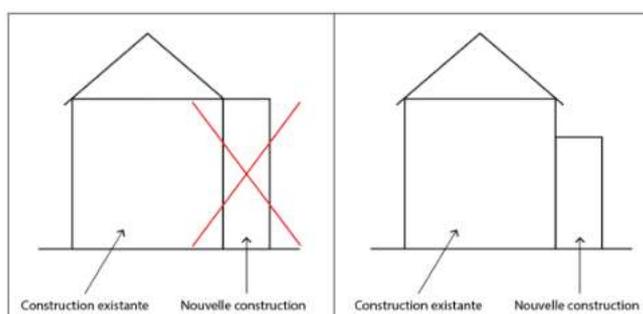
Sont strictement interdits sur façades visibles depuis l'espace public les dispositifs de production d'énergie, même favorisant la production d'énergies renouvelables, et les éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et climatisation.

Le rythme des ouvertures des bâtiments existants doit être préservé. Les nouvelles ouvertures visibles depuis l'espace public présentent un rapport de verticalité dominant en dehors des rez-de-chaussée où l'horizontalité peut être admise sous réserve de bien s'inscrire dans l'environnement bâti.

Les menuiseries sont de couleur cohérente avec le bâti environnant (se référer au nuancier), les volets sont d'aspect bois à battant. Les volets en bois existants doivent être conservés. Les volets roulants sont autorisés. La couleur des ferronneries doit être en harmonie avec les couleurs des menuiseries. Les éléments d'architecture apparents que sont les encadrements et autres modénatures sont préservés et mis en valeur. Les couleurs des fenêtres d'un même bâtiment sont de même couleur parmi celles admises par le nuancier communal.

- Les portes cochères traditionnelles devront être conservées. Leur bouchement est interdit. Seront privilégiées les menuiseries en bois plein et dans le respect du nuancier annexé au règlement.

- Toitures et couvertures : Les toitures terrasses sont interdites (en dehors des cas où elles ne couronnent pas le bâtiment – voir schéma ci-après – avec un décalage minimum de 1,50m entre la toiture terrasse et l'égout du toit). Les débords de toiture traditionnels doivent être conservés (poutres apparentes notamment). Ces dispositions sur les toitures et couvertures ne concernent que les parties du site à caractère patrimonial interceptées par la zone UA.



En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, des dispositions réglementaires sont inscrites afin de préserver l'identité architecturale de la commune de Lucenay dans le périmètre de site à caractère patrimonial, sur la base des caractéristiques architecturales identifiées.

Ces prescriptions écrites visent principalement à préserver les caractéristiques architecturales du patrimoine bâti de la commune de Lucenay, et d'assurer la cohérence d'insertion des nouvelles constructions dans ce tissu urbain historique afin de ne pas le dénaturer.

Concernant l'interdiction de la destruction des bâtiments traditionnels, celle-ci est bien rendue possible par l'article L.151-19 CU qui dispose que le règlement de PLU peut définir des « prescriptions de nature à assurer [...] leur conservation ». Les quelques bâtiments en pierres dorées typique du beaujolais sont également intégrés au regard de leur caractère patrimonial et culturel dans le secteur géographique.

Les éléments architecturaux composant les toitures et façades sont ciblés par des dispositions afin de maintenir la cohérence des lieux (voir caractéristiques présentées



|  |  |
|--|--|
|  | au III.3). Ces mesures participent bien à la préservation des caractéristiques architecturales de l'ensemble urbain. |
|--|--|



## IV.3 Protection du patrimoine bâti sur l'ensemble de la commune

| <u>PRÉSENTATION DE L'OBJET ET SON CONTEXTE</u>  |   |
|---|---|
| <u>OBJET :</u><br><br>Modification du règlement écrit afin d'intégrer ou compléter les dispositions applicables aux éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et celles applicables aux aspects extérieurs des constructions  | <u>SITUATION :</u><br><br>Le bâti patrimonial de la commune se situe principalement en zone UA du PLU. Mais de manière diffuse, on retrouve d'autres constructions aux caractéristiques patrimoniales sur le reste du territoire, en zones UB et A notamment. |
| <u>PROBLÉMATIQUE :</u><br><br>Actuellement, le règlement de Lucenay ne permet pas une protection stricte des constructions d'intérêt patrimonial de la commune. Dans un contexte de densification du tissu urbain, ces constructions sont sous pression de démolitions. Ainsi, les présentes modifications du règlement visent à protéger ces éléments de patrimoine (constructions, murs et murets) des démolitions mais également à encadrer les nouvelles constructions proches du bâti patrimonial afin d'assurer la cohérence et la qualité architecturale de leur insertion.  |   |
| <u>ENJEUX :</u><br><br><ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Bâtiments remarquables</b> : identification de bâtiments à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme dont la qualité architecture dite remarquable en fait des éléments singuliers. 15 bâtiments ont été ainsi repérés pour leurs caractéristiques architecturales singulières à protéger.</li><li>- <b>Façades urbaines remarquables</b> : identification de façades urbaines à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour des raisons d'ordre architectural et de composition urbaine identifiables à la commune. Au total, 4 sites ont été identifiés sur le règlement graphique pour la protection ou la mise en valeur de façades urbaines.</li><li>- <b>V. Dispositions applicables aux aspects extérieurs des constructions</b> : ces dispositions sont complétées et modifiées afin de protéger le patrimoine bâti de la commune et d'assurer l'intégration des nouvelles constructions</li></ul><br>Par le biais de ces nouvelles dispositions écrites et graphiques, la commune souhaite préserver son identité et assurer la conservation de son patrimoine bâti, vecteur d'un cadre de vie singulier et de préservation du passé de la commune. |   |
| <u>PIÈCES OPPOSABLES CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION :</u><br><br><ul style="list-style-type: none"><li>- Modification du règlement écrit</li><li>- Modification du règlement graphique</li></ul>  |   |

| <u>CONTENUS DE LA MODIFICATION</u>   |
|--|
| <u>RÉSUMÉ :</u><br><br><ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Bâtiments remarquables</b> : repérage ponctuel et ciblé de bâtiments dits remarquables dont leurs caractéristiques architecturales en font des éléments singuliers</li><li>- <b>Façades urbaines remarquables</b> : repérage d'ensembles urbains dont leur composition dans le</li></ul> |



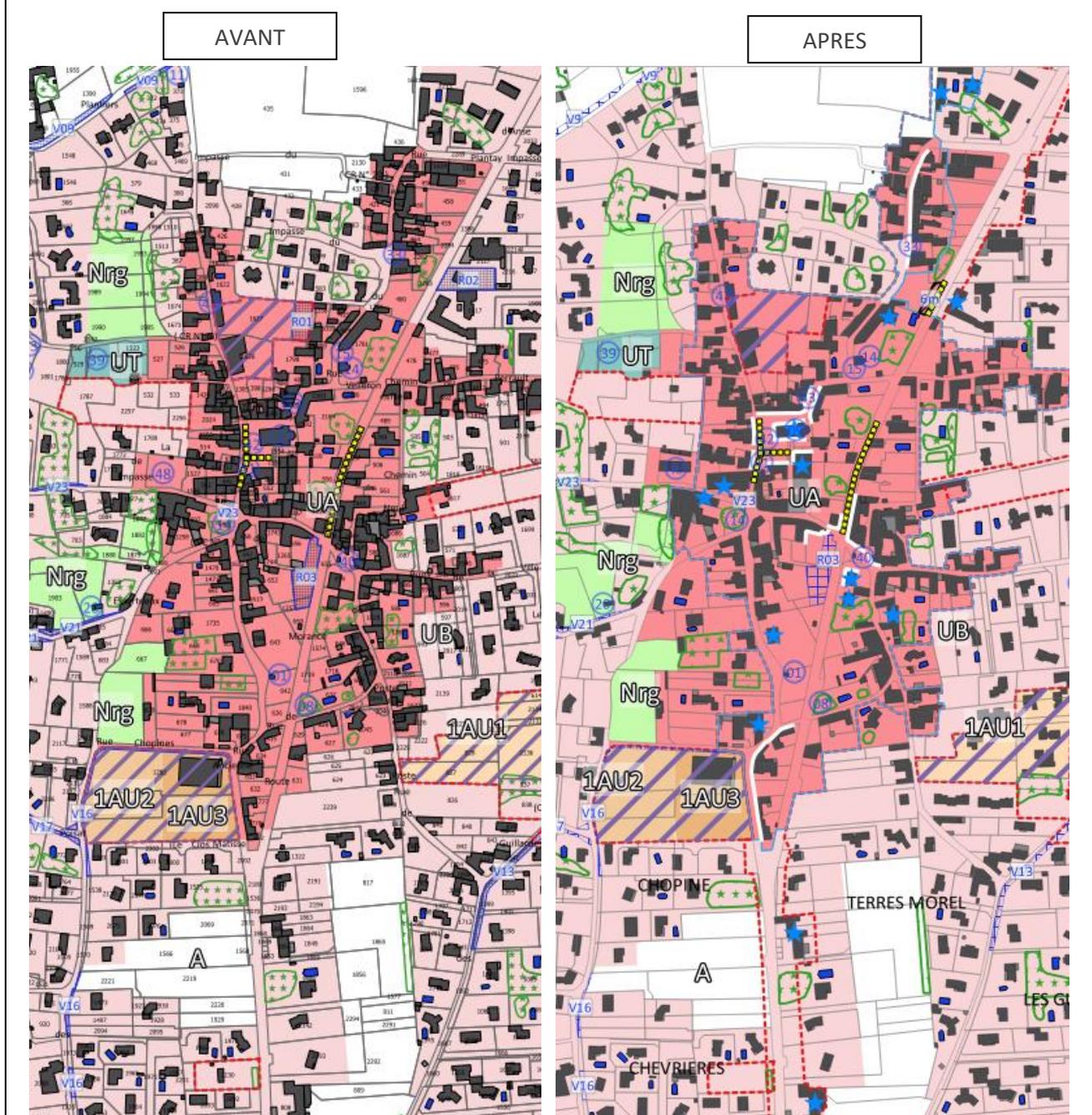
tissu urbain en font des éléments remarquables et identifiable à la commune

- **V. Dispositions applicables aux aspects extérieurs des constructions :** mise en place de protections plus générales à l'ensemble des zones du PLU afin de protéger le patrimoine bâti de la commune figurant hors des zones identifiées par les autres outils règlementaires mis en œuvre au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Des mises en cohérences sont également réalisées afin que les dispositions en matière d'aspect extérieur soient différentes et complémentaires des prescriptions patrimoniales au titre de l'article L.151-19 CU.

### MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, des façades urbaines et bâtiments remarquables sont identifiés au sein du règlement graphique au titre de la protection et la préservation du patrimoine.

- Façades urbaines : représentées par un linéaire blanc
- Bâtiments remarquables : matérialisés par des étoiles bleues



## MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

### ➤ Bâtiments remarquables

- 2) Pour les éléments repérés sous la désignation « Bâtiments remarquables » dans le document graphique, sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire les bâtiments remarquables repérés hormis lorsqu'ils sont nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique. Tous les travaux effectués sur un élément de patrimoine bâti repéré doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques conférant l'intérêt de la construction. Les travaux admis doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les caractéristiques esthétiques, architecturales, culturelles ou historiques de chaque bâtiment ou élément bâti identifié sont décrites dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

### ➤ Façades urbaines

- 4) En plus des dispositions applicables dans le règlement du site patrimonial remarquable s'appliquent les dispositions suivantes sur les constructions appartenant aux façades urbaines remarquables repérées au plan de zonage :

- Dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable, éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et climatisation : strictement interdit sur les façades.
- Façades : Tout travaux sur les constructions existantes doit entraîner la requalification des ouvertures lorsque celles existantes ne sont pas cohérentes avec les dimensions et le rythme des ouvertures composant la façade urbaine remarquable. La suppression des volets traditionnels est interdite.
- Surélévations et extensions : Les surélévations et extensions des constructions existantes sont interdites lorsqu'elles sont visibles dans les façades urbaines remarquables.

Les prescriptions graphiques précitées viennent trouver traduction au sein du règlement écrit dans le chapitre « IV. Dispositions applicables aux éléments du patrimoine bâti et naturel identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ».

La singularité des bâtiments nécessite leur repérage ciblé au titre de l'article L.151-19 CU. Leur repérage est différent du site de caractère patrimonial car il peut être utilisé sur des bâtiments situés en dehors de ce périmètre. Par ailleurs, le principe d'interdiction de démolition global n'est pas prévu par la prescription de « site à caractère patrimonial ». La mise en place de cette prescription en plus de celle de « site à caractère patrimonial » est donc nécessaire. Par ailleurs, le recours à la prescription existante avant modification « élément du patrimoine » ne prévoit pas de prescription précise et ne serait donc pas suffisant.

Il existe également une singularité des façades urbaines en ce qu'elles concernent des ensembles de bâtiments et des enjeux de composition de l'espace public qui justifie la



|  |   |
|--|---|
|  | <p>mise en place de prescriptions spécifiques à ces éléments architecturaux.</p>  |
| <p><u>MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT</u></p> <p>➤ Dispositions règlementaires générales aux aspects extérieurs des constructions</p> <p><b>V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b>A – Dispositions concernant les abords.</b></p> <p><u>2 – Clôture (voir Annexes du règlement – délibération).</u></p> <p>Les clôtures implantées le long du domaine public devront être en harmonie avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux. Les couleurs devront également respecter l'harmonie environnante et la construction principale.</p> <p>Les clôtures doivent être de conception simple et respecter un principe d'harmonisation de la rue.</p> <p>Les haies naturelles <u>et les clôtures en pierres</u> existantes doivent être conservées.</p> <p><u>-Les murs et murets en pierre ne doivent pas être démolis, sauf pour des raisons de sécurité. Dans le cas d'une démolition d'un mur ou muret en pierre pour des raisons de sécurité, celui-ci devra être reconstruit à l'identique.</u></p> <p><u>Sont en particulier interdits les dispositifs visant à constituer un pare-vue composé de bâche, de tôle ondulée, de toile, de canisse, de brise-vue, de paillon, de brande, de tapis de végétation synthétique...</u></p> <p>Dans les zones U et AU :</p> <p>Les clôtures pourront être constituées, <u>en harmonie avec les clôtures environnantes</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de murs pleins, d'une hauteur maximale d'1.80m, qui devront être enduits (sauf murs en pierres) en harmonie avec l'environnement bâti</li> <li>- de murets qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti, de 0,60 m surmontés d'une grille ou grillage en treillis soudés, <u>ou de panneaux occultant (en dehors des clôtures le long de la RD30), et/ou doublés d'une haie,</u> -sans toutefois dépasser une hauteur totale de 2.00 mètre.</li> <li>- D'une haie composée d'essences locales et variées d'une hauteur maximale de 2.00 mètre maximum.</li> </ul> <p>Cette hauteur maximum ne s'applique pas dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- reconstruction d'une clôture existante,</li> <li>- poursuite d'une clôture en continuité d'une existante,</li> </ul> | <p>Les clôtures demeurent un enjeu de cadre de vie et de paysage de la commune important. En effet, on trouve sur Lucenay une majorité de clôtures en pierres encore en très bon état. Afin de protéger ces éléments identitaires propre à la commune, les nouvelles dispositions interdisent leur destruction, et obligent leur reconstruction le cas contraire, ainsi qu'une interdiction de les recouvrir d'un enduit.</p> <p>Egalement, le PLU encadre davantage les dispositifs occultant. De plus en plus de dispositifs peu qualitatifs apparaissent sur la commune, notamment en lieu et place de haies généralement pour des raisons d'entretien. C'est pourquoi le PLU interdit désormais certains dispositifs qui viennent porter atteinte au paysage et cadre de vie de la commune.</p> |



## B – Dispositions concernant l’aspect extérieur des constructions.

### 1 – Prescriptions communes applicables à toutes les constructions.

- Les constructions nouvelles pourront intégrer les grands principes des constructions de la zone (volumétrie, aspects et teintes des matériaux, traitement des abords, implantations, liens avec l’espace public...) afin d’établir une continuité de perception et d’aménagement avec le bâti environnant tant dans les visions proches que lointaines. Cette intégration des grands principes est obligatoire dans le secteur désigné au document graphique « site à caractère patrimonial ».
- A l’inverse, en dehors du secteur désigné au document graphique « site de caractère patrimonial », le souci d’intégration des constructions dans leur contexte, la prise en compte d’enjeux environnementaux, la mise au point de nouveaux procédés constructifs, peuvent conduire à proposer des réponses architecturales et constructives nouvelles, adaptées aux enjeux de notre temps et ne répondant pas aux obligations énoncées ci-dessous.
- Dans ce cas, les nouvelles constructions pourront faire l’objet d’adaptations et de dérogations aux dispositions ci-dessous ; la demande de permis de construire devra être complétée par un argumentaire rigoureux démontrant la relation harmonieuse de la construction à son environnement et la pertinence des réponses apportées aux enjeux d’environnement.
- Les bâtiments publics et les équipements nécessaires aux services publics pourront également faire l’objet d’adaptations et de dérogations aux dispositions ci-dessous compte tenu des impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques. Toutefois, les articles R 111-2 et suivants leurs sont applicables et leur insertion dans le paysage devra être particulièrement étudiée.
- Le bâtiment principal et les annexes devront respecter les dispositions énoncées ci-dessous.
- Le pastiche d’une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.
- Doivent être recouverts d’un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l’usage de la région sont destinés à l’être. Ne sont pas concernés par cette disposition les murs en pierres blanches ou dorées.
- Les couleurs des enduits, des toitures, doivent être conformes à celles déposées en mairie. (voir nuancier annexé au règlement).

### 2 – Prescriptions particulières applicables aux constructions d’habitations.

#### a) Volumétrie :

- La construction doit présenter une homogénéité de volume et rester sobre dans sa conception. Les complications de volumes seront évitées
- Les bâtiments annexes peuvent être dissociés du bâtiment principal, en dehors du secteur désigné « site de caractère patrimonial ». Ils seront traités en cohérence avec la construction principale.

#### b) Toitures – Couvertures

- Les toitures seront de forme simple, à deux ou quatre pans. Le faitage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de constructions accolées ou en extension à un bâtiment existant ; dans ce cas la pente de toit est cohérente avec celle du bâtiment principal. Elles sont également autorisées pour des bâtiments isolés de faible superficie au sol (< à 20 m<sup>2</sup>).
- La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 50%.
- Les fenêtres de toiture, à l’exclusion de leurs dispositifs d’occultation, lorsqu’elles ne sont pas interdites, devront être affleurantes au plan du toit. Leurs dimensions et leurs positions devront être étudiées pour participer à la composition architecturale d’ensemble.
- En dehors du secteur désigné au document graphique « site de caractère patrimonial » Les, les toitures végétalisées ainsi que les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve qu’elles soient considérées comme une 5<sup>e</sup> façade participant ainsi à une composition architecturale d’ensemble.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine, tropéziennes etc...)
- Les couvertures seront recouvertes de matériaux d’aspect terre cuite de teinte proche des teintes traditionnelles existant dans le bourg.

#### c) Ouvertures - volets :

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.
- Dans le cas d’une architecture contemporaine, les ouvertures de grandes dimensions sont autorisées si elles s’intègrent à la construction existante et à son environnement.
- Les volets seront de préférence en bois de type pleins sans écharpe en « Z » ou persiennés. Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants dans la zone UA et en zone UB. Les volets roulants sont autorisés.

Des ajouts sont également fait afin de rappeler la présence du site à caractère patrimonial et des autres dispositions nouvellement créés propre à la protection du patrimoine ciblées au titre de l’article L151-19 du Code de l’Urbanisme.

Les volets en bois pleins ou persiennés sont typiques de l’architecture patrimonial de la commune. Le PLU



souhaite donc favoriser la mise en place de ce type volets afin de conserver une identité sur l'ensemble de la commune. Le PLU n'interdit cependant pas la mise en place de volets roulants, où les volets en bois apporteraient uniquement un atout esthétique et d'aspect.

d) Élément de surface :

- Les couleurs des matériaux de construction sont à choisir parmi la palette de tonalités et de textures des matériaux présents sur le territoire communal. Les couleurs vives, les couleurs lumineuses sont interdites pour les façades. Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.
  - ~~Pour les constructions anciennes, la réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support, et notamment dans le cas des bâtiments en pisé ou en pierres, les parements et les isolants imperméables à la vapeur d'eau (enduit de ciment, polystyrènes, etc.) sont à proscrire aussi bien en intérieur qu'en extérieur, pour garantir la pérennité des structures.~~
  - Les façades seront sobres. Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.
- e) Panneaux solaires et photovoltaïques – autres éléments techniques – citernes à gaz ou à mazout – emplacement à containers poubelles – postes électriques et de gaz – coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, sous réserve du respect des interdictions fixées au titre du patrimoine (voir IV du titre II) :
- Les panneaux solaires en toiture, à l'exception des toitures terrasse, seront affleurants au plan du toit et de même pente. Dans tous les cas, leur position sera étudiée pour participer à la composition architecturale d'ensemble.
  - Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses, ils devront être intégrés à l'architecture.
  - Les antennes et paraboles doivent être placées au-dessus du faîtage et non en façade.
  - Les citernes à gaz ou à mazout doivent être placées dans des lieux où elles ne seront pas visibles depuis les voies publiques.
  - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux des constructions, doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.
  - Pour les opérations d'ensemble, il sera prévu un emplacement aménagé, hors du domaine public, pour entreposer les poubelles, commun à l'opération et adapté à la collecte sélective.
  - Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration aux constructions environnantes.

Cette disposition fait référence à des modes de constructions que le PLU ne peut régler, et est donc supprimée.



## FACADES URBAINES

### Rue du Plantay

Caractéristiques : cette façade de la rue du Plantay est un marqueur historique de la composition urbaine du centre-bourg, avec une implantation du bâti principal en bordure de voirie et marque ainsi la courbe de la rue. Cette identification dans le règlement graphique devra permettre de préserver cette dynamique urbaine aux caractéristiques architecturales patrimoniales de cette portion de rue, porte d'entrée historique vers le centre-bourg. Le recul offre une visibilité importante sur de nombreuses façades présentant une forte cohérence et un rythme d'ouverture très animé. L'importance du cône de vue couplée à la cohérence et au caractère traditionnel rendent cette façade urbaine très sensible.



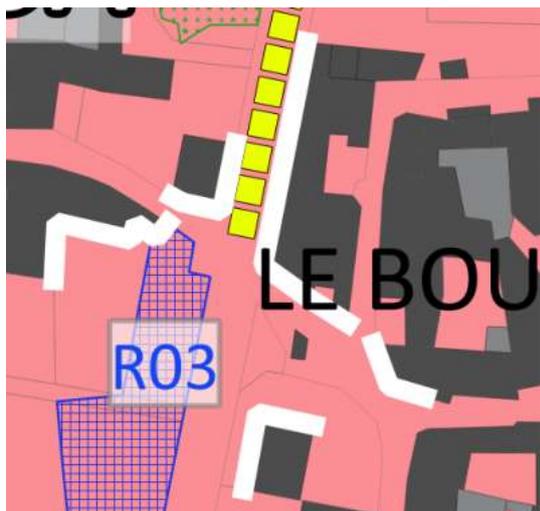
### Place de l'église

Caractéristiques : ce site marque la centralité historique du centre-bourg où prend place en son cœur l'église, ainsi que la maison dite Le Château, une bâtisse exceptionnelle du XVIII<sup>e</sup> siècle. Les façades en ce lieu, conservées et rénovées de manière remarquable, doivent être protégées d'évolutions futures qui viendraient dénaturer ce cadre patrimonial et de vie, marqueur d'un temps passé aujourd'hui lieu identitaire fort de la commune. Ces façades qualifient les espaces publics et participent à l'animation et l'identité de la commune, leur fonction culturelle est donc très importante.



### Route d'Anse (RD30) – Rue du Centre

Caractéristiques : ce croisement de rues est un lieu stratégique de la commune qui nécessite d'être mis en valeur. Ce carrefour se situe en plein cœur du bourg et marque une porte d'entrée sur le centre-bourg dans un secteur multifonctionnel composé de commerces, restaurant et habitations. Depuis le sud de la RD30, ce secteur marque la porte d'entrée dans le tissu bâti historique dense de la commune qui permettrait d'être davantage mis en valeur. En effet, des surélévations de maison et ravalements de façades ont été effectués sur du bâti d'intérêt patrimonial (voir photo ci-dessous) qui ne s'intègrent pas de manière cohérente avec ce dernier. Ainsi, l'identification de ces façades permettrait une amélioration de la qualité architecturale de ces façades lors de futurs travaux. Les autres façades du secteur identifié étant de qualité exceptionnelle, cette mesure permettra leur conservation.



### Ancienne Grande' Rue

Caractéristiques : l'identification de cette façade urbaine relève des mêmes caractéristiques que la rue du Plantay, par la dynamique qu'offre la composition urbaine du tissu bâti patrimonial en porte d'entrée historique vers le centre-bourg.



## LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES

| N°     | Photographies des bâtiments remarquables  | Descriptions   |
|--------|---|--|
| 1 et 2 |    | <p><u>Parcelle A2233</u></p> <p>1. Maison bourgeoise en R+2 constituée notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De 4 cheminées en brique</li> <li>• D'une haute toiture à coyau à 4 pans en ardoise</li> <li>• D'un fronton central sur sa façade principale</li> <li>• D'ornements au faîtage</li> <li>• Des caractéristiques architecturales et matériaux en façade traditionnels</li> </ul> <p>2. Ancienne chapelle attenante à la maison</p> |
| 3      |   | <p><u>Parcelle A1917</u></p> <p>Ancienne école historique de la commune en pierre blanche, conçue avec une symétrie sur sa façade principale de 2 blocs bâtis en R+1 avec des toitures à 4 pans dont le faîtage est perpendiculaire à la voirie, reliés par un bâtiment en rez-de-chaussée avec une toiture à 2 pans dont le faîtage est parallèle à la voirie. Des caractéristiques architecturales et matériaux en façade traditionnels</p>                    |
| 4      |  | <p><u>Parcelle A1781</u></p> <p>Maison bourgeoise en R+2 constituée notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De façades en pierres blanches</li> <li>• De 4 cheminées en brique</li> <li>• D'une haute toiture à coyau à 4 pans en ardoise</li> <li>• D'ornements au faîtage</li> <li>• Des caractéristiques architecturales et matériaux en façade traditionnels</li> </ul>   |
| 5      |  | <p><u>Parcelle A485</u></p> <p>Eglise de Lucenay présente depuis le XIVe siècle.</p>   |



|   |   |  |
|---|---|--|
| 6 |    | <p><u>Parcelles A555, 1303, 1552, 1618</u></p> <p>Bâtisse imposante dite « Le Château » datant de 1750 composée notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'une toiture de type Mansart en ardoise composée de lucarnes à fronton cintré</li> <li>• De 8 cheminées</li> <li>• D'ornements au faîtage</li> <li>• Des caractéristiques architecturales et matériaux en façade traditionnels</li> </ul>  |
| 7 |   | <p><u>Parcelle A542</u></p> <p>Maison constituée notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'une cheminée en brique</li> <li>• D'une toiture à coyau à 4 pans</li> <li>• D'un fronton central sur sa façade principale</li> <li>• Des caractéristiques architecturales et matériaux en façade traditionnels</li> </ul>  |
| 8 |  | <p><u>Parcelle A697</u></p> <p>Maison ancienne en pierre blanche dont les courbes concaves de la façade nord sont singulières afin de permettre une entrée pour les véhicules par une porte cochère.</p>   |
| 9 |  | <p><u>Parcelle A654</u></p> <p>Accueillant actuellement un restaurant, cette bâtisse en pierres blanches se démarque par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De 2 cheminées en brique</li> <li>• Des ornements au faîtage</li> <li>• D'un fronton central sur sa façade principale où prend place une horloge</li> <li>• D'un rythme d'ouvertures soutenu</li> <li>• Des caractéristiques architecturales et matériaux en façade traditionnels</li> </ul> |



|    |   |   |
|----|---|---|
| 10 |    | <p><u>Parcelle A1628</u></p> <p>Bâtiment de l'ancienne poste composé d'une façade principale en pierre blanche rythmé de 14 petites ouvertures et leur unique volet, réparties de manière homogène sur les 3 niveaux de la bâtisse. Les débords de toiture qualifie fortement l'ensemble.</p>   |
| 11 |    | <p><u>Parcelle A643</u></p> <p>Mairie de Lucenay constituée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'une toiture de type Mansart dont le terrasson est en tuile rouge et le brisis en ardoise</li> <li>• D'ouvertures en œuf-de-bœuf et lucarnes à fronton cintré sur le brisis</li> <li>• D'ornements sur façade</li> <li>• Des caractéristiques architecturales et matériaux en façade traditionnels</li> </ul> |
| 12 |   | <p><u>Parcelle A1840</u></p> <p>Bâtisse imposante (environ 15mx16m) en pierres blanches composée notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De poutres structurantes de la charpente apparentes sur la façade nord</li> <li>• D'une vaste toiture</li> <li>• D'un balcon donnant sur l'ancienne Grand' Rue</li> <li>• Des caractéristiques architecturales et matériaux en façade traditionnels</li> </ul>  |
| 13 |  | <p><u>Parcelles A1854, 1866, 1867</u></p> <p>Bâtisse composée notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'ornements autour des portes d'entrée</li> <li>• D'une colonne sous porche</li> <li>• D'une marquise composée avec des ferronneries</li> <li>• De ferronneries sur les garde-corps de fenêtre</li> <li>• D'une entrée avec une grande ouverture cintrée</li> <li>• D'un balcon</li> </ul>      |



|    |  |   |
|----|--|---|
| 14 |   | <p><u>Parcelle A808</u></p> <p>Maison constituée notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De 2 cheminées en brique</li> <li>• D'une toiture à coyau à 4 pans en ardoise</li> <li>• D'un fronton central sur sa façade principale</li> <li>• Des caractéristiques architecturales et matériaux en façade traditionnels</li> </ul> <p>Accolée à une ancienne bâtisse en L</p>   |
| 15 |  | <p><u>Parcelle A2091</u></p> <p>Maison constituée notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De 2 cheminées en brique</li> <li>• D'une toiture à 4 pans en ardoise</li> <li>• D'ornements au faîtage</li> <li>• D'ornements de façade</li> <li>• D'une grande lucarne jacobine au centre en façade principale, et de petites lucarnes jacobines</li> <li>• Des caractéristiques architecturales et matériaux en façade traditionnels</li> </ul> |



## IV.4 Mise à jour de la liste du petit patrimoine

| <u>PRÉSENTATION DE L'OBJET ET SON CONTEXTE</u>   |  |
|--|--|
| <u>OBJET :</u><br><br>Mise à jour de la liste du petit patrimoine et du règlement graphique  | <u>SITUATION :</u><br><br>La liste du petit patrimoine recense des éléments patrimoniaux (croix, fours, cabanes de vignes, puits, pigeonniers ...) sur l'ensemble de la commune. |
| <u>PROBLÉMATIQUE :</u><br><br>De nombreuses incohérences figurent entre le règlement graphique et la liste du petit patrimoine. En effet, la numérotation d'éléments identifiés diffère entre le règlement graphique et la liste, et certains de ces éléments sont mal repérés au règlement graphique.<br><br>Egalement, par cette procédure, l'identification de bâtiments remarquables s'est faite sur des constructions jusque identifiées en tant que petit patrimoine. Ces bâtiments sont donc retirés de la liste du petit patrimoine, telle que l'église notamment. |  |
| <u>ENJEUX :</u><br><br>- Rétablir la cohérence entre le règlement graphique et la liste du petit patrimoine afin de rendre le document plus compréhensible et de légitimer son opposabilité  |  |
| <u>PIÈCES OPPOSABLES CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION :</u><br><br>- Modification du règlement graphique, et de la liste du petit patrimoine figurant sur celui-ci   |  |



CONTENUS DE LA MODIFICATION

MODIFICATION DE LA LISTE DU PETIT PATRIMOINE

AVANT

APRÈS

| Repérage graphique | Edifice                           | Adresse   |
|--------------------|-----------------------------------|---|
| 1                  | Monument aux morts                | Parc de la Mairie de Lucenay                        |
| 2                  | Bornes                            | Les Combes Perrier                                  |
| 3                  | Bornes                            | Les Grandes tours Ouest                             |
| 4                  | Bornes                            | Les Grandes tours Est                               |
| 5                  | Bornes                            | Les Gourrières                                      |
| 6                  | Bornes                            | Le Grillin  |
| 7                  | Bornes                            | Le Pré Chaillot                                     |
| 8                  | Bornes                            |   |
| <del>9</del>       | <del>Eglise</del>                 | <del>Le bourg</del>                                 |
| 10                 | Croix                             | En haut du chemin de Chalein                        |
| 11                 | Croix                             | Chemin des grands plantiers / route de Lachassagne  |
| 12                 | Croix                             | Les échets, giratoire nord                          |
| 13                 | Croix                             | Intersection rue puits de la ville / rue du Jacquet |
| <del>14</del>      | <del>Croix</del>                  | <del>Ancienne grand rue / rue du centre</del>       |
| 15                 | Croix                             | Chemin du plantay                                   |
| 16                 | Croix                             | Dans le cimetière                                   |
| 17                 | Madone                            | Maison Chatal                                       |
| 18                 | Croix                             | Porte de l'ancienne cure sur le CD 30               |
| 19                 | Madone                            | Le Pic  |
| 20                 | Four-à-chaux                      | Chemin des esserteaux                               |
| 21                 | Azergues                          | Azergues  |
| 22                 | Lavoir                            | Chemin de la fontaine                               |
| 23                 | Chira                             | Au chêne  |
| 24                 | Chira                             | Au chêne  |
| 25                 | Cabane de vigne                   | Le Mont Nord-Ouest                                  |
| 26                 | Cabane de vigne "Maison de Zorro" | Le Mont   |
| 27                 | Cabane de vigne                   | Les Combes Perrier                                  |
| 28                 | <del>Cabane de vigne</del>        | Les grandes Tour Nord                               |
| 29                 | Cabane de vigne                   | Les Esserteaux                                      |
| 30                 | Cabane de vigne                   | Les Thomettes                                       |
| 31                 | Cabane de vigne                   | Clos Lachassagne                                    |
| 32                 | Cabane de vigne                   | Les Places  |
| <del>33</del>      | <del>Cabane de vigne</del>        | <del>Le Pic</del>                                   |
| 34                 | Cabane de vigne                   | Les Echets  |
| 35                 | Cabane                            | Les Bruyères  |
| 36                 | Cabane                            | les Bâches  |
| 37                 | <del>Cabane</del>                 | Le Pré Chaillot                                     |
| 38                 | Pigeonnier                        | Le Vernay   |
| 39                 | carrière                          | Le Pic  |
| 40                 | Puits                             | Rue des puits de la ville                           |
| 41                 | Fontaine                          | Place de l'église                                   |
| 42                 | Puits                             | Place de l'église                                   |
| 43                 | Puits                             | Rue de Velleron                                     |
| <del>44</del>      | <del>Puits</del>                  | <del>Chemin du plantay</del>                        |
| <del>45</del>      | <del>Puits</del>                  | <del>Les Places</del>                               |
| 46                 | Puits                             | Le Mont Est   |
| 47                 | Puits                             | Chiel   |
| 48                 | Puits                             | Route de Lachassagne                                |
| 49                 | Pigeonnier                        | Impasse et chemin du Chibrut                        |

| Repérage graphique | Edifice                   | Adresse   |
|--------------------|---------------------------|---|
| 1                  | Monument aux morts        | Parc de la Mairie de Lucenay                        |
| 2                  | Bornes                    | Les Combes Perrier                                  |
| 3                  | Bornes                    | Les Grandes tours Ouest                             |
| 4                  | Bornes                    | Les Grandes tours Est                               |
| 5                  | Bornes                    | Les Courrières                                      |
| 6                  | Bornes                    | Le Grillin  |
| 7                  | Bornes                    | Le Pré Chaillot                                     |
| 8                  | Porte de l'ancienne cure  | Rue de l'ancienne cure                              |
| 9                  | Croix                     | En haut du chemin de Chalein                        |
| 10                 | Croix                     | Chemin des grands plantiers / route de Lachassagne  |
| 11                 | Croix                     | Les échets, giratoire nord                          |
| 12                 | Croix                     | Intersection rue puits de la ville / rue du Jacquet |
| 13                 | Croix                     | Rue du plantay                                      |
| 14                 | Pigeonnier                | Rue du plantay                                      |
| 15                 | Croix                     | Dans le cimetière                                   |
| 16                 | Madone                    | Maison Chatal                                       |
| 17                 | Ancienne plaque de cocher | 152 route d'Anse                                    |
| 18                 | Madone                    | Le Pic  |
| 19                 | Four-à-chaux              | Chemin des Esserteaux                               |
| 20                 | Azergues                  | Azergues  |
| 21                 | Lavoir                    | Route d'Anse / Chemin de la fontaine                |
| 22                 | Chira                     | Chemin des Esserteaux / Bel Air                     |
| 23                 | Chira                     | Chemin des Esserteaux / Bel Air                     |
| 24                 | Cabane de vigne           | Le Mont Nord-Ouest                                  |
| 25                 | Cabane de vigne           | Les Combes Perrier                                  |
| 26                 | Cadolle                   | Les grandes tours Nord                              |
| 27                 | Cabane de vigne           | Les Esserteaux                                      |
| 28                 | Cabane de vigne           | Les Thomettes                                       |
| 29                 | Cabane de vigne           | Clos Lachassagne                                    |
| 30                 | Cabane de vigne           | Les Places  |
| 31                 | Puits                     | Rue du plantay                                      |
| 32                 | Cabane de vigne           | Les Echets  |
| 33                 | Cabane                    | Les Bruyères  |
| 34                 | Cabane                    | les Bâches  |
| 35                 | Puits                     | Le Pré Chaillot                                     |
| 36                 | Pigeonnier                | Le Vernay   |
| 37                 | carrière                  | Le Pic  |
| 38                 | Puits                     | Rue du Puits de la ville                            |
| 39                 | Fontaine                  | Place de l'église                                   |
| 40                 | Puits                     | Place de l'église                                   |
| 41                 | Puits                     | Rue de Velleron                                     |
| 42                 | Puits                     | Rue du Genetay                                      |
| 43                 | Puits                     | Le Mont Est   |
| 44                 | Puits                     | Rue de Chiel  |
| 45                 | Puits                     | Route de Lachassagne                                |
| 46                 | Pigeonnier                | Impasse et chemin du Chibrut                        |



## IV.5 Suppression du coefficient de biotope et création de coefficients de pleine terre en zones UA, UB et 1AU

| PRÉSENTATION DE L'OBJET ET SON CONTEXTE   |   |
|---|---|
| <p><b>OBJET :</b></p> <p>Modification du règlement écrit afin remplacer le coefficient de biotope des zones UA, UB et 1AU par un coefficient de pleine terre</p>  | <p><b>SITUATION :</b></p> <p>Actuellement, le règlement écrit prescrit un coefficient de biotope de 25% minimum en zones UA, UB, et 1AU du PLU, avec un coefficient différemment applicable selon les types surfaces.</p> |
| <p><b>PROBLÉMATIQUE :</b></p> <p>Dans un contexte de changement climatique, les territoires doivent davantage se protéger face aux conditions météorologiques. Dans un premier temps, face aux fortes périodes de chaleur durant l'été (voire désormais fin printemps et début automne) et face aux intempéries. Ainsi, pour lutter contre ces phénomènes, il demeure primordial de préserver les espaces libres végétalisés au cœur du tissu urbain pour lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur et de garantir l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>De plus, ces espaces végétaux sont un refuge de biodiversité. Avec le phénomène important de densification, cette nature en ville est davantage encline à disparaître et donc des outils doivent être mis en place pour la préserver.</p> <p>Cependant, le coefficient de biotope actuellement en vigueur dans le PLU ne permet pas d'assurer la pérennité de sols végétaux perméables en milieu urbain tant quantitativement que qualitativement. De fait, la mise en place d'un coefficient de pleine terre, bien plus facilement quantifiable et applicable, permettra de maintenir un minimum de surfaces perméables dans le tissu bâti de la commune de Lucenay.</p> |   |
| <p><b>ENJEUX :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Contenir l'imperméabilisation des sols en milieu urbain</b> : lutter contre les îlots de chaleur et favoriser l'infiltration des eaux pluviales</li> <li>- <b>Adéquation entre préservation des espaces perméables et densification urbaine</b> : dans un contexte de sobriété de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la mise en place d'un coefficient de pleine terre ne doit pas venir bloquer la densification du tissu urbain mais plutôt l'accompagner dans un contexte climatique évoluant.</li> </ul>   |   |
| <p><b>PIÈCES OPPOSABLES CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modification du règlement écrit</li> </ul>  |   |

| CONTENUS DE LA MODIFICATION            |  |
|--|--|
| <u>MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT</u> |  |
| Suppression du coefficient de biotope  | Le chapitre « VI. COEFFICIENT DE BIOTOPE : DISPOSITIONS APPLICATIONS AUX ZONES |



## VI. COEFFICIENT DE BIOTOPE : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA, UB ET 1AU

Le coefficient de biotope peut être défini comme la part de la surface d'un terrain servant de station végétale ou assumant d'autres fonctions pour l'écosystème.

Coefficient de biotope : L'urbanisation et la densification du centre-village doit s'accompagner de la préservation des paysages et des espèces et la résorption des nuisances environnementales. La volonté recherchée est de préserver le fonctionnement de l'écosystème et le développement des biotopes en réalisant un programme de constructions. La volonté est également de participer à la gestion des eaux pluviales en limitant, par l'instauration de ce coefficient, les emprises au sol des constructions, en favorisant l'aménagement des surfaces non bâties en espaces verts...

Un coefficient de biotope est défini sur les zones UA, UB, et 1AU (1, 2 et 3) : 25 % minimum

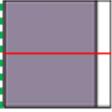
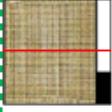
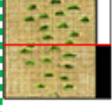
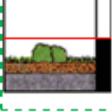
Ce coefficient contribue à concrétiser les objectifs suivants en matière de qualité de l'environnement :

- garantir et améliorer le microclimat et l'hygiène atmosphérique,
- garantir et développer la fonction des sols et la gestion des ressources en eau,
- participer à la gestion des eaux pluviales,
- créer et revaloriser l'espace vital pour la faune et la flore,
- améliorer l'environnement de l'habitat.

Le coefficient de biotope se calcule comme la surface écoaménageable / la surface de la parcelle

Exemple : coefficient de 25 % sur une parcelle de 500 m<sup>2</sup> = 125 m<sup>2</sup> ne devront pas être imperméabilisés

Selon les différentes surfaces, un coefficient différent est à prendre en compte :

| Coefficient valeur écologique par m <sup>2</sup> de sorte de surface  | Description des sortes de surface   |
|---|---|
|  <p>Surfaces imperméables<br/>0,0</p>     | Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)                               |
|  <p>Surfaces semi-perméables<br/>0,2</p> | revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable) |
|  <p>Surfaces semi-ouvertes<br/>0,5</p>   | revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)      |
|  <p>Espaces verts sur dalle<br/>0,5</p>  | Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm                             |

UA, UB ET 1AU » est supprimé.



|  |  |
|--|--|
|  <p><b>Espaces-verts sur dalle</b><br/>0,7<br/>Espaces-verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm</p> <p><b>Espaces-verts en pleine terre</b><br/>1,0<br/>Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune</p> <p><b>Infiltration d'eau de pluie par m<sup>2</sup> de surface de toit</b><br/>0,2<br/>Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées</p> <p><b>Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m</b><br/>0,5<br/>Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m</p> <p><b>Planter la toiture</b><br/>0,7<br/>Planter sur les toits de manière extensive ou intensive</p> <p>Cas pratique : dans le cas d'un coefficient de biotope de 25 % le projet suivant est-il possible ?</p> <p>Parcelle = 500 m<sup>2</sup><br/>Emprise au sol de la construction = 150 m<sup>2</sup> = 150x0 = 0<br/>Emprise stationnement + accès (asphalte) = 80 m<sup>2</sup> = 80x0 = 0<br/>Terrasse = 50 m<sup>2</sup> = 50x0,3 = 15<br/>Piscine = 35 m<sup>2</sup> = 35x0 = 0<br/>Espaces-verts en pleine terre = 185 = 185x1 = 185</p> <p>Les espaces écoplanifiables représentent 200 m<sup>2</sup> de la surface totale de la parcelle. Le coefficient de biotope de 25 % demande un minimum de 125 m<sup>2</sup> de surfaces écoplanifiables. Le projet est donc possible.</p> |  |
| <p>Définitions d'espace de pleine terre et de coefficient de pleine terre</p> <p><b>COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (C.P.T)</b><br/>Rapport entre les espaces de pleine terre et la surface totale du terrain sur lesquels ils s'inscrivent.</p> <p><b>ESPACE DE PLEINE TERRE :</b><br/>Un espace de pleine terre est un espace perméable végétalisé ne pouvant accueillir de constructions ou aménagements ni en surface ni en sous-sol sur 3 mètres de profondeur (à l'exception des réseaux et canalisations).</p>  | <p>Ces deux termes étant nouveaux au PLU, des définitions sont ajoutées en annexes du règlement écrit au chapitre « IV. Définition ».</p>  |
| <p>Mise en place d'un coefficient de pleine terre en zones UA, UB et 1AU</p> <p><b>Article UA 13 : Espaces libres et plantations</b></p> <p><del>Un coefficient de biotope est instauré sur l'ensemble de la zone UA; se référer aux dispositions contenues dans le point VI du Titre II des dispositions générales.</del></p> <p>Il est exigé un minimum de 55% d'espaces de pleine terre dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au moins deux tiers de la surface totale de pleine terre devra être d'un seul tenant,</li> <li>- Chaque partie des espaces de pleine terre devra avoir une largeur minimale de 3 mètres.</li> </ul> <p>Règles alternatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un pourcentage d'espaces de pleine terre inférieur à la règle principale peut être admis pour la réalisation d'une annexe et/ou d'une extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU,</li> <li>- Le coefficient de pleine terre n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,</li> <li>- Pour les constructions à destination de commerce, le pourcentage d'espaces de pleine terre minimum peut être abaissé à 10% lorsqu'existent des contraintes techniques ou fonctionnelles (notamment liées au besoin de stationnement).</li> </ul>  | <p>Pour ces trois zones, un coefficient de pleine terre important de 55% minimum est mis en place, à l'exception du sous-secteur UBa destiné aux activités artisanales et commerciales où il sera de 10%.</p> <p>Afin de maintenir des surfaces végétales significatives, des conditions particulières sont instaurées pour éviter</p> |



### Article UB 13 : Espaces libres et plantations

Un coefficient de biotope est instauré sur la zone UB (à l'exception de la zone UBa); se conférer aux dispositions contenues dans le point VI du Titre II des dispositions générales.

Il est exigé, en dehors du sous-secteur UBa, un minimum de 55% d'espaces de pleine terre dont :

- Au moins deux tiers de la surface totale de pleine terre devra être d'un seul tenant ;
- Chaque partie des espaces de pleine terre devra avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Dans le sous-secteur UBa, il est exigé un minimum de 10% d'espaces de pleine terre dont :

- Au moins deux tiers de la surface totale de pleine terre devra être d'un seul tenant ;
- Chaque partie des espaces de pleine terre devra avoir une largeur minimale de 1,50 mètre.

Règles alternatives :

- Un pourcentage d'espaces de pleine terre inférieur à la règle principale peut être admis pour la réalisation d'une annexe et/ou d'une extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU,
- Le coefficient de pleine terre n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations

Un coefficient de biotope est instauré sur les zones 1AU ; se conférer aux dispositions contenues dans le point VI du Titre II des dispositions générales.

Il est exigé un minimum de 55% d'espaces de pleine terre dont :

- Au moins deux tiers de la surface totale de pleine terre devra être d'un seul tenant ;
- Chaque partie des espaces de pleine terre devra avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Règles alternatives :

- Un pourcentage d'espaces de pleine terre inférieur à la règle principale peut être admis pour la réalisation d'une annexe et/ou d'une extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU,
- Le coefficient de pleine terre n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

les dérives à la règle. En ce sens, 2/3 de la surface minimale nécessaire devra être d'un seul tenant, et chaque partie devra avoir une largeur minimale de 3 mètres (1,50m en sous-secteur UBa) afin d'être comptabilisée comme espace de pleine terre et ainsi être prise en compte dans le calcul.

Dans certains secteurs se trouvant de plus petites parcelles, des règles alternatives sont admises pour les constructions existantes à la date d'approbation de la présente modification, la construction d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, et la construction de commerces pour qui la réalisation de stationnements notamment est obligatoire et consommateur d'espaces (uniquement en zone UA). Sans règle alternative, des projets d'intérêt collectif ne pourraient être réalisables.

Au regard de la taille moyenne des parcelles constatées sur la commune et de leur taux moyen de végétalisation très élevé, cette mesure n'empêchera pas les constructions sur la territoire (voir V.) mais assurera que les développements en construction préservent une part suffisante de sols perméables.



## IV.6 Mise en place d'un coefficient d'emprise au sol en zone UB

| PRÉSENTATION DE L'OBJET ET SON CONTEXTE  |  |
|--|--|
| <p><b>OBJET :</b></p> <p>Modification du règlement écrit afin de mettre en place un coefficient d'emprise au sol en zone UB.</p>   | <p><b>SITUATION :</b></p> <p>Actuellement, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé en zone UB.</p>   |
| <p><b>PROBLÉMATIQUE :</b></p> <p>Aujourd'hui, par cette non réglementation, la commune fait face à une densification du tissu urbain incontrôlé et excessive. Cependant, cette situation amène à une sur-artificialisation des sols non propice à lutter contre les aléas climatiques et les effets du changement climatique.</p> <p>Il s'agit ici de s'assurer que la densification soutenable du bourg de Lucenay soit adaptée à la capacité des réseaux divers, au traitement des eaux pluviales des terrains, à la préservation des performances bioclimatiques des terrains urbanisés, mais également à la rationalisation de la ressource foncière, telle que la multiplication des accès non mutualisés et donc non rationnels sur le fonctionnement des sites et l'économie des sols.</p>  |  |
| <p><b>ENJEUX :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Réduire l'artificialisation des sols</b> au sein des parcelles pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et assurer la présence d'îlot de fraîcheur</li> <li>- <b>Assurer l'aération du bâti</b> en milieu urbain afin de ne pas aggraver l'îlot de chaleur</li> <li>- <b>Encadrer la densification</b> du tissu urbain</li> <li>- <b>Ne pas surcharger les réseaux divers</b> existants et privilégier des fortes densités dans des opérations d'aménagement d'ensemble plutôt que dans les tissus pavillonnaires existants.</li> </ul>   |  |
| <p><b>PIÈCES OPPOSABLES CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modification du règlement écrit</li> </ul> <p><b>Article UB 9 : Emprise au sol des constructions</b></p> <p><b>Non-réglémenté.</b></p> <p><u>Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 23%. Ne sont pas prises en compte dans le calcul du coefficient d'emprise au sol les annexes non accolées au bâtiment principal.</u></p> <p><u>Pour les constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.</u></p> <p><u>Une emprise au sol différente à la règle peut être autorisée :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Pour les constructions existantes à la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU. Une emprise au sol supérieure est admise pour la réalisation de leur extension dans la limite de 30m².</u></li> </ul> | <p>Ce coefficient d'emprise au sol maximum de 23% est uniquement destiné à la zone UB. Contrairement à la zone UA dont le tissu urbain est majoritairement très dense, au sein de la zone UB, de nombreux espaces libres de jardin sont soumis à la pression foncière. De plus en plus de parcelles sont donc sujet à des divisions foncières dont les nouveaux aménagements posent de nombreux problèmes sur certains secteurs avec une densification importante incohérente avec le tissu existant, et ce phénomène tend de plus en plus à</p> |



s'accroître.

De tels aménagements réduisent considérablement la nature en ville (jardins, arbres) propice à une bonne gestion des eaux pluviales par infiltration, et le maintien d'îlots de fraîcheur

De plus, ces aménagements nuisent à la qualité du cadre de vie, d'un point de vue paysager, mais également à cause d'éventuels problèmes de voisinage qu'une telle densification en milieu pavillonnaire pourrait créer.

Ainsi, cette nouvelle disposition permettra d'assurer la constructibilité des parcelles tout en les préservant d'une artificialisation abusive. Un encadrement de la densification urbaine plus responsable vis-à-vis du contexte climatique actuel et à venir, et du cadre de vie des habitants.

Par ailleurs, une densification qui doit être en adéquation avec les réseaux divers (voirie, impasse, stationnement sauvage, surcharge des réseaux d'eaux...) et les procédés de constructions peu qualitatifs, notamment en clôture, pour assurer l'intimité pavillonnaire dans un contexte de nouvelle proximité spatiale (dégradation des espaces publics et du paysage, destruction des clôtures végétales support de biodiversité et assurant diverses fonctions environnementales).



Préserver une composition urbaine cohérente par rapport aux compositions de type pavillonnaire existante.

Au regard de la taille moyenne des parcelles constatées sur la commune, cette mesure n'empêchera pas les constructions sur la territoire (voir V.) mais assurera que les développements en construction soient soutenable pour le bon fonctionnement de la commune, ses équipements et sa composition urbaine qualitative.



## IV.7 Dispositions réglementaires pour l'implantation des extensions d'habitation en zone A

| PRÉSENTATION DE L'OBJET ET SON CONTEXTE   |  |
|---|--|
| <b>OBJET :</b><br><br>Modification du règlement écrit afin de faire évoluer les dispositions relatives à l'implantation des extensions d'habitation en zone A   | <b>SITUATION :</b><br><br>La modification concerne la zone A du PLU. |
| <b>PROBLÉMATIQUE :</b><br><br>Actuellement, le PLU impose un recul de 5 mètres minimum aux nouvelles constructions par rapport aux limites voies et emprises publiques, et séparatives. Des règles alternatives existent pour une implantation différente à la règle, mais uniquement pour les opérations de reconstruction et pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques.<br><br>Ainsi, le règlement ne permet pas aujourd'hui une évolution des habitations dont l'implantation n'est déjà pas conforme à la règle, principalement pour la réalisation d'extensions.   |  |
| <b>ENJEUX :</b><br><br>- Permettre la réalisation d'extension aux habitations déjà implantées différemment de la règle  |  |
| <b>PIÈCES OPPOSABLES CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION :</b><br><br>- Modification du règlement écrit<br><br><b>Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b><br><br>Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur.<br><br>Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :<br><br>- <u>Pour la réalisation d'extensions d'une construction existante implantée différemment de la règle ;</u><br>- Pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;<br>- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment.<br><br><b>Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b><br><br>Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.<br><br>Des implantations différentes à la règle peuvent être autorisées :<br><br>- <u>Pour la réalisation d'extensions d'une construction existante implantée différemment de la règle ;</u><br>- Pour la reconstruction, lorsqu'elle est autorisée, d'une construction détruite implantée différemment de la règle ;<br>- Pour la réalisation d'équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment. |  |



## IV.8 Modification de la surface de plancher commerciale autorisée en zone UA

| PRÉSENTATION DE L'OBJET ET SON CONTEXTE  |   |
|--|---|
| <b>OBJET :</b><br><br>Modification du règlement écrit afin de faire évoluer la surface de plancher autorisée à destination des commerces en zone UA.   | <b>SITUATION :</b><br><br>La modification concerne la zone UA du PLU. |
| <b>PROBLÉMATIQUE :</b><br><br>Actuellement, le PLU autorise l'implantation de commerces en zone UA dans la limite de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher. Une surface plutôt faible qui ne permet pas de développer une offre de service accessible au plus grand nombre au cœur du village.  |   |
| <b>ENJEUX :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Permettre l'implantation de nouveaux commerces de proximité dans le tissu urbain, notamment alimentaire, dont une surface commerciale plus importante permettrait davantage de fournir à la population une offre de service plus accessible, en limitant le besoin à la voiture pour se rendre vers d'autres communes.</li></ul> |   |
| <b>PIÈCES OPPOSABLES CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Modification du règlement écrit</li></ul>  |   |

| CONTENUS DE LA MODIFICATION   |
|---|
| <b>MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT</b><br><br><b>Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b><br><br>Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des prescriptions liées aux risques géologiques (cf. Titre II point 2) : <ul style="list-style-type: none"><li>- Les constructions à usage :<ul style="list-style-type: none"><li>o de commerce dans la limite de <del>200</del><u>400</u>m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li><li>o d'habitations ;</li><li>o d'annexe(s), dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol;</li><li>o d'hébergement hôtelier ;</li><li>o de bureaux dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li><li>o artisanal, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li></ul></li><li>- Les constructions compatibles avec l'OAP figurant dans la pièce n°3 du PLU ;</li><li>- Dans le secteur de programme de logements (OAP – « Clos Teillière ») pris en application de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme (prescription graphique sur le plan de zonage n°1), 57 % des logements réalisés seront en accession sociale et/ou en locatif social ;</li><li>- Concernant le patrimoine bâti ou naturel, identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le plan de zonage, se référer aux dispositions du Titre II, point V.</li><li>- Les locaux commerciaux ou artisanaux, existants à la date d'approbation du PLU, concernés par la prescription graphique « Linéaire artisanale et commercial » ne peuvent pas faire l'objet d'un</li></ul> |



## IV.9 Modification des dispositions en matière de linéaire commercial accompagnée de la mise en place d'une marge de recul en zone UA

| PRÉSENTATION DE L'OBJET ET SON CONTEXTE   |   |
|---|---|
| <b>OBJET :</b><br>Favoriser l'implantation de commerces ou services de proximité sur la parcelle A 480.   | <b>SITUATION :</b><br>La modification concerne les zones accueillant des linéaires commerciaux. |
| <b>PROBLÉMATIQUE :</b><br><br>Sur la commune, il existe un besoin de renforcer l'offre en commerces et/ou services de proximité au sein de l'enveloppe urbaine. Pour une plus grande accessibilité, ce renforcement doit se réaliser au plus proche de centralité ou polarité afin de limiter les déplacements en voiture pour les habitants et de permettre à ceux se déplaçant uniquement à pied, notamment pour les personnes âgées, d'avoir accès à une offre de proximité sans difficulté.<br><br>Cependant, la localisation de ce linéaire doit tenir compte de la qualité paysagère depuis la RD30.  |   |
| <b>ENJEUX :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Permettre l'implantation de nouveaux commerces ou services de proximité dans le tissu urbain, notamment sur la parcelle A 480. Au plus proche du cœur du village, l'offre en commerces ou services de proximité doit être renforcée. Cette localisation s'inscrit dans une logique d'accessibilité en entrée de cœur de village et proche de l'école, le long de la RD30.</li><li>- Assurer l'intégration cohérente d'un commerce ou service le long de la RD30 par la mise en place d'une marge de recul de 6m afin de préserver les haies situées en limite de voie, et limiter l'effet « mur » d'une implantation à la limite par la différence de niveau entre la route et la parcelle.</li></ul> |   |
| <b>PIÈCES OPPOSABLES CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Modification du règlement graphique</li><li>- Modification du règlement écrit</li></ul>   |   |
| <b>MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE : parcelle A 480</b>   |   |
|   |   |



## MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

### - Protection des locaux commerciaux et artisanaux :

Le long du linéaire identifié dans le document graphique du PLU, au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, les locaux commerciaux ou artisanaux existants à la date d'approbation du PLU, ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination. Cette disposition s'applique pour une durée maximale de trois années (à partir de la cessation d'activité du local repéré). En cas de déménagement de l'activité de commerce dans un autre lieu de la commune, la disposition précédente ne s'applique pas. Dans le cas des constructions nouvelles, les rez-de-chaussée le long du linéaire identifié, devront relever des destinations commerce, artisanat ou de service.



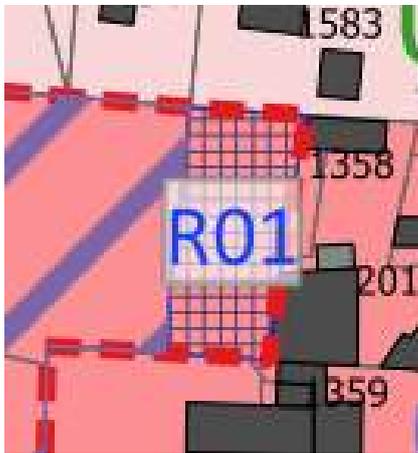
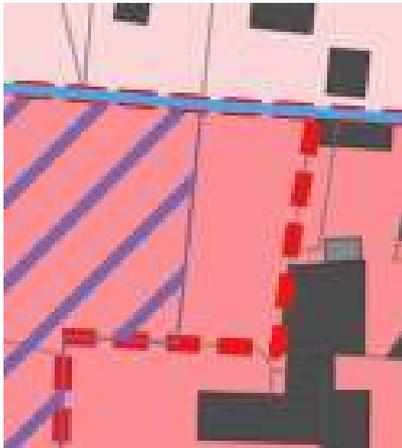
## IV.10 Dispositions réglementaires pour la préservation des arbres en zones UA, UB, UG, et 1AU

| <u>PRÉSENTATION DE L'OBJET ET SON CONTEXTE</u>  |  |
|---|--|
| <u>OBJET :</u><br><br>Modification du règlement écrit afin d'ajouter de nouvelles prescriptions pour la préservation des arbres de hautes tiges.  | <u>SITUATION :</u><br><br>La modification concerne les zones UA, UB, UG et 1AU du PLU. |
| <u>PROBLÉMATIQUE :</u><br><br>Face à la densification du tissu urbain, de nombreux arbres risquent d'être supprimés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.<br><br>Il faut aujourd'hui composer et densifier la ville autour de ce patrimoine végétal pour les fonctionnalités des sols, le bien être des usagers des terroires et pour la qualité du cadre de vie, irremplaçables à court et moyen termes.   |  |
| <u>ENJEUX :</u><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Préserver les arbres de hautes tiges pour des motifs d'ordre écologique</b> : ces arbres jouent un rôle essentiel dans la régularisation des températures en été en créant des îlots de fraîcheur</li> <li>- <b>Préserver les arbres de hautes tiges pour des motifs d'ordre paysager</b> : en complément de leurs atouts environnementaux, ces arbres participent à la qualité de vie paysagère du village et de ses habitants</li> </ul>   |  |
| <u>MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT :</u><br><br>Pour les zones UA, UB, UG et 1AU, l'article 13 « Espaces libres et plantations » est modifié comme suit :<br><br>Les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. Tout espace non affecté à la construction sera traité en aménagement paysager privilégiant une perméabilité du sol.<br><br><u>Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus lorsque leur suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement des bâtiments. En cas de suppression, chaque arbre de haute tige supprimé doit être remplacé sur le terrain de l'opération par un arbre de haute tige de qualité équivalente.</u><br><br>Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences <u>adaptées au climat</u> locales variées à majorité caduques. Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui sèchent mais ne tombent pas en hiver) pourront être utilisées.<br>Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale sera réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité de plantes à feuilles caduques ou marcescentes (par exemple : noisetier, érables, saules, cornouillers, charmille etc.) |  |



## IV.11 Suppression de deux emplacements réservés (ER)

| PRÉSENTATION DE L'OBJET ET SON CONTEXTE  |   |
|--|---|
| <b>OBJET :</b><br><br>Les emplacements réservés 1 et 2 sont supprimés.   | <b>SITUATION :</b><br><br>L'ER n°1 se situe sur la parcelle A1359 et était réservé pour des « extensions des équipements publics situés à proximité ».<br><br>L'ER n°2 se situe sur la parcelle A1319 et était réservé pour l' « extension de l'école publique ». |
| <b>PROBLÉMATIQUE :</b><br><br>La commune ne souhaite plus d'extensions des équipements publics situés à proximité sur la parcelle A1359 (ER n°1) et a acquis la parcelle A1319 (ER n°2) pour l'extension de l'école publique. De fait, ces deux emplacements réservés n'ont plus nécessité à figurer sur le règlement graphique. |   |
| <b>PIÈCES OPPOSABLES CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Modification du règlement graphique</li><li>- Modification de la liste des emplacements réservés</li></ul>   |   |

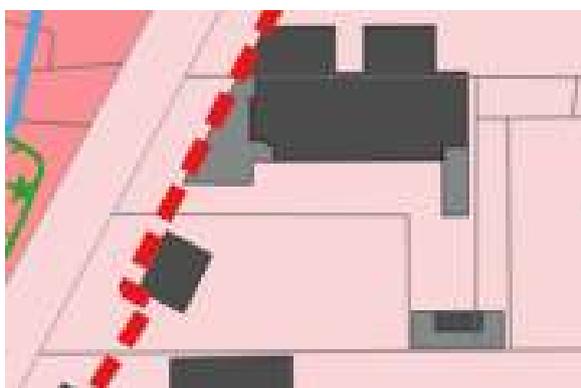
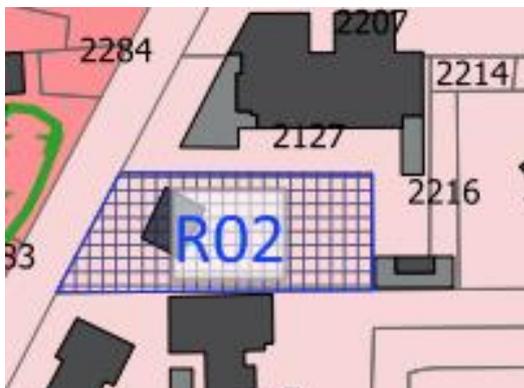
| CONTENUS DE LA MODIFICATION  |  |
|--|--|
| <b>MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE</b>   |  |
| Emplacement réservé n°1 :  |  |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">AVANT</div> | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">APRES</div> |
|     |    |



Emplacement réservé n°2 :

AVANT

APRES



MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

**II - EMPLACEMENTS RESERVES EQUIPEMENTS**

| N° | Destination   | Parcelles affectées       | Superficie en m <sup>2</sup> | Bénéficiaire | Description    |
|----|---|---------------------------|------------------------------|--------------|----------------|
| R1 | <i>Supprimé</i>                                     | <i>Néant</i>              | <i>Néant</i>                 | <i>Néant</i> | <i>Néant</i>   |
| R2 | <i>Supprimé</i>                                     | <i>Néant</i>              | <i>Néant</i>                 | <i>Néant</i> | <i>Néant</i>   |
| R3 | Création de stationnements et aménagements connexes | 656p, 1744p, 653 et 1257p | 1007 m <sup>2</sup>          | Commune      | RD 30          |
| R4 | <i>Supprimé</i>                                     | <i>Néant</i>              | <i>Néant</i>                 | <i>Néant</i> | <i>Néant</i>   |
| R5 | Extension de la station d'épuration                 | 1 364a p                  | 2970 m <sup>2</sup>          | Commune      | Chemin du Bief |



## IV.12 Mise en place de prescriptions règlementaires sur les clôtures en zone A

| PRÉSENTATION DE L'OBJET ET SON CONTEXTE  |  |
|--|--|
| <u>OBJET :</u><br><br>Ecriture de prescriptions règlementaires sur les clôtures en zone A  | <u>SITUATION :</u><br><br>La zone A représente plus de 73% du territoire communal et englobe les zones urbaines. |
| <u>PROBLÉMATIQUE :</u><br><br>Le règlement du PLU ne prévoit pas de disposition précises et adaptées en zone A et aux destination qu'elle accueille. le règlement s'avère donc inadapté aux besoins du territoire. |  |
| <u>ENJEUX :</u><br>- Règlementer les clôtures pour chaque destination présente en zone agricole  |  |
| <u>PIÈCES OPPOSABLES CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION :</u><br>- Modification du règlement écrit   |  |

| CONTENUS DE LA MODIFICATION  |   |
|--|---|
| <u>MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT</u><br><br><u>En zone A :</u><br><u>Pour les constructions à destination d'exploitations agricoles : Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murets et murs pleins ne peuvent être admis que s'ils sont aménagés de trous de 10 cm sur 10 cm réalisés au niveau du sol, tous les 10 mètres. Aucun dispositif de clôture ne pourra excéder une hauteur de 1,80 mètres.</u><br><br><u>Pour les autres destinations (autres qu'agricole), les clôtures pourront être constituées, en harmonie avec les clôtures environnantes :</u><br>- <u>De murets qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti, de 0,60 surmontés d'une grille ou grillage en treillis soudés sans toutefois dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre. Une ouverture de 10 cm sur 10 cm sera réalisée au niveau du sol, tous les 10 mètres.</u><br>- <u>De grillage en treillis soudés (doublé ou non d'une haie d'essences locales), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;</u><br>- <u>D'une haie composée d'essences locales et variées.</u><br><br><u>Pour les terrains agricoles non bâtis, les clôtures doivent être perméables pour la libre circulation de la petite faune, et ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètres. Les murets, murs pleins, panneaux, lames sont interdits.</u> | Cette rédaction exprime la volonté de s'adapter aux usages spécifiques des activités agricoles dans un contexte où les enjeux environnementaux sont importants, notamment le passage de la faune. |



## IV.13 Mise en place de prescriptions règlementaires sur les clôtures en zone N

| PRÉSENTATION DE L'OBJET ET SON CONTEXTE  |   |
|--|---|
| <b>OBJET :</b><br>Ecriture de prescriptions règlementaires sur les clôtures en zone N  | <b>SITUATION :</b><br>La zone N représente près de 12% du territoire communal. On retrouve ces zones naturelles au Nord et Nord-Est du territoire communal, ainsi de part et d'autre de l'Azergues. |
| <b>PROBLÉMATIQUE :</b><br>En matière de clôture en zone N, il n'existe aucune prescription écrite dans le règlement écrit du PLU. Cependant, le code de l'Environnement impose des conditions d'édification des clôtures en zone N, mais une grande méconnaissance de ces règles de la part des administrés de la commune amène à la construction de clôtures illégales. |   |
| <b>ENJEUX :</b><br>Afin de répondre à cette problématique, le règlement écrit du PLU sera modifié pour permettre de retranscrire, à titre informatif, les prescriptions de constructions des clôtures du code de l'Environnement afin que chaque administré est connaissance de ces obligations et les prenne en compte  |   |
| <b>PIÈCES OPPOSABLES CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION :</b><br>- Modification du règlement écrit   |   |

| CONTENUS DE LA MODIFICATION   |
|---|
| <b>MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT</b><br><br><b>En zone N :</b><br><u>Les clôtures doivent être conformes aux dispositions de l'article L.372-1 du code de l'environnement. Pour rappel, cet article prévoit que les clôtures en zones naturelles et forestières délimitées par le plan local d'urbanisme « permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune ».</u><br><br><u>Toutefois pour les clôtures situées dans une limite de 150 mètres autour des habitations et sièges d'exploitation agricole et pour tous les cas listés par l'article L.372-1 du code de l'environnement comme étant non concernés par les obligations mentionnées ci-dessus, les clôtures pourront être constituées, en harmonie avec les clôtures environnantes :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- <u>De murets qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti, de 0,60 surmontés d'une grille ou grillage en treillis soudés sans toutefois dépasser une hauteur totale de 2.00 mètre. Une ouverture de 10 cm sur 10 cm sera réalisée au niveau du sol, tous les 10 mètres.</u></li><li>- <u>De grillage en treillis soudés (doublé ou non d'une haie d'essences locales)</u></li><li>- <u>D'une haie composée d'essences locales et variées d'une hauteur totale de 2.00 mètre maximum.</u></li></ul> |



## IV.14 Dispositions réglementaires sur le stationnement visiteur en zone UB

| PRÉSENTATION DE L'OBJET ET SON CONTEXTE   |  |
|---|--|
| <b>OBJET :</b><br><br>Règlementation du stationnement visiteur en zone UB   | <b>SITUATION :</b><br><br>Actuellement, en zone UB, le règlement écrit ne réglemente pas le stationnement visiteur |
| <b>PROBLÉMATIQUE :</b><br>- Difficulté du stationnement et report sur le stationnement public saturé  |  |
| <b>ENJEUX :</b><br>- Encadrer davantage le stationnement privé en zone UB, et réduire le stationnement sur voirie et notamment celui dit « sauvage ». |  |
| <b>PIÈCES OPPOSABLES CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION :</b><br>- Modification du règlement écrit  |  |

| CONTENUS DE LA MODIFICATION  |
|--|
| <u>MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT</u><br><br><b>Article UB 12 Stationnement</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues (vélos et deux roues motorisées) correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette.</li><li>- La division d'immeubles en logements qui ne serait pas soumise à une autorisation ne peut s'affranchir de respecter les dispositions prévues ci-dessous en matière de stationnement.</li><li>- En cas de changement de destination ou d'extension, les règles ci-dessous s'appliquent à la surface de plancher finale de la construction (surface initiale + surface créée par le projet).</li><li>- Par leurs dispositions techniques, les aires de stationnement devront limiter l'imperméabilisation des sols.</li></ul> <p><u>Règles relatives au stationnement des véhicules :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ pour les constructions à usage d'habitation :<ul style="list-style-type: none"><li>- <u>1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée avec un minimum de 1 place par logement (ex : 1 place de 0 à 50m<sup>2</sup>, 2 places de 51 à 100 m<sup>2</sup>, 3 places de 101 m<sup>2</sup> à 150 m<sup>2</sup>, 4 places de 151 à 200m<sup>2</sup> etc.)</u></li><li>- <u>1 place de stationnement visiteur par tranche entamée de 2 logements, lors d'opérations de constructions d'au moins 2 logements</u></li></ul></li></ul> |



## IV.15 Mise à jour des informations issues de la révision du Plan de Prévention des Risques inondation de la vallée de l'Azergues

| <u>PRÉSENTATION DE L'OBJET ET SON CONTEXTE</u>  |   |
|---|---|
| <u>OBJET :</u><br><br>Mise à jour du PPRi de la vallée de l'Azergues  | <u>SITUATION :</u><br><br>Suite à l'approbation de la révision du PPRi de la vallée de l'Azergues le 18 mars 2024, l'ensemble des mentions à l'ancien PPRi dans le PLU en vigueur doivent être modifié. |
| <u>PROBLÉMATIQUE :</u><br><br>Dans le règlement en vigueur, le PPRi de la vallée de l'Azergues est présenté dans « Titre 2 : dispositions applicables à toutes les zones » où sont définies chaque zone de risque, selon le PPRi approuvé le 31 décembre 2008.<br><br>De plus, chaque zone du PLU indique la présence de la zone de risque dont elle est impactée par le PPRi.<br><br>Egalement, ce PPRi figure au règlement graphique n°2.<br><br>Or, le zonage et le règlement du nouveau PPRi ont été modifiés et certaines informations du PLU sont donc désormais fausses. |   |
| <u>ENJEUX :</u><br><br>Afin de répondre à cette problématique, les règlements écrit et graphique du PLU sont modifiés pour intégrer le PPRi révisé.<br><br>En parallèle de la modification, une mise à jour des annexes du PLU doit être réalisée pour intégrer le nouveau PPRNi aux annexes du document d'urbanisme (procédure différente de la modification).   |   |
| <u>PIÈCES OPPOSABLES CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Modification du règlement écrit</li><li>- Modification du règlement graphique n°2</li></ul><br>L'annexe « risque_1 » relative au document du PPRNi sera par conséquence remplacée par le document en vigueur.   |   |



### III. LE PPRI DE LA VALLEE DE L'AZERGUES

Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation a été approuvé le ~~31 décembre 2008~~ 18 mars 2024 par arrêté préfectoral n° ~~2008-5558~~ DDT-69-2024-03-18-00002 sur le territoire de ~~28~~ 54 communes dont Lucenay.

Les zones exposées à un risque d'inondation sont réparties en :

- ~~Zone Rouge, fortement exposée au risque (aléa fort), ou à préserver strictement (autres aléas en champ d'expansion de crue). Cette zone correspond également aux espaces urbanisés inondés et isolés en cas de crue (difficulté d'évacuation des personnes), fortement exposée au risque, ou à préserver strictement,~~
- ~~Zone Rouge « Extension », faiblement ou moyennement exposée au risque mais située dans un champ d'expansion des crues à préserver avec présence de bâti existant, faiblement à moyennement exposée au risque, située dans une zone d'expansion des crues et sur un habitat existant (mitage),~~
- ~~Zone Bleue, faiblement ou moyennement exposée au risque, et située dans une zone urbanisée, ou formant un « hameau » en espace non urbanisé,~~
- ~~Zone Verte, située en zone de crue exceptionnelle, non inondable par une crue centennale sauf par remontée de nappe souterraine,~~
- ~~Zone Blanche, non exposée au risque d'inondation de l'Azergues et de ses affluents mais susceptible d'aggraver ce risque par ruissellement. Cette zone est appelée « zone d'apport en eaux pluviales », n'est pas exposée à un risque d'inondation mais correspond à une zone de maîtrise du ruissellement pluvial, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation dans les zones déjà exposées.~~

La commune est concernée par :

- ~~La zone rouge : qui est une zone soumise à des risques forts ou qui est, compte tenu des objectifs de préservation des champs d'expansion(\*) des crues, vouée à être préservée de l'urbanisation. De ce fait, les travaux, constructions, installations sont strictement réglementés, en vue de ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes, et afin de maintenir les capacités d'expansion des crues.~~
  - ~~Qui soit est soumise à des risques forts ;~~
  - ~~Qui soit est vouée à être préservée de l'urbanisation quel que soit l'aléa, compte-tenu des objectifs de préservation des champs d'expansion des crues de la zone ;~~
  - ~~Dont il faut limiter strictement la vulnérabilité compte tenu des enjeux de gestion de crise d'évacuation.~~

En vue de ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes, et afin de maintenir les capacités d'expansion des crues, les travaux, constructions et installations y sont strictement réglementés.



- **La zone Rouge « Extension »** qui est une zone soumise qui à la fois:

- ~~à un aléa inondation faible ou moyen~~
- ~~est située dans un champ d'expansion (\*) des crues~~
- ~~comporte un bâti existant (mitage).~~

~~Compte tenu des objectifs de préservation des capacités d'expansion des crues, cette zone est vouée à être préservée de l'urbanisation.~~

~~De ce fait, les travaux, constructions, installations sont strictement réglementés, en vue de ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes, et de maintenir les capacités d'expansion des crues.~~

~~Le bâti existant conserve toutefois la possibilité d'une extension mesurée et non vulnérable aux inondations~~

- Est soumise à un aléa inondation faible ou moyen,
- Est située dans un champ d'expansion des crues,
- Comporte un bâti existant (mitage).

Compte tenu des objectifs de préservation des capacités d'expansion des crues, cette zone est vouée à être préservée de l'urbanisation. De ce fait, les travaux, constructions, installations sont strictement réglementés, en vue de ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes, et

de maintenir les capacités d'expansion des crues. Le bâti existant conserve toutefois la possibilité d'une extension mesurée et non vulnérable aux inondations.

- **La zone bleue** est une zone urbanisée (centres urbains et autres secteurs urbanisés) qui est soumise à un aléa d'inondation faible ou moyen.

L'urbanisation future y est autorisée, sous le respect de certaines conditions.

- **La zone verte** une zone soumise à un aléa d'inondation très faible. L'urbanisation future y est autorisée, sous le respect de certaines conditions

~~— **La zone blanche** comprend le territoire de la commune sur lesquelles le PPRI a été prescrit, et situé en dehors des zones rouges, rouges extension et bleues. Il s'agit d'une zone qui n'est pas soumise au risque inondation de l'Azergues ou de ses affluents. Cependant certains aménagements qui y seraient implantés pourraient aggraver le risque inondation dans les zones déjà exposées. comprend le territoire des communes du département du Rhône sur lesquelles le PPRI a été prescrit, et situé en dehors des zones rouges, rouges extension, bleues et vertes. Il s'agit d'une zone qui n'est pas soumise au risque inondation mais dont certains aménagements qui y seraient implantés pourraient aggraver le risque inondation dans les zones déjà exposées.~~

Les zones du PPRI sont reportées sur le document graphiques du PLU.

Il convient de se reporter ~~aux annexes du présent règlement (ou annexes générales du PLU) au règlement du PPRI~~ pour connaître les prescriptions ~~contenues dans le PPRI (dans les annexes du PLU).~~ Il convient de se reporter ~~aux articles 4 des différentes zones et au schéma de gestion des eaux pluviales (dans les annexes sanitaires du PLU) pour en connaître les prescriptions.~~



La zone A est concernée par la présence :

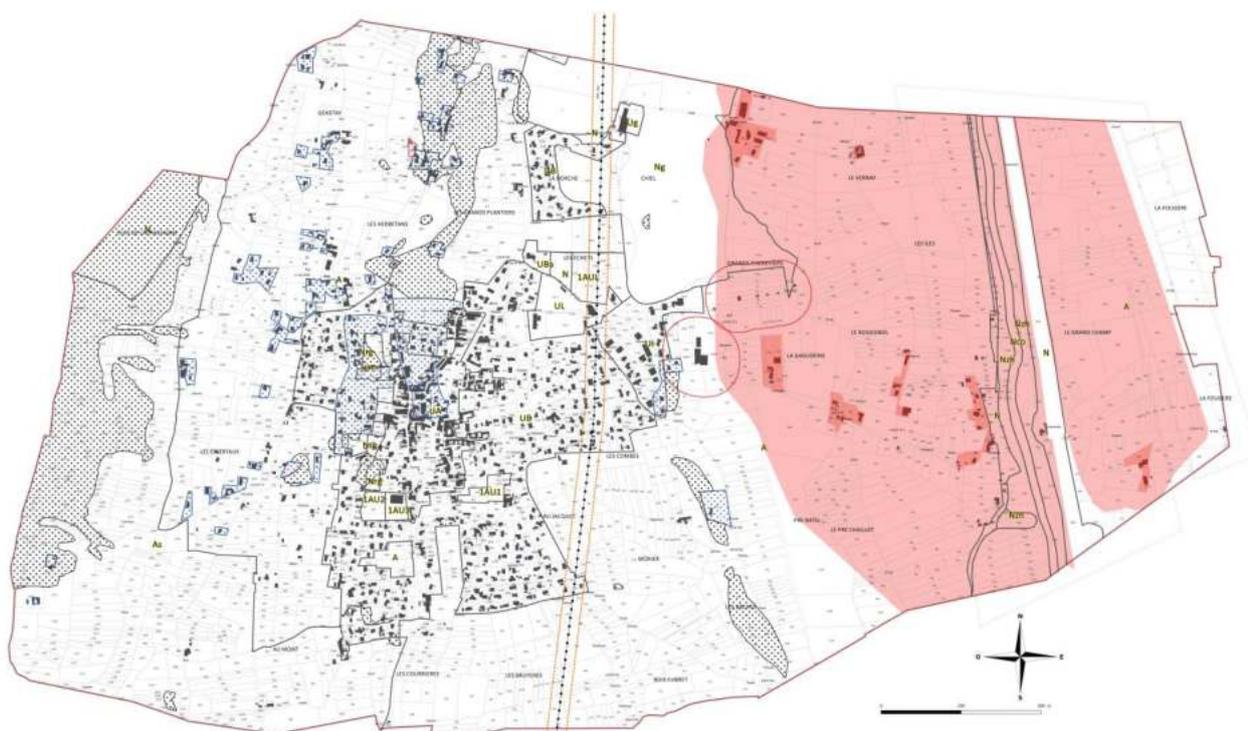
- De risques géologiques (cf. Titre II point II) ;
- Des zones rouges, rouges Extension, **vertes, bleues** et blanches du PPR inondation (cf. Titre II point III) ;
- Des éléments du patrimoine bâti et naturel identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (cf. Titre II point IV) ;
- De bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-1-5, alinéa 14 recodifié L. 151-11 du Code de l'urbanisme (cf. Titre 1, article 5)

La zone N est concernée par la présence :

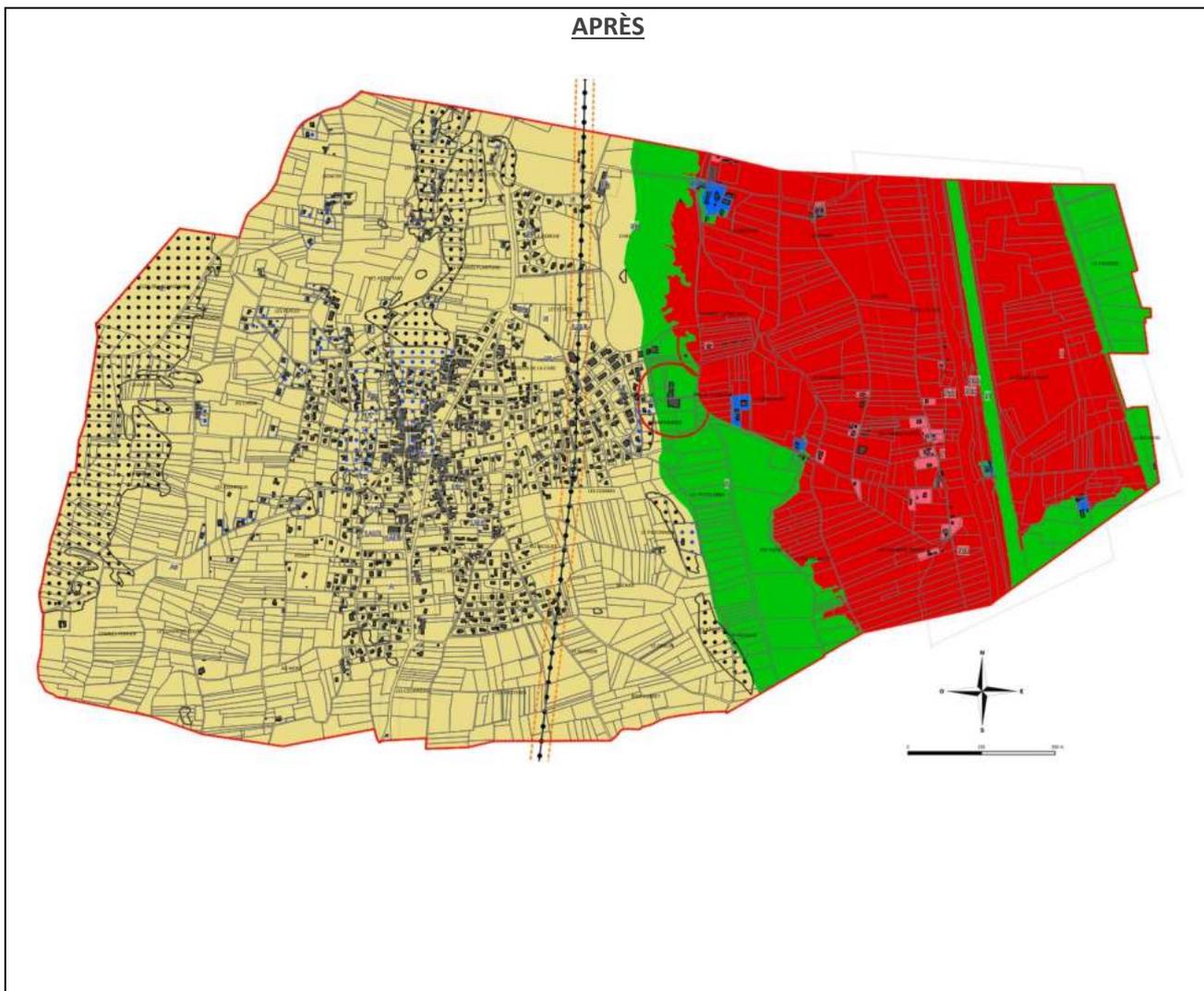
- De risques géologiques (cf. Titre II point II) ;
- Des zones rouges, **vertes, bleues** et blanches du PPR inondation (cf. Titre II point III) ;
- Des éléments du patrimoine bâti et naturel identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (cf. Titre II point IV) ;

## MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE N°2

### AVANT



**APRÈS**



## IV.16 Suppression des dispositions relatives aux enseignes

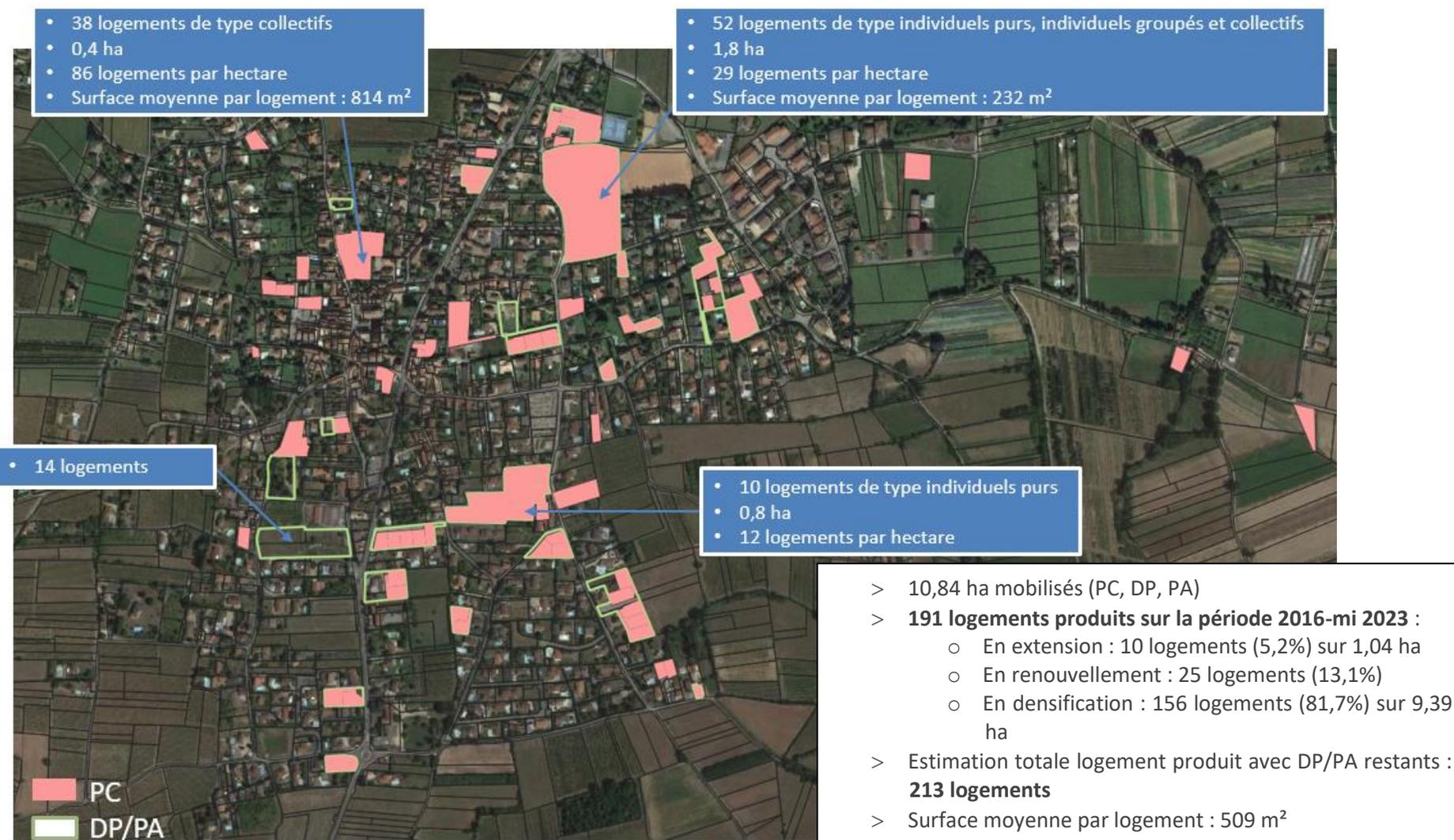
| PRÉSENTATION DE L'OBJET ET SON CONTEXTE  |  |
|--|--|
| <b>OBJET :</b><br>Suppression des dispositions relatives aux enseignes dans les dispositions applicables à toutes les zones.   | <b>SITUATION :</b><br>Dans les dispositions applicables aux aspects extérieurs des constructions du règlement écrit, figurent des prescriptions réglementaires concernant les enseignes. |
| <b>PROBLÉMATIQUE :</b><br>Les enseignes sont réglementées par le Code de l'Environnement (articles L.581-1 à 45) et non celui de l'Urbanisme. De fait, le PLU ne peut pas établir de prescriptions réglementaires sur les enseignes. Se référer au règlement local de publicité (RLP). |  |
| <b>PIÈCES OPPOSABLES CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION :</b><br>- Modification du règlement écrit   |  |

| CONTENUS DE LA MODIFICATION  |
|--|
| <b>MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT</b><br><br><b>f) — Enseignes</b><br><br><del>Dans le cas où la destination (commerce, activité tertiaire, etc.) impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme ou faire l'objet d'une demande particulière, être sobre, de dimension limitée et respecter le contexte urbain et patrimonial, l'architecture et la composition du bâtiment.</del> |



## V INCIDENCES SUR LES CAPACITÉS FONCIÈRES DE LA COMMUNE

### V.1 Bilan de la consommation foncière 2016-2023



## V.2 Capacités foncières résidentielles résiduelles du PLU modifié

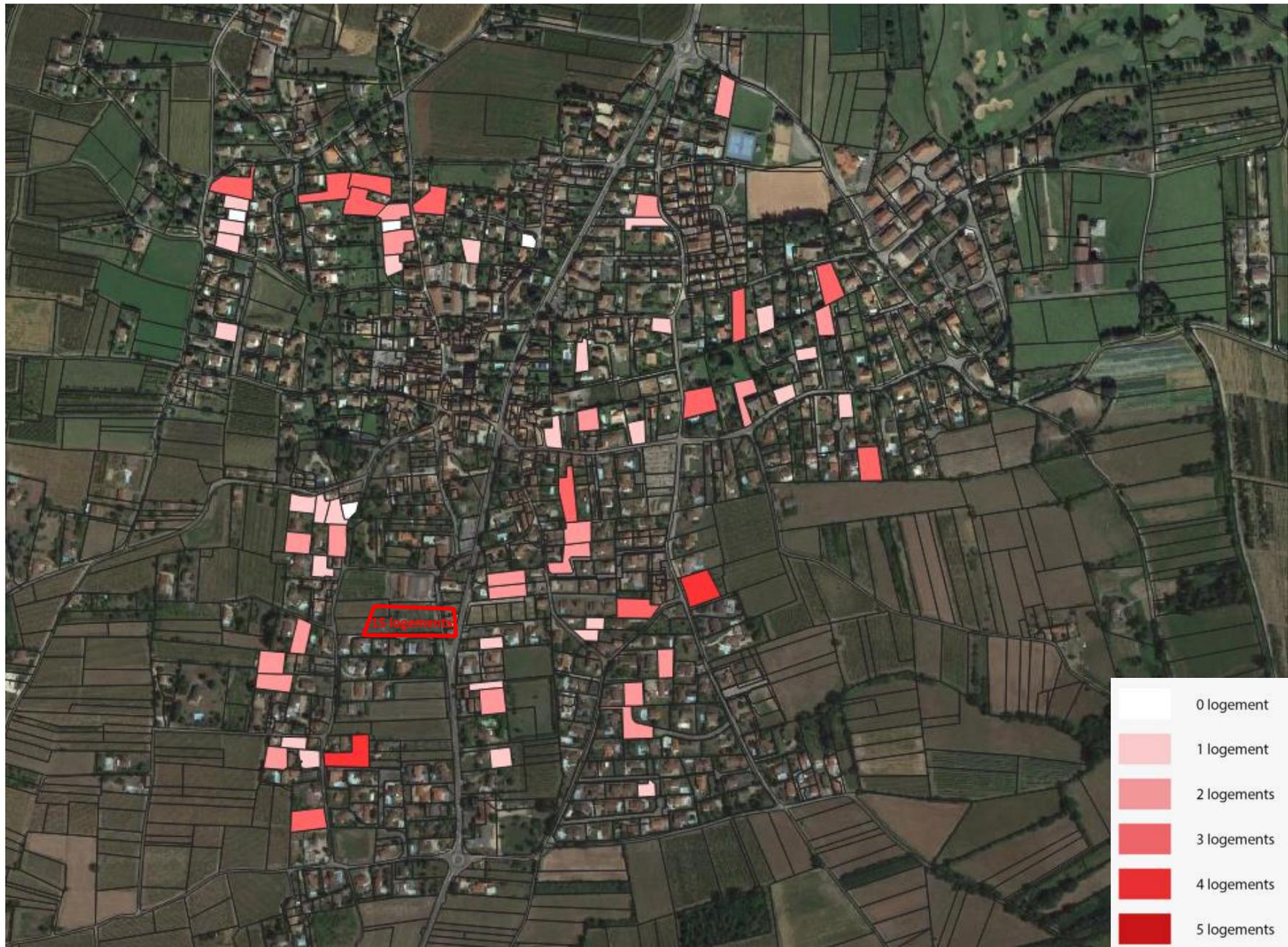
Pour identifier les tènements urbanisables, les critères suivants ont été pris :

- > 350 m<sup>2</sup> minimum
- > Un accès possible à la parcelle
- > Règlement des zones UA et UB
- > Parcelles en zones N dans l'enveloppe urbain exclues
- > Parcelles fortement impactées d'un espace végétal à mettre en valeur exclues
- > Topographie
- > PPRNi de la vallée de l'Azergues

Au travers des nouvelles dispositions règlementaires écrites et graphiques (mise en place de coefficients de pleine terre et d'emprise au sol, et OAP), les capacités foncières au sein de l'enveloppe urbaine évoluent principalement par la création du coefficient d'emprise au sol (CES).

Le PLU modifié vise à imposer un CES maximal de 23% en zone UB. Cette disposition vient donc réduire la constructibilité des parcelles en milieu urbain et donc la densification du tissu urbain, mais ne vient pas la stopper. En effet, cette nouvelle réglementation, visant à protéger les espaces libres dans le tissu urbain, réduit par conséquence les capacités foncières au sein de l'enveloppe urbaine. Après application du CES à 23% en zone UB, les capacités résidentielles brutes dans l'enveloppe urbaine sont de **136 logements**.





*Capacités résidentielles brutes dans l'enveloppe urbaine en appliquant un coefficient d'emprise au sol de 23% en zone UB*



## VI COHERENCE ET COMPATIBILITE

### VI.1 Compatibilité avec le PADD du Plan Local d'Urbanisme

La modification de droit commun n°1 est cohérente avec le Projet d'Aménagement et de Développements Durables (PADD). Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les pièces opposables du PLU (règlement, orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérentes avec le PADD. Cette notion de cohérence est située à mi-chemin entre la conformité (respect exact de la règle) et la compatibilité (ne pas aller à l'encontre d'une orientation ou d'un objectif). Ainsi, pour être cohérents le règlement du PLU et les OAP, non seulement, ne doivent pas aller à l'encontre d'un objectif ou d'une orientation du PADD mais, en plus, doivent permettre de réaliser le projet de territoire défini par ce PADD.

L'analyse sommaire du rapport de la modification avec le PADD (2016-2025) est développé ci-dessous :

| Axes du PADD  | OAP   | Règlement   |
|---|---|---|
| <p><b>1.ASSURER UN DEVELOPPEMENT SPATIAL ET DEMOGRAPHIQUE COHERENT GARANTISSANT UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE</b></p> <p>► Répondre aux objectifs du SCot Beaujolais<br/>Production de 178 logements dont 27 en rénovation urbaine</p> | <p>Sur la période 2016-mi 2023, la commune a accordé la production de 191 logements dont 181 au sein de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Un effort très important de densification du tissu urbain a permis à la commune de dépasser son objectif de production de logements d'ici 2025, et de répondre aux enjeux de sobriété foncière en extension de l'enveloppe urbaine.</p> <p>En ce sens, les orientations d'aménagement visant à préserver les grands tènements accueillant des espaces boisés le long de la RD30 ne viennent pas contraindre le développement résidentiel de la commune.</p> | <p>En ce sens également, la mise en place des coefficients de pleine et d'emprise au sol ne viennent pas bloquer le développement résidentiel de la commune.</p>  |
| <p><b>2. CREER DES CONDITIONS FAVORABLES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL</b></p>  | <p>Les OAP visent notamment à créer une connexion piétonne qui permettra de désenclaver le cœur de bourg commercial par rapport à la RD30.</p>  | <p>La création d'un nouveau linéaire commercial le long de la RD30 sur le règlement graphique, et l'augmentation de la surface de plancher commerciale en zone UA viennent renforcer le développement économique.</p> |
| <p><b>3.PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES RICHESSES NATURELLES, LES PAYSAGES ET GARANTIR LE CADRE DE VIE</b></p> <p>► Valoriser le patrimoine local</p>  | <p>Les nouvelles dispositions viennent renforcer cette orientation. En protégeant le patrimoine bâti historique de la commune et en préservant la nature en ville, le PLU protège des éléments urbains propices à la qualité et au cadre de vie des habitants, mais également pour tout individu traversant ou visitant la commune.</p>   |   |



|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>► Préserver le patrimoine naturel et paysager de la commune - préserver et remettre en bon état les continuités écologiques</p>                   |  |  |
| <p><b>4.PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES ET LES RISQUES</b></p> <p>► Gestion des eaux pluviales</p>   | <p>Sans objet par rapport à cet axe.</p>   | <p>La mise en place de coefficients de pleine terre vient renforcer la trame végétale dans le tissu urbain et limiter l’artificialisation des sols, et ainsi assurer la perméabilité des sols et l’infiltration des eaux pluviales.</p>  |
| <p><b>5.MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L’ESPACE ET LUTTE CONTRE L’ETALEMENT URBAIN</b></p> <p>► Consommation de l’espace dans la tache urbaine</p> | <p>Les OAP créées viennent notamment préserver des espaces verts clés du patrimoine végétal de la commune. Ces espaces étant identifiés de manière ponctuelle le long de la RD 30, elles n’entravent pas de manière conséquente la constructibilité de l’enveloppe urbaine.</p>              | <p>La mise en place des coefficients de pleine terre et d’emprise au sol ne viennent entraver le développement urbain dans l’enveloppe urbaine, mais viennent seulement l’encadrer afin d’être rationnel. La modification n’a pas pour effet de créer des besoins fonciers supplémentaires en matière de logement pour la commune compte-tenu des capacités restantes en densification et que les objectifs de production du PADD ont déjà été dépassés.</p> |
| <p><b>BILAN</b></p>  | <p>Les modifications apportées ne vont à l’encontre d’aucun objectif ou orientation du PADD, et permettent même de renforcer les réponses à certaines orientations, notamment en matière de protection du patrimoine naturel et bâti, de cadre de vie, et de gestion des eaux pluviales.</p> |  |

## VI.2 Compatibilité avec le DOO du SCoT

Le Plan Local d’urbanisme doit respecter le Document d’Orientation et d’Objectifs Schéma de Cohérence Territoriale dans un rapport de compatibilité (ne pas aller à l’encontre).

Le Plan Local d’Urbanisme de Lucenay est encadré par le SCoT Beaujolais. Approuvé le 29 juin 2009 et modifié en avril 2019, le SCoT beaujolais est articulé autour de 3 axes :

- Mettre au cœur du Beaujolais ses richesses patrimoniales et naturelles ;
- Développer durablement le Beaujolais par une organisation territoriale repensée ;
- Accueillir des entreprises et le travail en Beaujolais.

Le Document d’Orientation et d’Objectifs est complété d’une quatrième thématique relative à la gouvernance du territoire.

**Mettre au cœur du Beaujolais ses richesses patrimoniales et naturelles** : la présente procédure va dans le sens du SCoT. En effet, plusieurs objets de la procédure permettront de préserver et protéger le patrimoine



communal. Un patrimoine à la fois bâti et naturel, que la modification du PLU souhaite mettre en valeur et les préserver de la densification et le renouvellement de l'enveloppe urbaine. Le PLU modifié protège davantage les espaces de jardin, les arbres, ainsi que les continuités végétales comme c'est le cas le long de la RD30.

**Développer durablement le Beaujolais par une organisation territoriale repensée** : la modification du PLU, notamment au travers de des OAP nouvellement créées, vise à affirmer la hiérarchie communale entre le cœur du village historique dense comme polarité de commerces/services de proximité et le reste de la commune plutôt pavillonnaire. A ce titre, la protection du patrimoine végétal principalement en zone UB du PLU vient davantage encadrer la densification du tissu urbain en imposant des surfaces de pleine terre minimales et surfaces d'emprise au sol maximales des constructions, mais ne vient stopper le développement résidentiel de la commune.

Pour rappel, le PLU approuvé en 2016 estimait ses capacités résidentielles à 203 logements mobilisables dont 172 constructions nouvelles. Depuis 2016, plus de 210 logements ont été créés ou autorisés dont la grande majorité en constructions nouvelles. Depuis 2016, les aménagements en densification ont considérablement évolué avec des parcelles de plus en plus petites. Ainsi, avec cette modification, on peut estimer que les capacités théoriques brutes sont de l'ordre de 180 logements en dents creuses ou division parcellaire, sur l'ensemble du territoire.

Le SCoT fixe pour orientation la réalisation d'environ 3410 logements nouveaux (hors réhabilitation/renouveau de bâti existant) sur la période 1999-2030 sur le secteur d'Anse auquel appartient Lucenay, dont près de 60% de cette enveloppe sur Anse, Ambérieux et Lucenay (soit 2046, entre 50 et 77 logements par an pour ces trois communes). Avec 178 nouveaux logements sur la période 2016-2026, soit environ 18 logements par an, l'objectif a déjà été atteint. La modification n'est donc pas en incohérence avec le SCoT.

**Accueillir des entreprises et le travail en Beaujolais** : sans objet par rapport aux points de la présente modification.

**Affirmer une gouvernance du territoire pour porter les projets et gérer l'avenir** : sans objet par rapport aux points de la présente modification.

### VI.3 Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat

Le Plan Local d'urbanisme doit respecter le Programme Local de l'Habitat dans un rapport de compatibilité (ne pas aller à l'encontre). La modification du PLU est sans conséquence sur les objectifs du PLH.

La Communauté de Communes Beaujolais - Pierres Dorées, à laquelle appartient la commune de Lucenay, s'est dotée d'un Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2025. Il définit 4 grandes orientations :

**Répondre aux besoins spécifiques du territoire** : il s'agit de diversifier l'offre de logements sur les communes afin de répondre à la diversité des besoins en logement (personnes âgées, jeunes, accès au logement facilité). Des dispositions sur les typologies de logement et l'accès abordables au logement sont prévues par le PLU de Lucenay (OAP, servitudes de mixité sociale) et ne sont pas remises en cause par la modification qui reste donc compatible avec le PLH.

**Organiser et diversifier l'offre en logements** : Outre le respect des dispositions du SCoT mentionnées par le PLH, un objectif de réalisation de logement à 20% par renouvellement urbain est fixé par le PLH. Par renouvellement urbain le PLH entend : rénovation de logements existants, construction de terrains libres dans l'enveloppe urbaine, la division foncière ou les démolitions/reconstructions. La modification vient



encadrer la densification du tissu urbain mais ne le bloque pas. De fait, la modification reste compatible avec le PLH.

**Améliorer la qualité du parc de logements** : aucun objet par rapport à la modification.

**Observer, évaluer et animer la mise en œuvre du PLH** : aucun objet par rapport à la modification.



## VII – INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Pour rappel, la commune ne compte la présence d'aucun site classé Natura 2000, ni de ZNIEFF (types I et II).

En grande majorité, les éléments de la procédure de modification de droit commun concernent des zones déjà urbanisées. Seules la mise à jour du PPRI et la modification des règles de clôtures agissent hors zones urbaines.

La mise à jour du PPRI dans le PLU permet à la population de Lucenay d'accéder aux bonnes informations du PPRI en vigueur, notamment en terme de constructibilité.

Concernant les modifications importantes du PLU en milieu urbain, la volonté première est de préserver la nature en ville. Par le biais de la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant notamment à protéger la nature dans le tissu urbain, ainsi que la mise en place de coefficients de pleine terre et d'emprise au sol, la procédure de modification du PLU permet de limiter l'artificialisation des sols au sein de l'enveloppe urbaine par la préservation du végétal (jardins, haies, arbres). En ce sens, elle vise à réduire la pression du développement résidentiel sur les espaces non bâtis de la commune par la mise en œuvre de prescriptions écrites et graphiques permettant de préserver des espaces perméables dans le cœur urbain. Ces mesures nouvelles limitent l'artificialisation de ces espaces et l'aggravement du ruissellement des eaux pluviales, et les masses arborées et espaces verts préservés participent à limiter le phénomène d'îlot de chaleur, permettant de maintenir une qualité de vie viable en été, et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Avant la modification, seul le coefficient de biotope pouvait limiter l'artificialisation des sols dans le tissu urbain. Désormais, de nombreux outils pourront être appliqués afin de garantir la perméabilité des sols et la nature urbaine dans Lucenay.

**La modification est donc bénéfique sur l'environnement, notamment en milieu urbain.**

