

Claire et François RIVIER
33 rue de la grange Charton
69430 Régnié-Durette
Tel : 04 74 04 30 59

Le 5/03/201

PLU Régnié-Durette
Parcelle AL 218 a

Mr Jean-Luc FRAISE
Commissaire-enquêteur
Mairie de Régnié-Durette

Monsieur,

DEMANDE SPECIFIQUE

Notre demande concerne la parcelle AL 218 a (notre résidence principale). Selon le nouveau projet de PLU (carte p 145 du rapport de présentation et document graphique) la totalité de cette parcelle est incluse dans une zone Up (zone de protection du patrimoine) nouvellement créé. La légende indique que la partie nord de la parcelle est un espace « parcs, jardins et boisements » (PJB). C'est une nouveauté par rapport à l'ancien POS de 2005.

Les contraintes liées au classement en Up et des PJB (article L 123-1-5 II 4è) ne sont pas claires mais selon les indications données au cours de la réunion du 1/09/2016, la création de piscines ou annexes est interdite.

La parcelle AL 218 fait partie intégrante du bourg de Régnié qui est classé en zone Ua. Cette parcelle située à l'ouest de la rue de la grange Charton n'a aucune raison d'être incluse dans la zone Up mise en place pour protéger le site patrimonial de la « maison bourgeoise » ou « château » (cf. pages 133 et 147 du rapport de présentation) situé dans le bourg à l'est de la rue de la grange Charton.

Par ailleurs les cartes des pages 18, 46 et 48 du rapport de présentation localisent des parcs/jardins arborés ou principaux jardins arborés. La parcelle AL 218 ne fait pas partie de ces espaces.

Nous demandons donc que la parcelle AL 218 reste en zone Ua.

REMARQUE D'INTERET GENERAL

Le projet de PLU prévoit la création de stationnements à la place d'un petit jardin boisé situé le long de la rue Poidebard: c'est le projet ER5.

La suppression d'un petit jardin dans le centre du bourg est en contradiction avec l'esprit général du PLU.

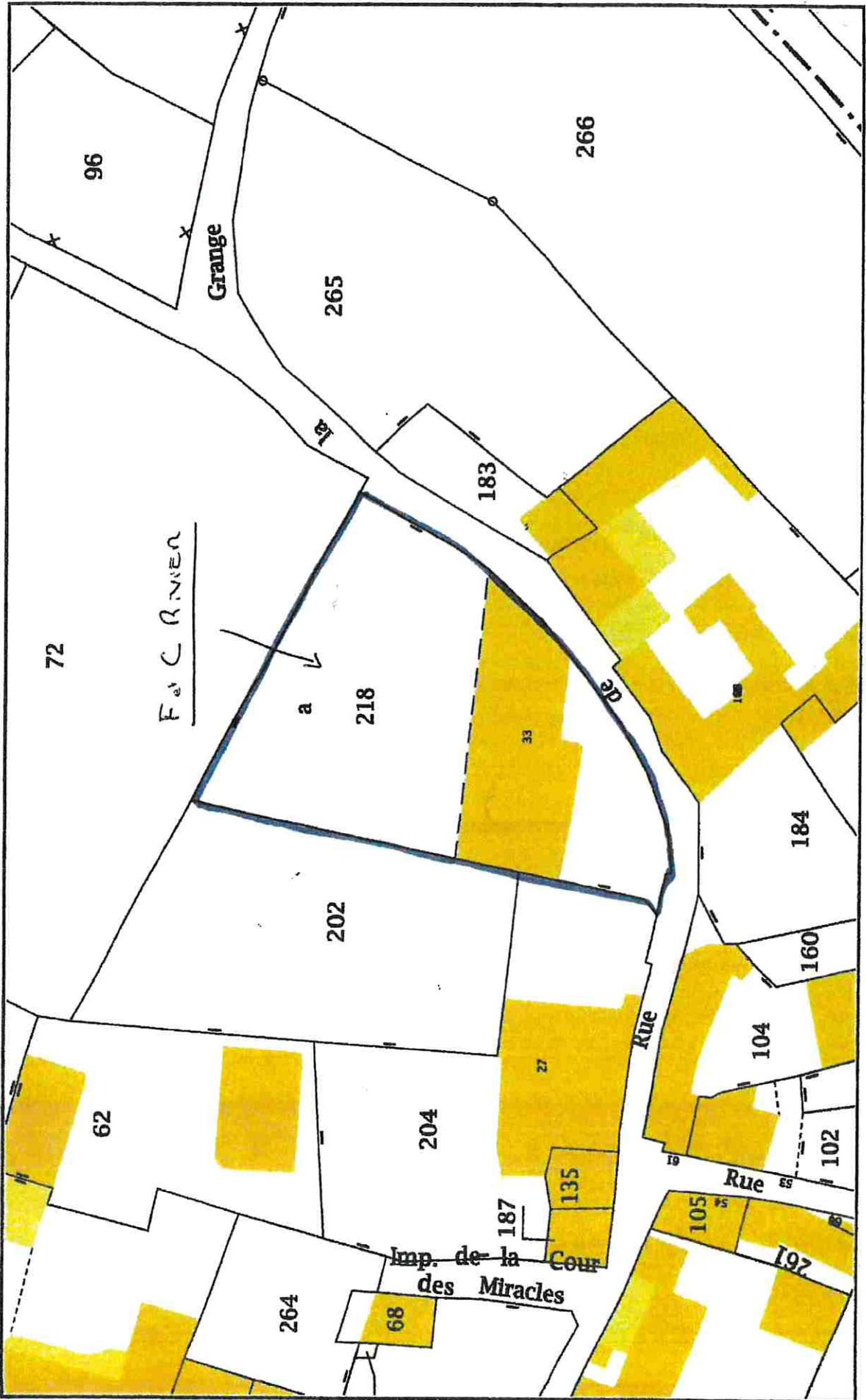
Nous demandons donc que ce projet soit reconsidéré.

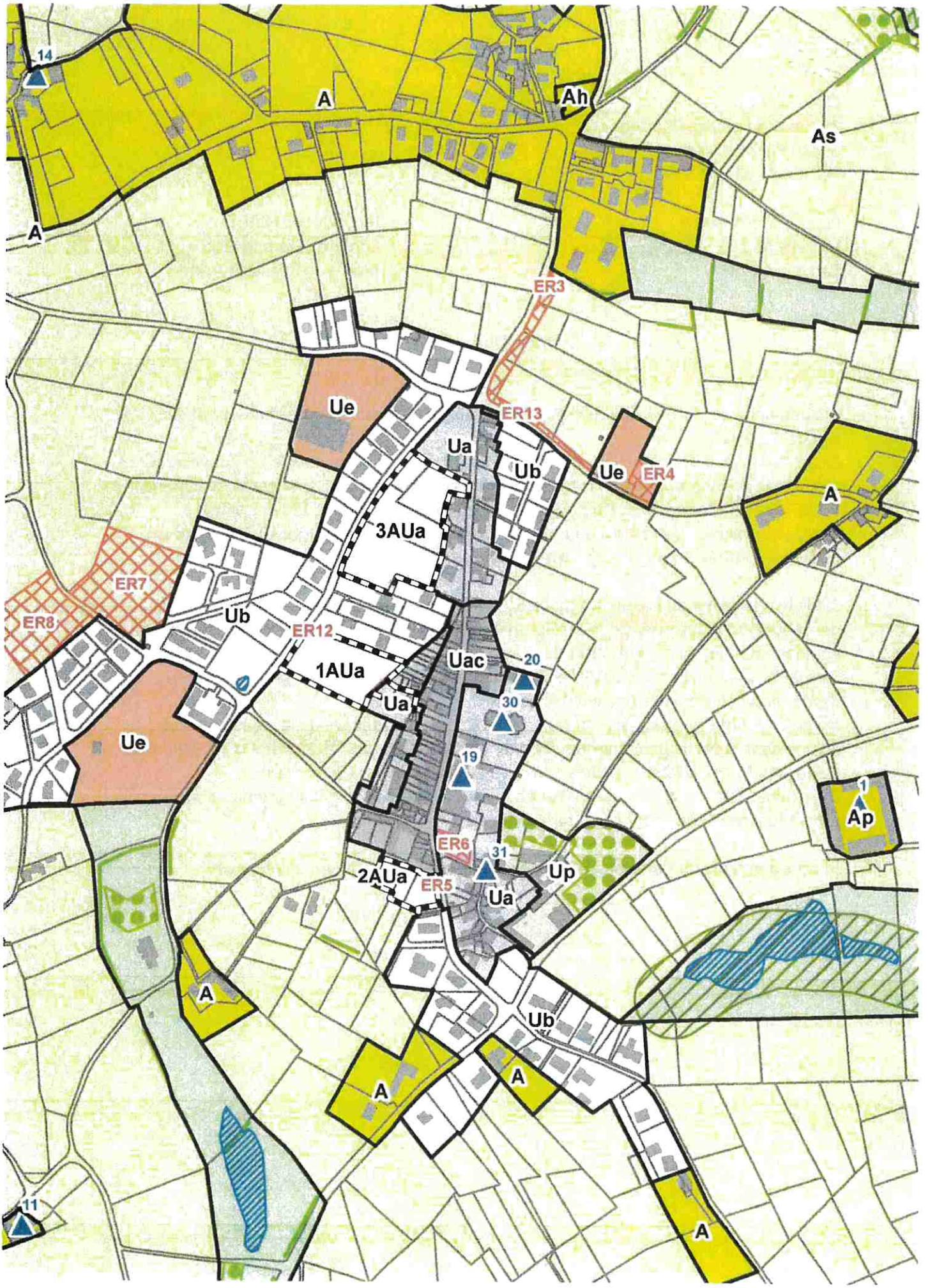
Si la volonté de la création de stationnements s'impose malgré tout, il conviendrait au moins que le PLU prévoit un aménagement de type « écologique » préservant autant que possible quelques arbres et des espaces verts et excluant l'usage de bitume pour la couverture du sol de ce parking.

Nous vous demandons un rendez-vous le lundi 20 mars à l'heure de votre convenance pour examiner nos deux demandes.

Claire et François RIVIER

6/2/17





Claire RIVIER
33 rue de la grange Charton
69430 Régnié-Durette
Tel : 04 74 04 30 59

Le 5/03/201

PLU Régnié-Durette
Parcelle AL 265
Parcelle AL 284

Mr Jean-Luc FRAISE
Commissaire-enquêteur
Mairie de Régnié-Durette

Monsieur,

Ma demande concerne la parcelle AL 265 (créée après division de la parcelle AL 98) ainsi que la parcelle AL 284.

Selon le nouveau projet de PLU, ces parcelles sont classées dans la zone Up nouvellement créée (document graphique et p 145 du rapport de présentation). Une partie de la parcelle AL 265 est définie comme « Parcs, jardins et boisement » (article L 123-1-5 II 4è).

La création de cette zone Up a pour but de « préserver le site patrimonial d'une maison bourgeoise située dans le Bourg » (p 133 du rapport de présentation).

Selon le règlement de la zone Up (page 54 et suivantes de PADD), les changements de destination sont autorisés pour des occupations en habitations, bureaux, hôtels, aires de stationnement et aussi annexes et piscines.

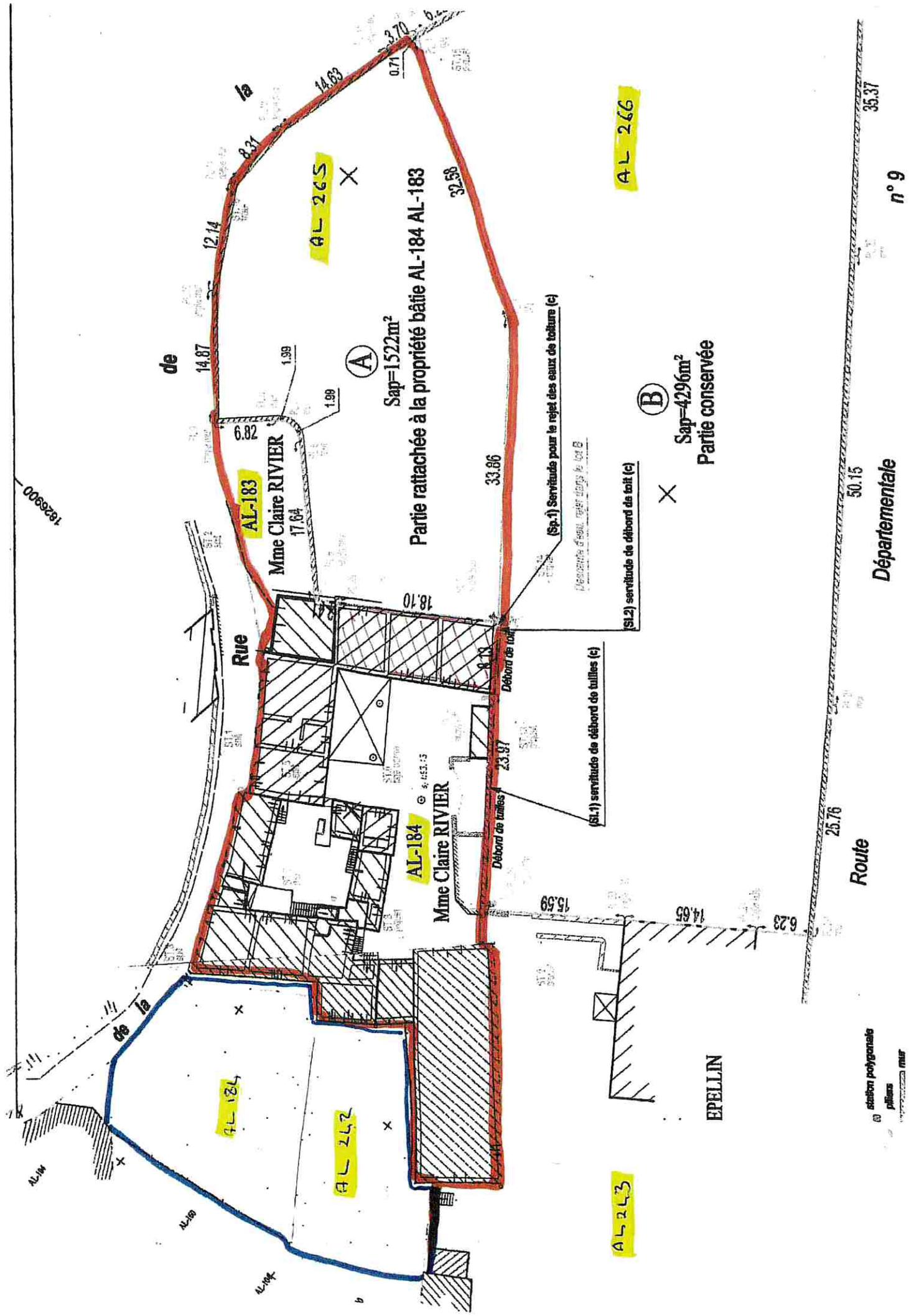
Lors de la réunion du 1/09/2016 il a au contraire été affirmé que les changements de destination et les piscines étaient exclus.

Je souhaite donc une clarification sur ce sujet dans la perspective de la création d'une piscine dans la partie parcs, jardins et boisement de la parcelle AL 265 et d'un changement de destination du bâtiment situé au nord de la parcelle AL 284 (voir plan)

Ce bâtiment est constitué d'écuries et étables et de greniers à foin au premier étage qui ne sont d'aucune utilité pour l'exploitation viticole .

Je vous demande un rendez-vous le lundi 20 mars pour examiner ma demande

Claire RIVIER



0069281

de

Rue

AL-183

Mme Claire RIVIER

AL 265

(A)

Sap=1522m²

Partie rattachée à la propriété bâtie AL-184 AL-183

AL-184

Mme Claire RIVIER

(B)

Sap=4296m²

Partie conservée

AL 243

EPELIN

(Sp.1) Servitude pour le rejet des eaux de toiture (c)

(SI.2) servitude de débord de toit (c)

(SI.1) servitude de débord de tuiles (c)

Route

Départementale

n° 9

station polygonale
piliers mur

35.37

50.15

6.23

14.65

15.59

23.37

18.10

33.86

32.58

0.71

14.63

8.31

12.14

14.87

17.64

6.82

AL-184

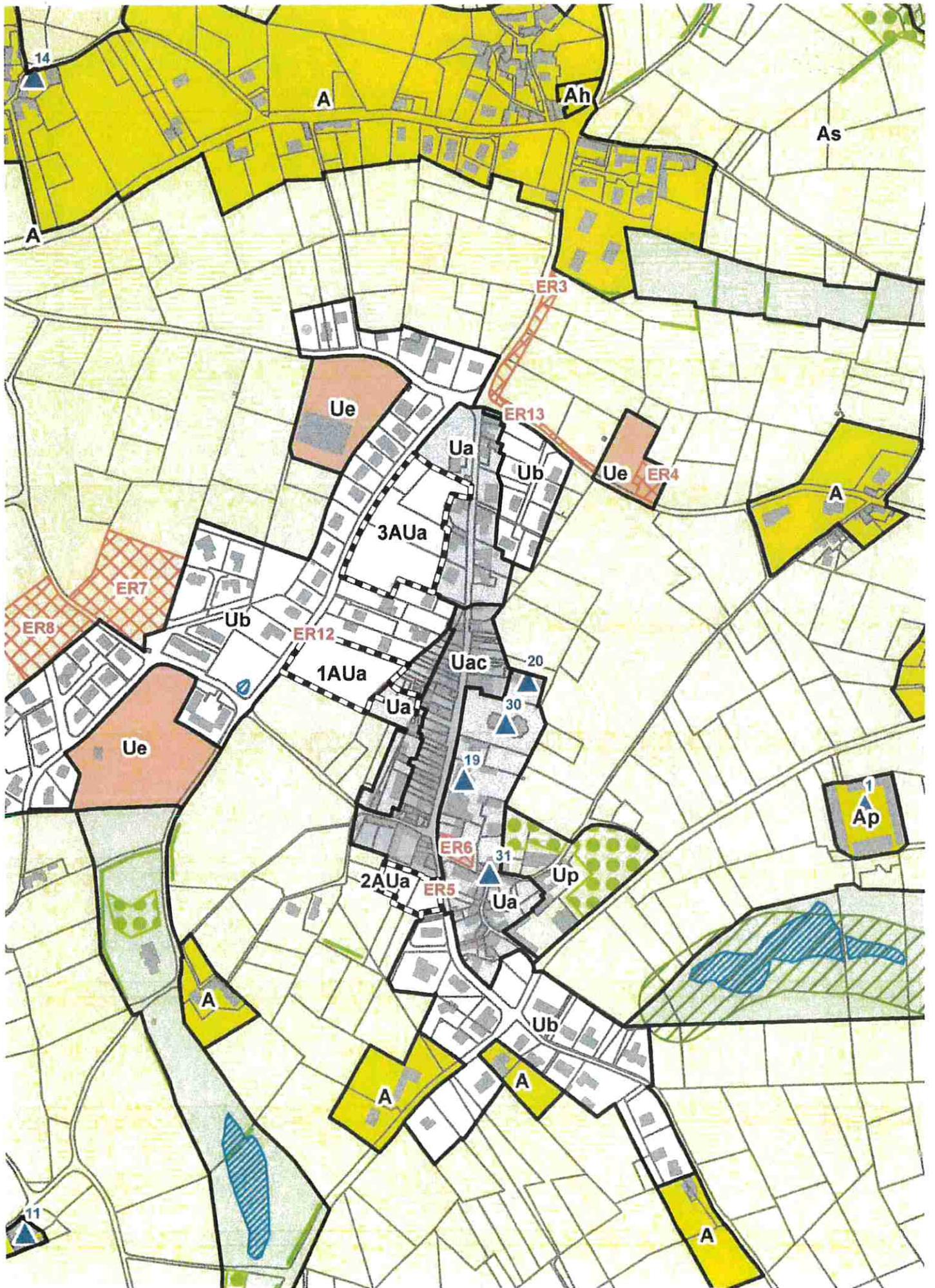
AL-189

de la

AL 184

AL 242

b



Indivision REPELLIN
165 rue Alexandre Poidebard
69430 Régnié-Durette
Tel : 06 71 23 60 75

Le 5/03/201

PLU Régnié-Durette
Parcelle AL 266 et 242

Mr Jean-Luc FRAISE
Commissaire-enquêteur
Mairie de Régnié-Durette

Monsieur,

Notre demande concerne les parcelles AL 266 (créée après division de la parcelle AL 98) et AL 242.

Selon le nouveau projet de PLU, ces parcelles sont classées dans la zone Up nouvellement créée (document graphique et p 145 du rapport de présentation). Une partie de la parcelle AL 266 est définie comme « Parcs, jardins et boisement » (article L 123-1-5 II 4è).

La création de cette zone Up a pour but de « préserver le site patrimonial d'une maison bourgeoise située dans le Bourg » (p 133 du rapport de présentation).

Selon le règlement de la zone Up (page 54 et suivantes de PADD), les changements de destination sont autorisés pour des occupations en habitations, bureaux, hôtels, aires de stationnement et aussi annexes et piscines.

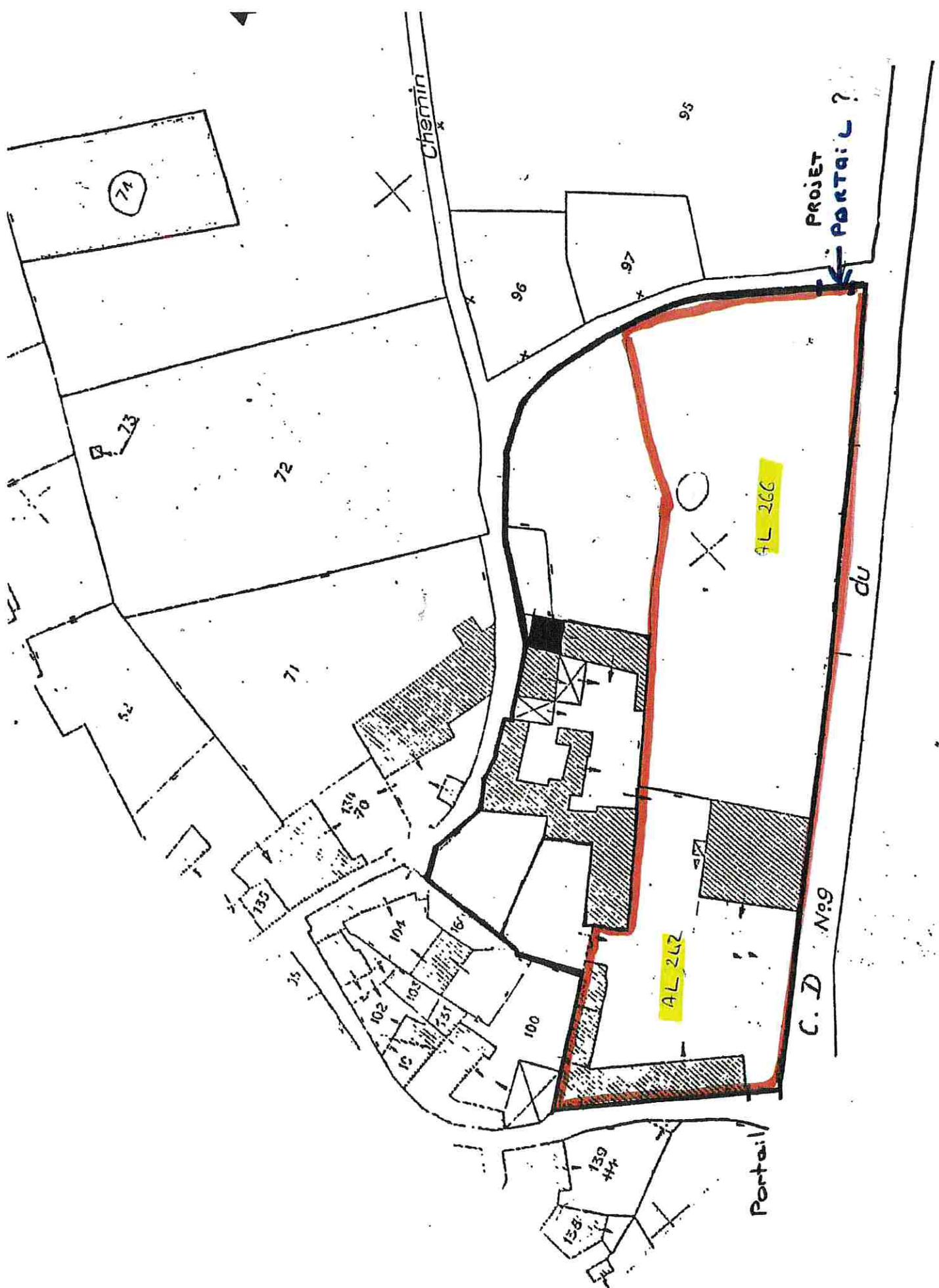
Lors de la réunion du 1/09/2016 il a au contraire été affirmé que les changements de destination et les piscines étaient exclus.

Nous souhaitons donc une clarification sur ce sujet afin de confirmer la possibilité de création d'aires de stationnement, annexes et piscines dans la parcelle AL 266.

Par ailleurs nous souhaitons savoir si le règlement de la zone Up permet d'ouvrir un portail d'accès à la parcelle AL 266 dans le bas de la rue de la grange Charton

Nous vous demandons un rendez-vous le lundi 20 mars pour examiner notre demande

Bertrand REPELLIN et Claire RIVIER



Chemin

74

72

71

96

97

95

52

135

25

130

70

102

103

104

131

16

100

AL 267

AL 266

C.D. N°9

du

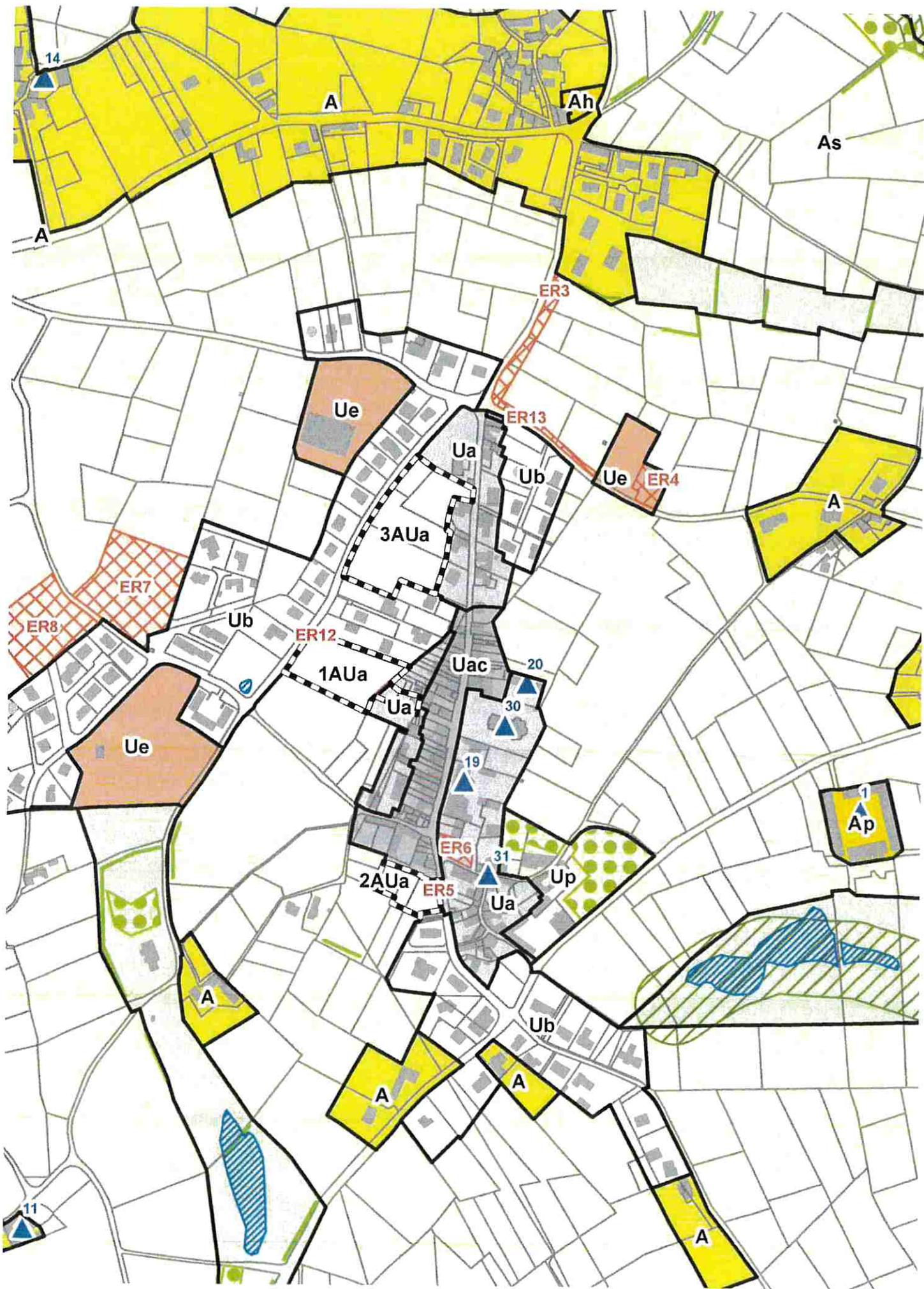
PROJET
PORTAIL ?

Portail

138

139

144



C.04

Mr et Mme Garon Gérard
Les Maisons Neuves
69430 REGNIE DURETTE

Le commissaire enquêteur
Mr Jean Luc Fraysse

Objet : Passage au PLU REGNIE
Pj : Plan cadastrale

Régnié durette,
le 9 mars 2017

Monsieur,

A l'occasion de la consultation du projet de PLU, nous nous sommes aperçu que nos terrains personnels et professionnels cadastrés sections AR n° 123-124-125-126-127-128 avaient été classé en zone inondable d'aléas faible, voire plan cadastrale ci-joint.

Or, lors de la construction des bâtiments et de l'aménagement des terrains, en 1988 nous avons surélevé la plateforme par rapport au terrain naturel entre 1.20 et 1.50 mètre, donc nous sommes bien au-dessus de la côte indiquée sur les plans et au même niveau que nos voisins AR n°62, que la route et la voie verte qui elles ne sont pas classé dans cette Zone.

De plus, dans le règlement du PLU, dans la « note des risques », il est indiqué que notre garage à connu des crues, ce qui est totalement faux, nous n'avons, en 30 ans, jamais eu le moindre problème vis-à-vis d'une quelconque inondation, montée des eaux ou moindre infiltration, nous n'avons jamais perçu la moindre indemnité d'assurance, et d'ailleurs notre assureur se tiens à votre disposition pour contrôler nos dire.

Actuellement, notre garage est à vendre, murs et fonds, ainsi que le terrain sur l'arrière pour la construction d'un bâtiment artisanal, vous imaginez bien que ce type de modification de zone inapproprié va nuire considérablement à la valeur de nos biens si durement acquis et voir remettre en question toutes cessions, compte tenu des coefficients de RESI et des surcouts éventuels de construction et de mise aux normes.

Nous demandons donc expressément à ce que nos terrains cités plus haut soient retiré de cette zone.

Merci de l'attention apporté à notre cas, et restant à votre disposition pour toutes questions.

Bien cordialement.

Mr et Mme Garon Gérard



Département :
RHONE

Commune :
REGNIE DURETTE

Section : AR
Feuille : 079 AR 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 09/03/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2016 Ministère de l'Économie et des
Finances

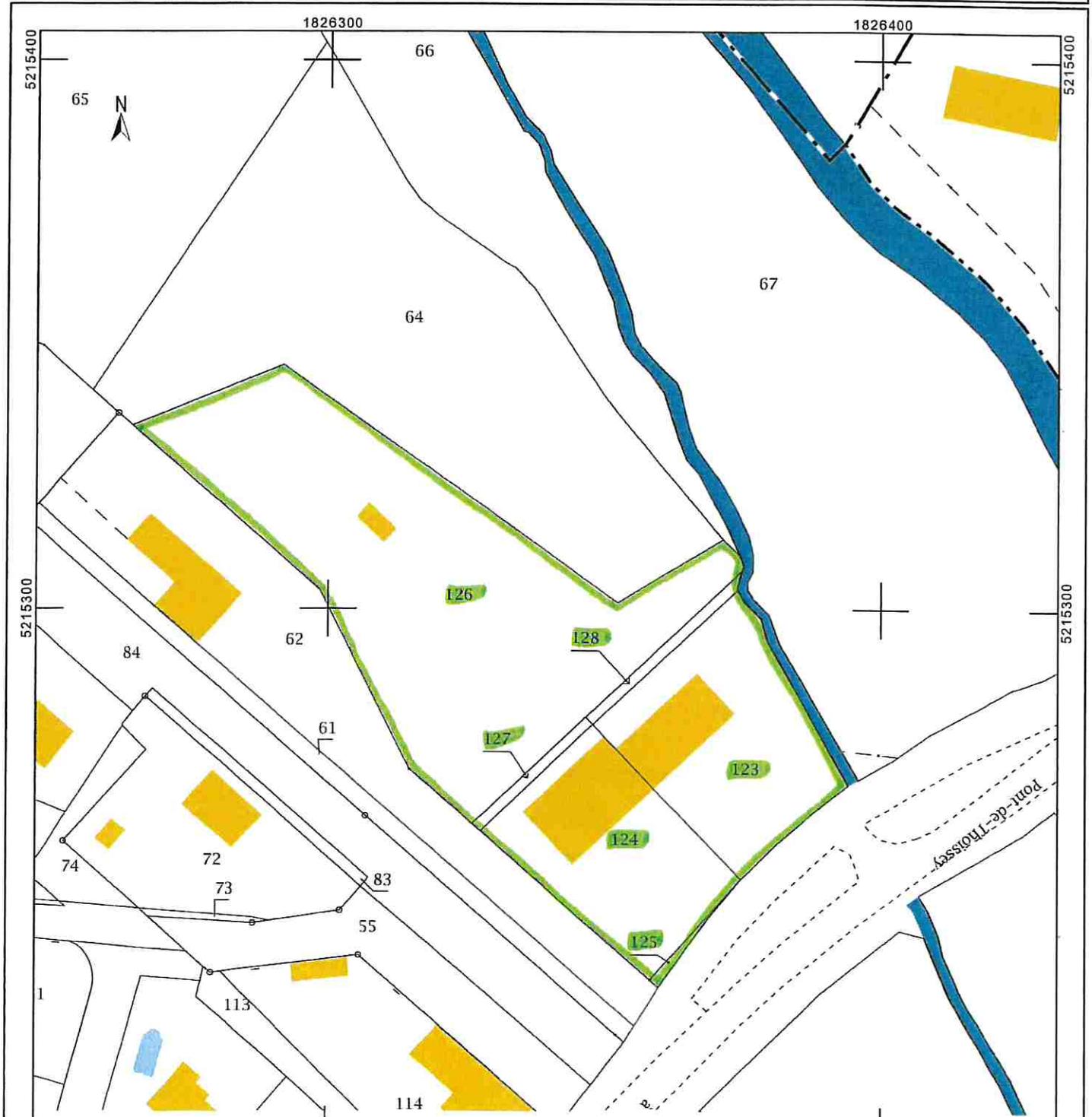
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Lyon-Extérieur
PTGC 165, rue Garibaldi 69401
69401 LYON Cedex 03
tél. 04.78.63.33.00 - fax 04.78.63.30.20
ptgc.690.lyon@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Aviva Assurances
 Société Anonyme d'Assurances Incendie Accidents et Risques Divers
 au capital de 178 771 908,38 euros.
 Entreprise régie par le Code des assurances.
 Siège Social : 13 rue du Moulin Bailly - 92270 Bois-Colombes
 306 522 665 R.C.S. Nanterre
Pour nous écrire : Aviva Assurances
 13 rue du Moulin Bailly - 92271 Bois-Colombes Cedex

Aviva Vie
 Société Anonyme d'Assurances Vie et de Capitalisation
 au capital de 1 205 528 532,67 euros.
 Entreprise régie par le Code des assurances.
 Siège Social : 70 avenue de l'Europe - 92270 Bois-Colombes
 732 020 805 RCS Nanterre
Pour nous écrire : Aviva Vie
 TSA 72710 - 92895 Nanterre Cedex 9

D0378

M THOMAS NORBERT & DUFRESNE CELINE
 25 GRANDE RUE
 69220 CERCIE
 Tél : 04 74 66 81 81 Fax : 04 74 66 81 16
 thomas-dufresne@aviva-assurances.com
 Immatriculation ORIAS : 07010294 - 15001716
 www.orias.fr

SARL GARAGE GARON GERARD
 LES MAISONS NEUVES
 69430 REGNIE DURETTE

Documents remis en mains propres
 au cours de la permanence n° 3
 (20.03.2017)

CERCIE, le 10 Mars 2017

le EF
 JUF

ATTESTATION

Je soussigné Norbert THOMAS, mandaté par la société AVIVA Assurances, atteste, ne pas avoir indemnisé le Garage Garon, titulaire du contrat Mercure n° 35491705 remplacé par le contrat Mercure n°72404626, résilié le 01/03/2004, qui couvre les bâtiments sis Les Maisons neuves, 69430 Regnié-Durette pour un sinistre relatif à une inondation pendant la période entre juillet 1993 et 01/03/2004.

La présente attestation est faite à la demande de l'assuré.

M THOMAS N


 M THOMAS Norbert
 N° ORIAS : 07010294
 Mme DUFRESNE Céline
 N° ORIAS : 15001716
 Agents Généraux

AVIVA ASSURANCES
 Agence de Beaujeu Belleville 6915.5
 25 Grande Rue
 69220 CERCIE
 Tél. : 04 74 66 81 81 Fax : 04 74 66 81 16
 E-mail : thomas-dufresne@aviva-assurances.com

Cabinet GUILLON Assurances
Agent Général AREAS Assurances
15, Place de la Fontaine Clémentine
69430 BEAUJEU
Tél. 04.74.04.87.95 - Fax 04.74.69.26.73
1690 0570
Email : p.guillon@areas-agence.fr
N° ORIAS : 07 016 627 (www.orias.fr)

SARL GARAGE GARON GERARD
Les Maisons Neuves
69430 REGNIE DURETTE

Le 13/03/2017

Contrat : 05915256B-MULTIRISQUE DES PROFESSIONNELS DE L'AUTOMOBILE

ATTESTATION

Je soussigné, Pierre GUILLON Agent Général AREAS Assurances, atteste que le Sociétaire ci-dessus référencé, depuis **mars 2004** jusqu'à **ce jour**, n' a pas déclaré de sinistre dégâts des eaux, inondation, au titre de son contrat d'assurance multirisque professionnel.

Fait pour servir ce que de droit.

~~Cabinet GUILLON Assurances
Agent Général AREAS Assurances
15, Place de la Fontaine Clémentine
69430 BEAUJEU
Tél. 04.74.04.87.95 - Fax 04.74.69.26.73
1690 0570
Email : p.guillon@areas-agence.fr
N° ORIAS : 07 016 627 (www.orias.fr)~~

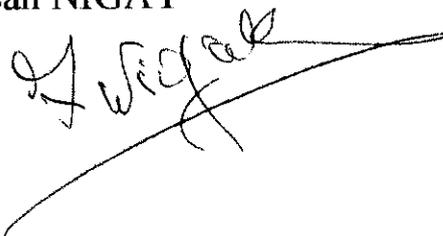
A la demande de Madame GARON,
et habitant Durette depuis toujours,

Je soussigné, NIGAY Jean, atteste n'avoir jamais vu le terrain de mes voisins Mr et Mme GARON Gérard, inondé par les crues de l'Ardières.

Mon âge me permet de dire que ce phénomène ne s'est jamais produit depuis 88 ans. Les prés situés plus près de la rivière ont pu l'être, mais pas ce terrain-là, et encore moins depuis que l'arrière du garage a été remblayé.

Fait à Régnié-Durette, le 15/03/2017

Jean NIGAY

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. NIGAY', with a long horizontal stroke extending to the right.

Commune de REGNIE-DURETTE (Rhône)
Lieu-dit "Les Maisons-Neuves"

en vertu d'un
Document tenu au cours
de la permanence n°4, le
30.03.2017 de CE
JLF



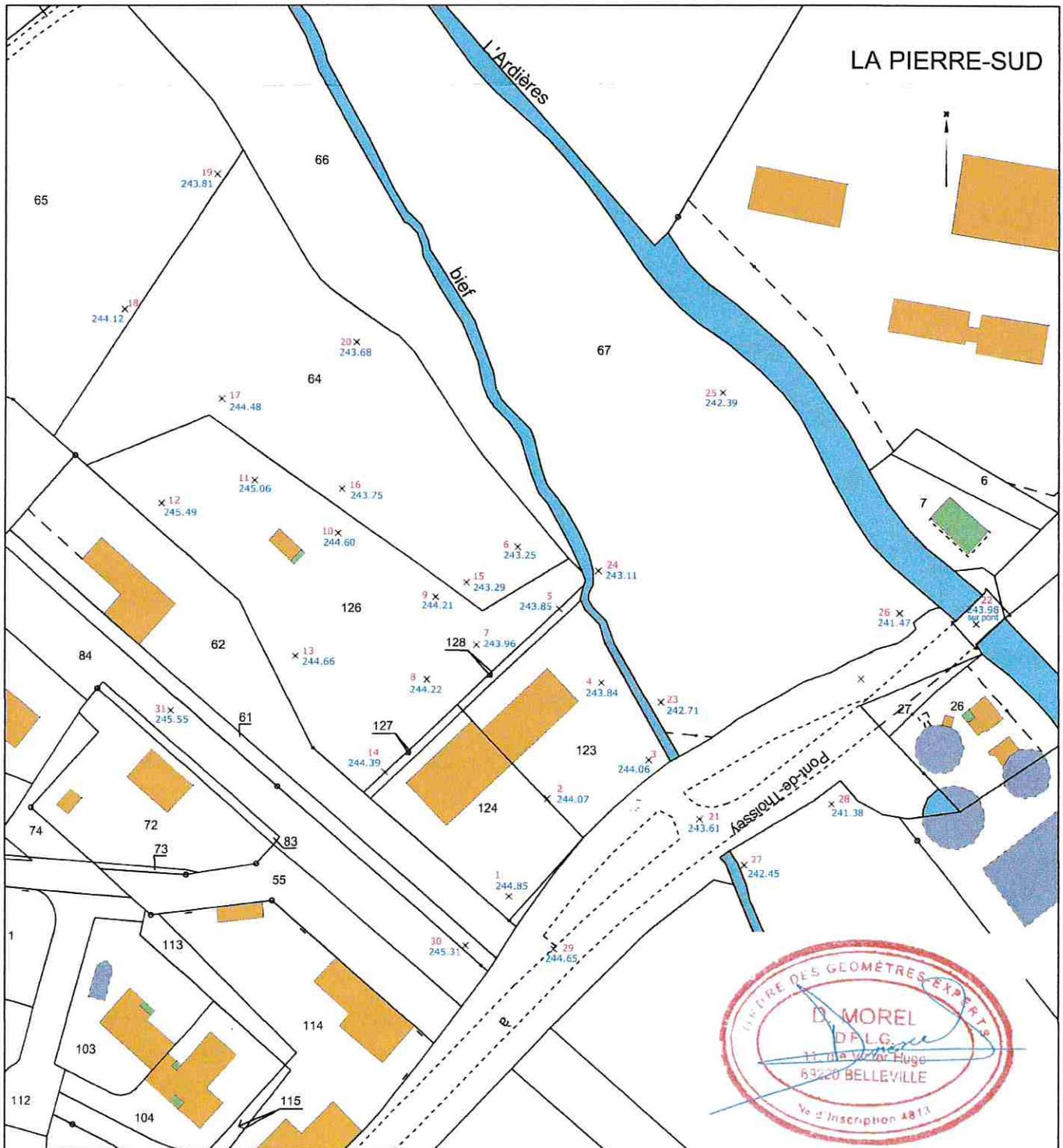
Dominique MOREL
Géomètre Expert D.P.L.G.
- Cabinet fondé en 1800 -
11, rue Victor Hugo
69220 BELLEVILLE
tél: 04.74.66.01.55
fax: 04.74.66.38.84
morel-geometre@orange.fr

PLAN de NIVELLEMENT

sur fond d'extrait de plan cadastral

Propriété de M. et Mme GARON Gérard

Point de niveau levé sur le terrain naturel, rattaché au Nivellement Général de la France par G.P.S.
Section 079AR - Echelle 1/1250



Francheville, le 14 Mars 2017

REÇU LE

20 MARS 2017

MAIRIE DE
REGNIE DURETTE

Reçu par LARAR
en mairie de R-D
le 16 mars 2017

le commissaire-enquêteur
DL Fraime

à Monsieur le Commissaire-enquêteur

Nous, soussignés, Renée TOURTEL née CINQUIN, Lucette BONNOT née CINQUIN, Maurice CINQUIN, au nom de l'indivision CINQUIN Joannès, les Forchets à REGNIE-DURETTE, en suite de la révision du plan local d'urbanisme de la Commune de REGNIE-DURETTE, ouverte le mercredi 8 Mars 2017, demandons que les parcelles N° 597 et N° 191 soient classées en zone constructible.

En effet, ces terrains sont situés à proximité de plusieurs habitations, voies de circulation et proche du centre bourg. De plus, ces terrains sont accessibles par un chemin qui rejoint la route de BEAUJEU.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre requête.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'assurance de notre considération distinguée.

Renée TOURTEL
17 Rue de la Gare
21270 PONTAILLER

Lucette BONNOT
le Grillon Tard
69340 FRANCHEVILLE

Maurice CINQUIN
9 Impasse de l'Autan
Blanc
31240 L'UNION

Toutel

Bonnot

Cinquin



Eau France

CCSB
Communauté de Communes Saône -
Beaujolais
105 Rue de la République – CS 30010
69823 BELLEVILLE Cedex

Beaujeu, le 24/03/2017

Objet : PLU – Commune de REGNIE DURETTE - Réponse à votre courrier du 06 Mars 2017

Monsieur DUCHET Jacques,

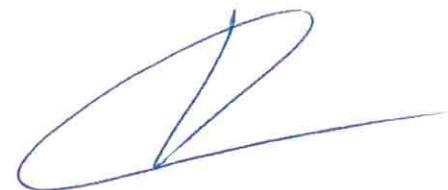
En réponse à votre demande, nous vous faisons part des remarques suivantes :

- Nous n'avons à ce jour pas d'observations particulières à formuler quant à ce PLU.

Nous restons cependant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur DUCHET Jacques, l'expression de nos respectueuses salutations.

 Stéphane MAESTRACCI,
Responsable Service Distribution BEAUJEU.
Agence Monts du Beaujolais et Métropole - Région Rhône-Alpes-Auvergne.



Copie par mail : Pauline MANACH - CCSB
Monsieur Fraisse – Commune REGNIE DURETTE

Anne DUCO, née BRAILLON
81 Route de Chavanne
42400 Saint Chamond

Le 23 mars 2017

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Je suis actuellement propriétaire des parcelles AE-214, AE-584, AK157, AE-290, sur la commune de Régnier-Durette,

Actuellement 3 de ces parcelles (AE-214, AE-584, AK157) sont exploitées en vigne par mon frère Jean Charles Braillon, viticulteur sur la commune de Régnié-Durette, la 4e (AE-290) est actuellement en friche suite à arrachage de la vigne.

J'ai étudié le projet de PLU tel qu'il est soumis pour consultation actuellement.

Je souhaite porter à votre attention les constatations suivantes :

Concernant les parcelles (AE-214, AE-584) : elles sont complètement intégrées au niveau du hameau des Forchets et contigues au croisement du rond point, cœur du hameau. Elles sont classées en AS c'est à dire inconstructibles. Cela paraît curieux dans la mesure où la tendance maintenant, fortement voulue par la politique gouvernementale est de favoriser le développement de l'habitat regroupé au niveau des villages et des hameaux (pour éviter le mitage du paysage et préserver les zones agricoles). Dans le même temps, je constate que toujours dans le hameau des Forchets, le long de la route vers Lantignié, les parcelles 341, 422 et 510 (mais il y en a d'autres) sont classées A. Mes parcelles sont bien plus intégrées au cœur du hameau et ont donc une vocation un jour à être rendues constructibles. J'ajouterai que les parcelles construites au niveau du rond point de ce hameau étaient il y a quelques années en vignes (par exemple les parcelles de monsieur C Cinquin parcelle 648, en vis à vis de mes parcelles et ont été arrachées pour permettre la construction d'un lotissement. Il y en a été de même du lotissement actuel (parcelles 513 et voisines) juste de l'autre côté de la route vis-à-vis de ma parcelle)

Je souhaiterai donc que mes parcelles AE-214 et AE-584 soient classées A et non plus AS.

Je compléterai d'autre part, en vous signalant que mon frère devrait prendre sa retraite dans les deux années qui viennent puisque âgé de plus de 62 ans à ce jour. Il n'a pas de successeur et je ne souhaite plus donner ces vignes à faire.

Concernant la parcelle AE-290 :

Je peux aussi faire le constat suivant : qu'est ce qui motive que la parcelle 516 située à proximité de ma parcelle soit classée A alors qu'elle est éloignée de toute habitation et hameau (et aurait vocation à être AS). Il en est de même d'autres parcelles situées ailleurs sur le territoire de commune (parcelles 2, 3, 128 par exemple classées A et pourtant très éloignées de toutes habitation et hameau)) alors que ma parcelle dans les mêmes conditions est classée AS.

Je souhaiterai donc que ma parcelle AE-290 soit classée A et non plus AS.

Je vous remercie, monsieur le Commissaire-enquêteur de bien vouloir prendre en compte mes requêtes permettant de passer mes parcelles (AE-214, AE-584 et AE-290) en zone A.



Anne DUCO née BRAILLON

A l'attention de M. Jean-Luc Fraisse,
commissaire-enquêteur

Contre-proposition pour modification du PLU

Famille TACONET

Notre famille, constituée de Julien Taconet (ingénieur travaillant à domicile), d'Aurélia Taconet (professeur au collège de Belleville), de Grégoire (9 ans), Candice (9 ans) et Léandre (5 ans), est arrivée à Régnié Durette il y a 8 ans. Les enfants sont tous scolarisés à l'école du village.

Venant du nord de la France et ayant très souvent déménagé, nous avons découvert avec plaisir le beaujolais et avons été charmés par l'ambiance de village typique de Régnié Durette. C'est la première fois que nous avons l'envie de nous implanter durablement. Séduit par la vie de village, nous avons choisi d'acquérir une maison ancienne, située en plein centre du bourg, plutôt que de faire construire une maison neuve dans un lotissement périphérique.

Au cours de ces 8 années, nous avons investi 150 000€ dans la réhabilitation de notre logement. Celui-ci a ainsi retrouvé son cachet d'origine et contribue à présent pleinement au charme du centre bourg, comme en avait témoigné l'architecte des bâtiments de France lors de la dernière phase de nos travaux. Notons que financièrement, il aurait été plus intéressant pour nous de nous excentrer dans une maison neuve, mais nous avons choisi de contribuer, à notre façon, à la préservation du centre bourg.

Nous comprenons la nécessité de faire évoluer ce qui est devenu notre village et ne nous opposons nullement aux changements nécessaires. Par exemple, nous avons apprécié les changements effectués ces dernières années, comme l'implantation du multiservices, véritable atout pour le village.



Façade est (place de l'église)

En revanche, nous nous inquiétons aujourd'hui de l'impact important que prévoit le PLU sur notre qualité de vie, mais aussi de la perte de valeur de notre patrimoine qui y sera associée. Nous déplorerions d'avoir à quitter un lieu dans lequel nous nous plaisons et où nos enfants ont grandi.

Nous estimons que les nouvelles constructions ne doivent pas se faire au détriment du patrimoine déjà bâti. Ce point est d'ailleurs partie prenante du cahier des charges pour l'élaboration du PLU. Notre maison n'est certes pas une maison de maître mais participe au patrimoine communal.

I- Situation actuelle

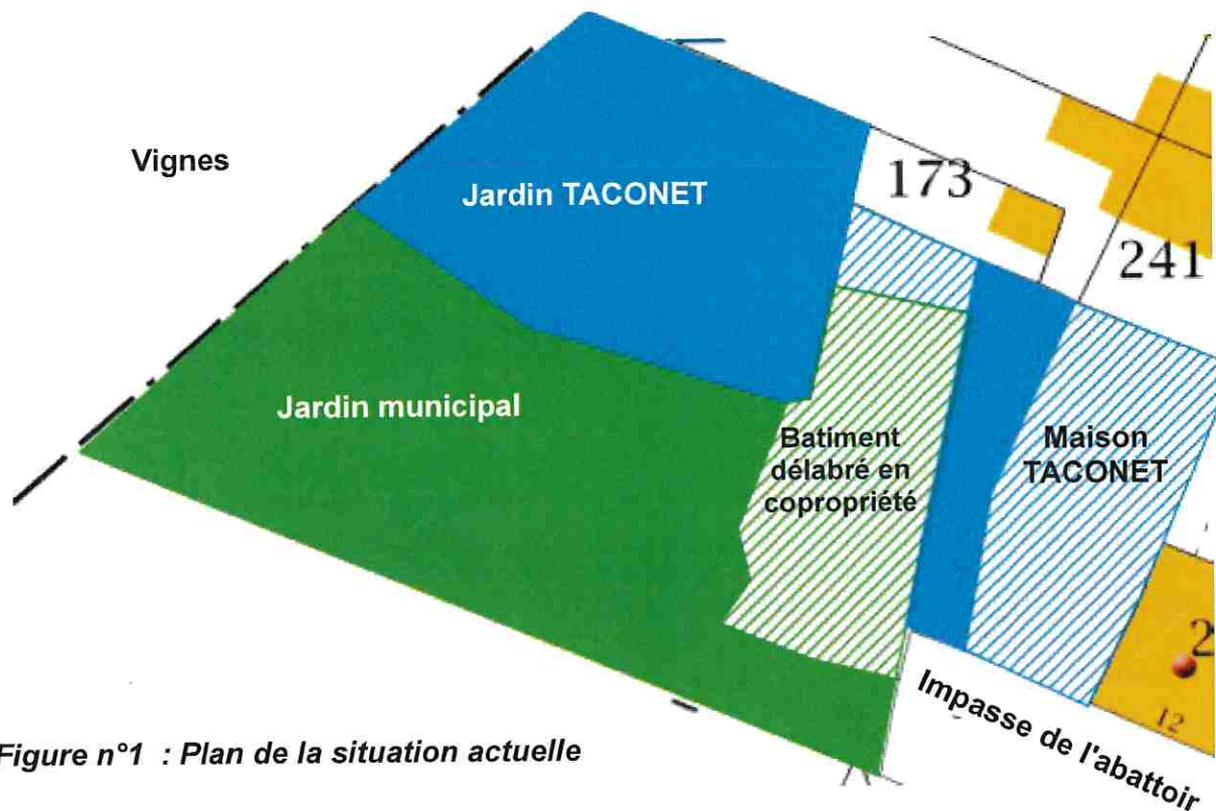


Figure n°1 : Plan de la situation actuelle

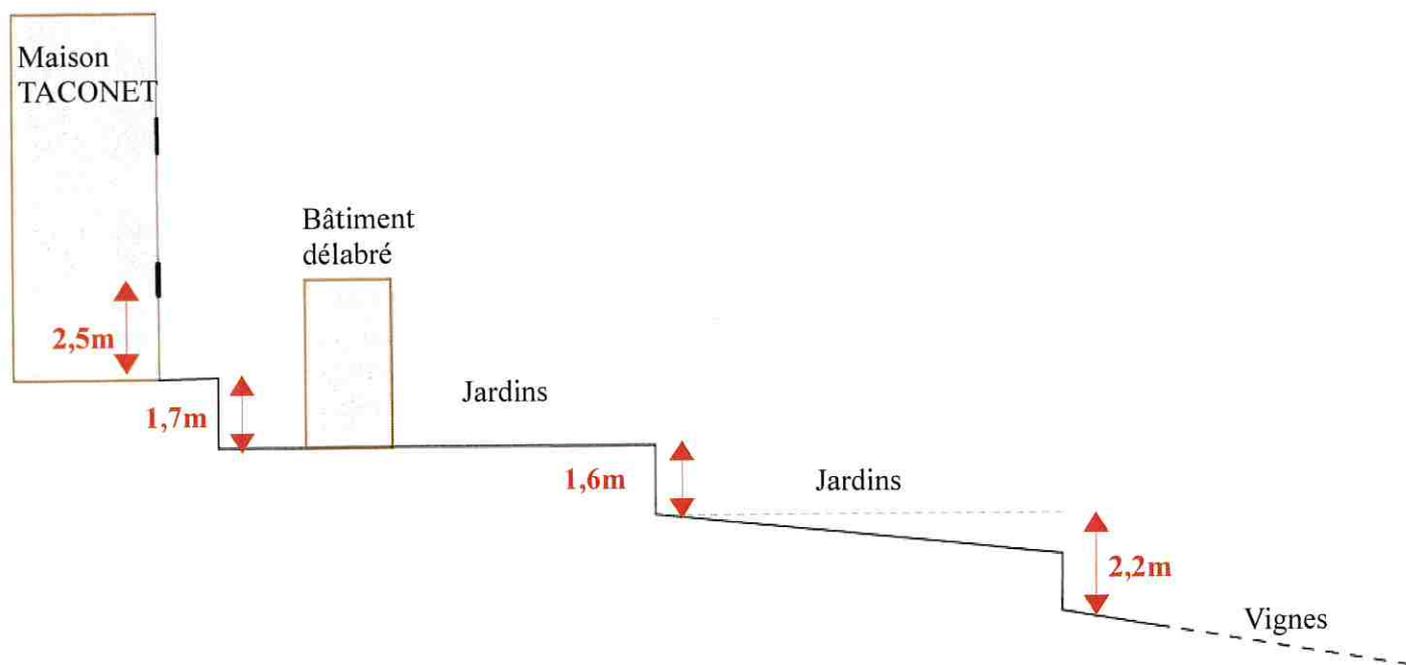


Figure n°2 : plan de coupe des terrains

La façade ouest de notre maison, la plus importante, possède 7 fenêtres dont une porte fenêtre donnant sur un balcon. Les 4 fenêtres situées à l'étage de vie le plus bas (à 2,5m du sol) sont celles de nos pièces de vie (Figure n°3).

Notons que les jardins municipaux et Taconet sont sur deux niveaux.

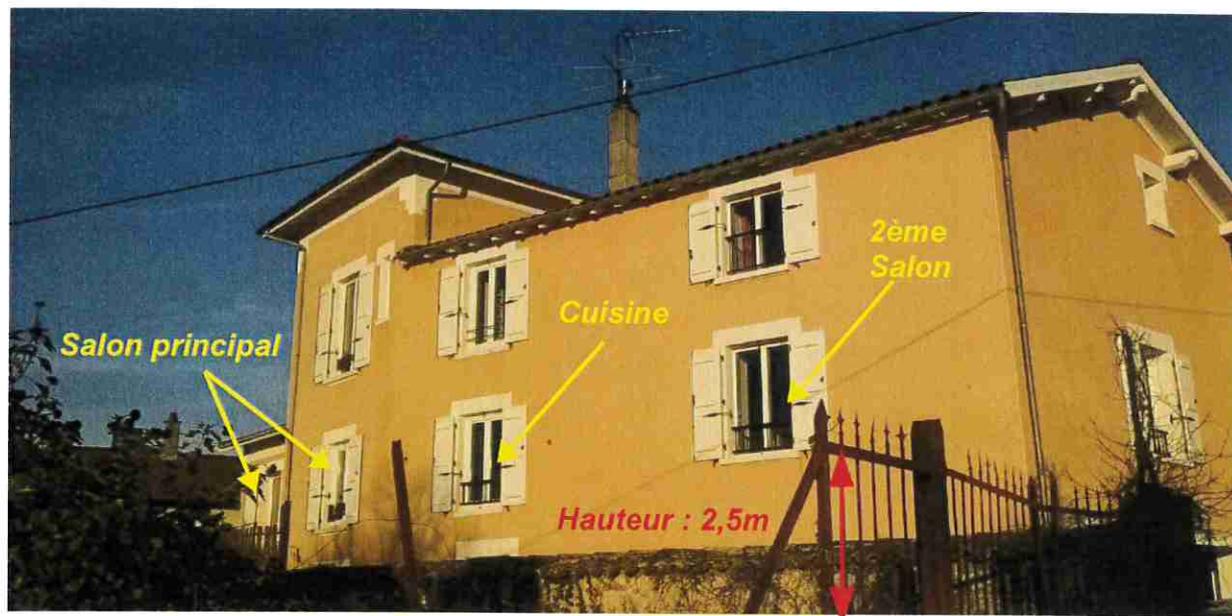


Figure n°3 : façade ouest

Aujourd'hui, nous avons devant nos fenêtres un bâtiment délabré dont nous sommes copropriétaires avec la mairie. Ce bâtiment constitue une gêne visuelle et limite la luminosité. Cette gêne est heureusement limitée par la faible hauteur du bâtiment. Les vues de notre cuisine et de notre salon, impactées par ce bâtiment, sont présentées sur les figures 4 et 5.

L'accès à notre jardin se fait en traversant ce bâtiment ou en passant par le jardin municipal sur lequel nous avons un droit de passage.



**Figure n°4 :
vue de la cuisine**

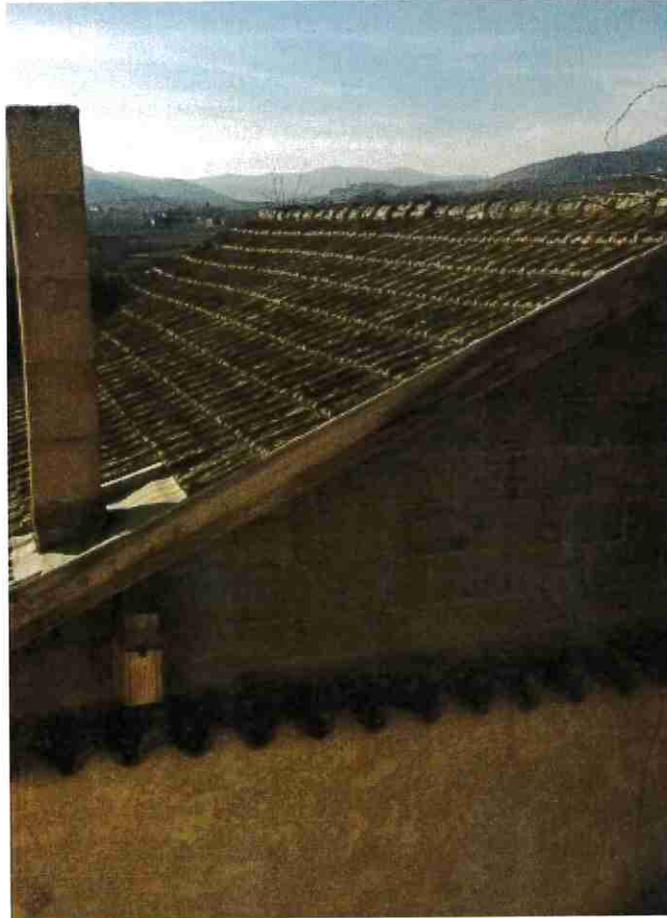


Figure n°5 : vue de la fenêtre du salon

II- Historique

Notre inquiétude concernant le bâtiment délabré et le jardin communal qui se trouvent à proximité directe de notre maison n'est pas récente.

Lors de l'acquisition de notre maison, la partie du bâtiment délabré qui appartient aujourd'hui à la mairie était la propriété de Mme Letellier. Nous avons, dès notre installation, entamé des discussions avec elle et, après plusieurs années de négociation, nous avons signé en 2013 un compromis d'achat afin de devenir propriétaire de l'intégralité du bâtiment. Nous avons comme projet de le détruire et d'ainsi faire disparaître les deux gênes évoquées dans le paragraphe précédent. Nous souhaitons de plus investir dans la réhabilitation de l'intégralité de notre parcelle afin de créer un jardin agréable. Cette opération n'a pas pu être menée à terme suite à la décision de la mairie de faire valoir son droit de préemption.

A partir de ce moment, notre inquiétude n'a fait que croître concernant l'avenir de ces parcelles situées à trois mètres de nos fenêtres. Nous avons d'ailleurs rencontré les maires qui se sont succédés (Mme Coquillion, M. Laforêt et l'été dernier M. Robin) afin de leur faire part de notre préoccupation.

Nous avons même tenté de nous prémunir de tout problème avec une offre d'achat du bâtiment et du terrain communal adjacent envoyée à la mairie en septembre 2016 (Annexe). A ce jour, ce courrier est resté sans réponse et tous nos projets en suspens. **Notre offre reste évidemment valable.**

III- Proposition du PLU

1) Présentation



Figure n°6 : extrait du document d'orientation d'aménagement et de programmation

La zone rose Ua correspond aux parcelles qui nous inquiètent particulièrement depuis plusieurs années. Sur cette zone, le PLU prévoit la construction de logements intergénérationnels pouvant atteindre une hauteur de 14m, comme en témoigne l'article 10 à la page 146 du document de présentation :

L'article 10 détermine les hauteurs maximales en fonction des différents secteurs de la zone U. Ainsi cet article limite la hauteur à 14 m dans les zones Ua du cœur de village et 9 m dans la zone Ub à dominante pavillonnaire. Il s'agit de traduire la diversité des formes urbaines et des hauteurs présentes dans la zone U.

La zone orangée correspond à des parcelles sur lesquelles des habitations d'une hauteur de 9 m maximum pourront être construites.

La zone marron correspond à des parcelles sur lesquelles des habitations d'une hauteur de 12 m maximum pourront être construites.

2) Impact et nuisances de ce projet

La construction d'un logement collectif d'une hauteur pouvant atteindre 14m serait évidemment une catastrophe pour nous. En effet, même si le logement n'est pas construit au plus proche de notre maison, nous aurions vue sur un mur depuis nos pièces de vie. Nous rappelons que nos fenêtres les plus basses ne sont qu'à 2,5m au-dessus du sol. Un immeuble de 14m, même construit à une distance raisonnable, viendrait donc en vis-à-vis de l'intégralité des fenêtres de notre maison. (Cf figure n°2 : plan de coupe).

La luminosité de notre maison en serait bien sûr gravement impactée, spécifiquement en hiver où le soleil est le plus bas et où la moindre source de lumière est importante.

Nous avons un projet de construction de piscine sur notre terrain. Ce projet est inenvisageable si un bâtiment trop haut empêche tout ensoleillement par le sud. Et que dire d'un éventuel vis-à-vis ? Nous sommes prêts à investir pour aménager et embellir notre parcelle à condition que son environnement direct soit convenable.

Il est indiqué dans le document de présentation que l'ombre des bâtiments sera prise en compte dans l'implantation sur les parcelles. Il nous semble donc judicieux de prendre également en considération l'ombre des nouvelles constructions sur les parcelles et bâtiments existants.

Enfin, tous ces aspects auront un impact alarmant sur la valeur de notre patrimoine, chose impossible à accepter pour nous vu l'ampleur des travaux que nous avons engagés pour valoriser notre habitation de centre bourg.

IV- Contre-proposition

Nous avons étudié le document de présentation du PLU et ne nous opposons pas à l'implantation de bâtiments sur une partie de la parcelle qui nous occupe.

En revanche, nous cherchons à en réduire au maximum la hauteur et la proximité avec notre maison.

A la page 146 du document de présentation sont indiqués les articles régissant les constructions de la zone Ua (zone rose sur le projet PLU).

L'article 12 : il est exigé un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

L'article 13 doit permettre de développer des espaces de meilleure qualité paysagère, il impose la plantation des stationnements. Il impose une densité d'espaces verts collectifs pour les ensembles d'habitation.

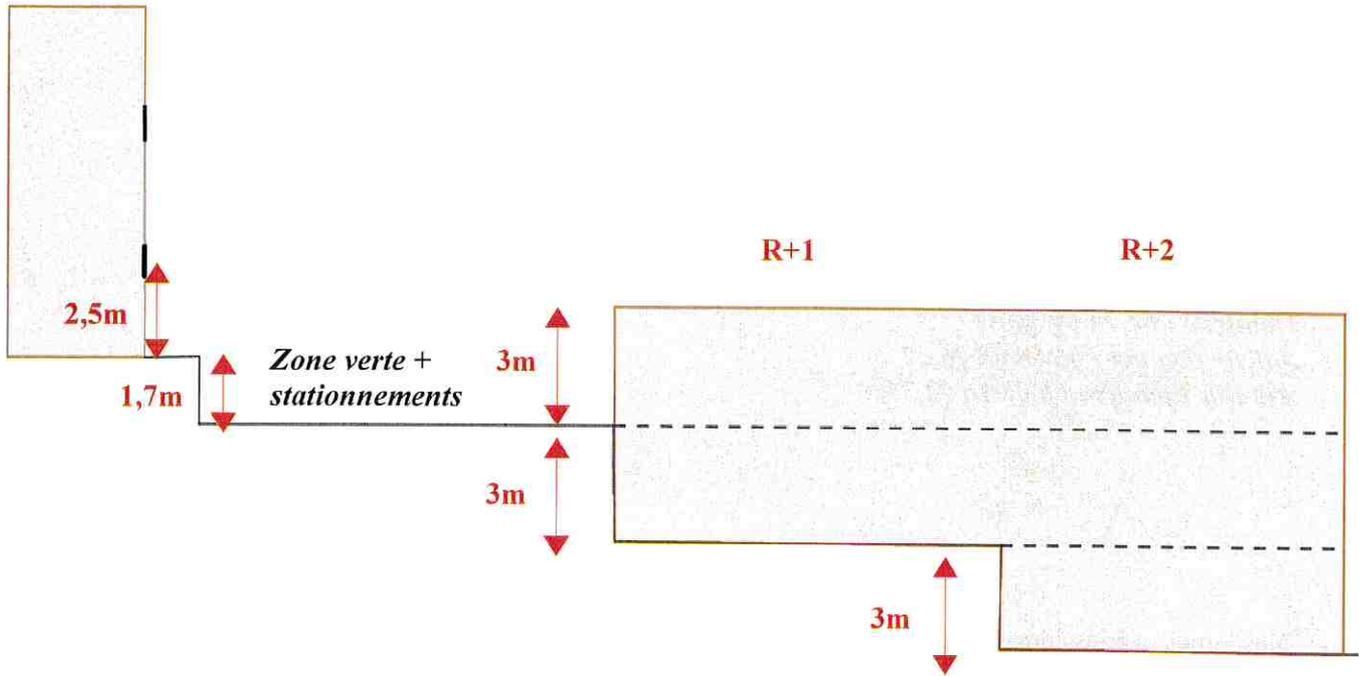
Nous proposons donc un changement du zonage en éloignant les constructions sur les parcelles davantage dans la pente (partie basse du jardin municipal et vignes) et en privilégiant la parcelle mitoyenne à notre maison pour l'implantation des stationnements, des espaces verts collectifs et la création du cheminement doux.

Quant à la bande plantée de transition dont parle le PLU pour protéger les habitations existantes, nous attendons à ce qu'elle soit de taille suffisante pour être réellement utile.



-  Maison
TACONET
-  Jardin
TACONET
-  Bâtiments
de la zone Ua
-  Cheminement
doux
-  Stationnements et
espaces verts collectifs

Figure n°7 : proposition de zonage



Ainsi, une partie de notre jardin (la partie haute) garde son ensoleillement par le sud et la gêne visuelle depuis notre maison est limitée.

Conclusion

Nous avons souhaité via ce document exposer nos fortes craintes.

Nous voulons cependant insister sur le fait que notre objectif n'est pas de bloquer toute évolution de la situation, mais d'en limiter les désagréments.

Notre proposition nous paraît, à cet égard, cohérente et réaliste. Elle constitue, à nos yeux, un bon compromis.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout apport d'informations supplémentaires et souhaitons participer, avec la mairie, à une modification du PLU permettant d'aboutir à un compromis satisfaisant pour les deux parties. Nous souhaitons également être consultés sur l'implantation des bâtiments quand le projet d'urbanisme sera mené à bien.

Annexe

Aurélia et Julien Taconet
15 place de l'église
69430 Régnié Durette

Domicile : 04 74 09 56 97
Julien Taconet : 06 64 08 26 62
Aurélia Taconet : 06 08 16 72 35

Régnié Durette, le 04/09/16

Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, Monsieur le maire,

La mairie de Régnié Durette et nous-mêmes sommes (ou allons devenir) copropriétaires d'un bâtiment situé au bout de l'impasse de l'abattoir sur la parcelle cadastrée n°171.

Ce bâtiment vétuste, non entretenu pendant des années, menace de s'écrouler. Nous avons consolidé un angle de notre côté et étayé le toit il y a quelques années, mais ces réparations de fortune sont devenues insuffisantes. Nous craignons que la charpente cède et que le toit s'effondre brutalement.

Ce bâtiment constituant notre voie d'accès principale à notre jardin, c'est devenu un sujet majeur d'inquiétude pour nous. Nous ne pouvons entreprendre de travaux ou démolir sans votre accord. Au-delà de ce problème de sécurité, ce bâtiment délabré, situé à 3 mètres de nos fenêtres de la façade ouest de notre maison, constitue une gêne visuelle quotidienne.

Pour rappel, nous avons entrepris des discussions avec l'ancienne propriétaire sur la réfection ou la démolition de ce bâtiment qui avaient abouti à la signature d'un compromis de vente en 2013 pour toute la parcelle. La mairie ayant décidé de faire valoir son droit de préemption, nous nous adressons à vous concernant l'avenir de ce bâtiment.

Par la présente, nous vous proposons de vous racheter le morceau de la parcelle sur laquelle le bâtiment est implanté pour la somme de 20 000€.

Dans le prolongement de cette proposition, nous sommes également disposés à discuter d'une offre de rachat d'une partie des terrains cadastrés 256 et 258.

Pour plus de clarté, nous joignons à ce courrier un plan cadastral sur lequel apparaissent nos propositions.

En vous souhaitant bonne réception et dans l'attente de votre retour,
Cordialement

Aurélia et Julien TACONET

RHÔNE

LE DÉPARTEMENT

DÉLIBÉRATION DE LA COMMISSION PERMANENTE N° 037-02

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 17 MARS 2017

Date de la convocation : 3 février 2017

Date d'affichage de la convocation : 3 février 2017

Plan local d'urbanisme de la commune de Régnié-Durette - Avis du Département.

(Service action foncière, habitat et urbanisme)

PRÉSIDENT : M. Christophe GUILLOTEAU

PRÉSENTS : Mme Christiane AGARRAT - Mme Pascale BAY - Mme Muriel BLANC - M. Jean-Jacques BRUN - M. Richard CHERMETTE - M^{me} Colette DARPHIN - M. Antoine DUPERRAY - Mme Sylvie EPINAT - M. Bernard FIALAIRE - M. Didier FOURNEL - Mme Évelyne GEOFFRAY - Mme Claude GOY - Mme Christiane GUICHERD - Mme Annick GUINOT - M. Daniel JULLIEN - Mme Christiane JURY - Mme Sheila Mc CARRON - M. Bruno PEYLACHON - M. Renaud PFEFFER - M. Daniel POMERET - Mme Martine PUBLIÉ - M. Thomas RAVIER - Mme Mireille SIMIAN - M. Michel THIEN - M. Daniel VALÉRO.

Le Président ayant constaté que le quorum est atteint,

LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL,

Vu le code général des collectivités territoriales, dans ses 1^{re} et 3^e parties ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-16 et R. 153-12 ;

Vu la loi du 23 février 2005 modifiée relative au développement des territoires ruraux et confiant aux Départements la compétence de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels sensibles ;

Vu la délibération du Conseil général n° 037 du 22 juillet 2011 décidant d'engager une politique départementale de protection et de mise en valeur des espaces agricoles ;

Vu la délibération du Conseil départemental n° 020 du 2 octobre 2015 portant délégation du Conseil départemental à sa commission permanente ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Régnié-Durette du 20 octobre 2016 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu le rapport du président exposant le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Régnié-Durette ;

Après avoir recueilli l'avis de la commission spécialisée patrimoine, développement durable et mobilité réunie le 9 mars 2017 ;

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

1° - de donner un avis favorable au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Régnié-Durette sous les réserves suivantes :

a) consulter les services du Département pour tout projet de construction qui entraînerait la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales en vertu de l'article R. 423-53 du code de l'urbanisme ;

b) positionner les espaces boisés classés à une distance de 15 m de part et d'autre des routes départementales, de manière à ne pas contraindre d'éventuels travaux sur le réseau ;

c) prendre en compte la charte de l'habitat adapté à destination des acteurs de la chaîne du logement, dont l'objectif est d'inciter les bailleurs sociaux et les promoteurs-constructeurs à produire 20 à 25 % de logements adaptés dans les immeubles en construction ou en réhabilitation (en annexe) ;

d) insérer la délibération de la commune adoptant le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée à la carte du PDIPR bien annexées au projet de PLU ;

e) conserver les chemins inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, ou, en cas de projet susceptible de remettre en cause leur continuité, mettre en place un itinéraire de substitution ;

f) faire référence à l'espace naturel sensible n° 2 « Massif d'Avenas » et non à l'ancien inventaire des espaces naturels sensibles du Département mis à jour par délibération du Conseil général en novembre 2013 ;

g) prendre en compte le périmètre des boisements réglementés sur la commune, par arrêté préfectoral du 2 août 1982 et l'annexer au document du PLU ;

h) consulter les services départementaux, en application de l'article 27 du décret 2006-394 du 30 mars 2006, pour la mise en application de l'arrêté préfectoral de réglementation des boisements et pour l'instruction de toute demande de boisement dans le périmètre concerné ;

i) prendre en compte les dispositions relatives à la protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PENAP) à l'occasion de la prochaine révision du document d'urbanisme et en particulier le zonage naturel ou agricole des différentes parcelles inscrites à l'intérieur du périmètre de protection ;

2° - demander la restitution des subventions versées au titre de la restructuration foncière du Beaujolais, pour les parcelles qui seraient rendues partiellement ou totalement urbanisables lors de la révision du PLU.

Pour extrait conforme :

Le Président du Conseil départemental

Signé : Christophe GUILLOTEAU

Envoi au contrôle de légalité : 28 mars 2017

TEXTE SUR LES ACCÈS

1 : Définition

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

2 : Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

2-1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

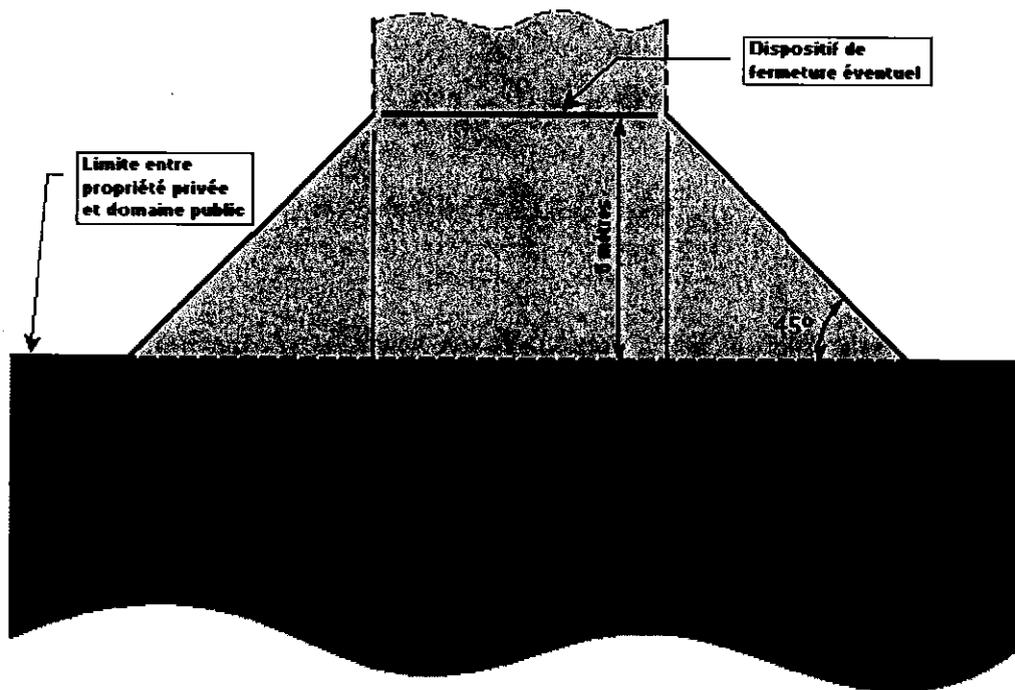
2-2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2-3. Réalisation des accès

Sauf impossibilité technique ou de configuration du terrain, les accès seront réalisés selon les descriptifs ci-après :

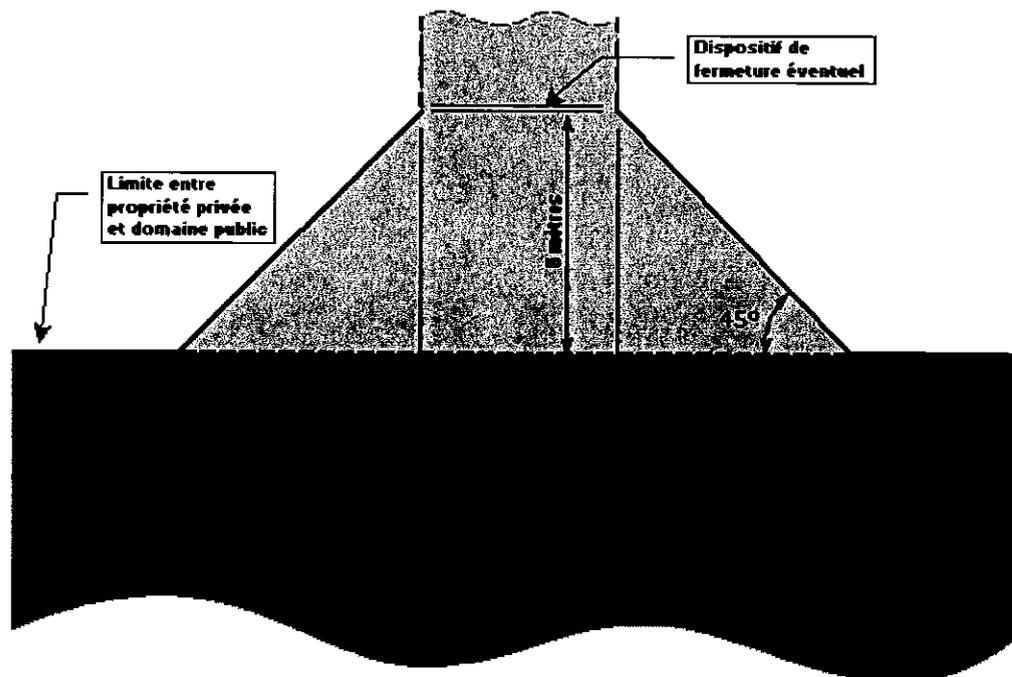
2-3-1. Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement (voir schéma).



2-3-2. Accès individuel

Offre nouvelle OPAC 2017



De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

RHÔNE

LE DÉPARTEMENT

RHÔNE +

CHARTRE DE L'HABITAT ADAPTÉ

GEMENT SOLIDARITÉ ENVIRONNEMENT INSERTIO
BITAT DEVELOPPEMENT DURABLE AUTONOM
› L'HABITAT ADAPTÉ, UNE NOUVELLE SOLIDARITÉ ›
GEMENT PERSONNES AGEES INSERTION HABIT
PERSONNES HANDICAPÉES HABITAT LOGEMENT EN

www.rhone.fr

I – PRÉAMBULE

1) Constat :

Le constat actuel est que le nombre de personnes potentiellement en perte d'autonomie ou dépendantes est en hausse constante (multiplication par quatre de la population dépendante). Parallèlement, les personnes âgées comme les personnes handicapées aspirent à plus d'autonomie et à rester à domicile le plus longtemps possible. Une explosion du maintien à domicile est prévisible dans les années qui viennent.

Le Département du Rhône, à travers ses compétences en faveur des personnes âgées et personnes handicapées et du logement, intervient pour favoriser le maintien à domicile des personnes dépendantes.

De même, la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées vise à favoriser une réelle intégration des personnes handicapées dans la Cité.

La perte d'autonomie est liée à plusieurs facteurs :

- vieillesse,
- handicap
- maladie.

L'explosion du traitement à domicile est donc prévisible dans les années qui viennent pour plusieurs raisons :

- Un gisement important de personnes âgées à cause du vieillissement de la population, évolution qui touche tout le département.
- Le manque de moyens pour créer des établissements et pour en financer l'accès car le reste à charge est trop lourd par rapport aux ressources de beaucoup de personnes âgées, même en tenant compte des aides allouées.
- Plusieurs problèmes de santé qui vont s'accroître d'ici 2025 : l'obésité, le diabète, le cancer, les problèmes de dégénérescence, etc.
- Une durée de séjour en hôpital de plus en plus réduite, pour des raisons techniques et financières. Les malades sont renvoyés dans des établissements de suite ou à domicile où ils ont besoin d'un traitement suivi.
- Un nombre de naissances d'enfants handicapés qui ne diminue pas, malgré le contrôle des grossesses. Jusque-là les enfants étaient placés dans des établissements. Aujourd'hui, ils vieillissent et survivent à leurs parents. La question est de savoir comment loger les handicapés devenus adultes. Par ailleurs, le handicap psychique est en progression.
- La perte d'autonomie touche certaines populations de par leur situation spécifique : les immigrés de la première génération atteignent également

l'âge de la dépendance ; les populations en lotissement en devenant dépendantes ne peuvent rester en maison individuelle souvent éloignée des lieux de services ; les agriculteurs vieillissants devant quitter leur exploitation pour passer la main et/ou ne pouvant plus rester dans leur ferme, doivent se rapprocher des équipements en centre-bourg ; etc.

Il est donc nécessaire d'anticiper et de travailler sur le besoin colossal qui apparaît en matière de maintien à domicile car il sera difficile de répondre aux besoins avec les structures et le système existants.

Il est donc nécessaire d'imaginer des solutions innovantes pour assurer à la fois l'accès et le maintien pérenne des personnes en perte d'autonomie dans le logement, dans de bonnes conditions de confort, et pour permettre leur solvabilité la meilleure, tout en répondant à leur aspiration qui est aujourd'hui de rester le plus longtemps possible à domicile.

2) La démarche d'adaptation des logements

Le Département soutient financièrement l'adaptation et l'amélioration du logement dans le cadre de l'Allocation Départementale Personnalisée d'Autonomie (ADPA) à domicile et la Prestation de Compensation du Handicap (PCH), mais aussi à travers des aides complémentaires à celles de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

De même, le maintien à domicile est un des axes prioritaires de l'action sociale pour le groupe APICIL qui finance déjà l'adaptation du logement des retraités.

Les bailleurs sociaux du Rhône, individuellement, ont développé un large panel d'actions pour faciliter le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie, au-delà du respect de la réglementation de 2005 : interventions techniques dans les logements et parties communes, partenariat en vue de faciliter les services à domicile, etc...

Afin d'aller plus loin dans la démarche de soutien aux personnes en perte d'autonomie, le Département et le groupe APICIL, représenté par ses institutions de retraite, Agira Retraite des Salariés (ARS) et Agira Retraite des Cadres (ARC), et de prévoyance, APICIL Prévoyance, ont décidé de lancer une démarche pour soutenir et développer l'offre de logements adaptés à la dépendance quelle qu'en soit l'origine et trouver une solution pour pérenniser l'adaptation des logements. Il s'agit d'éviter ainsi la perte d'investissement tant sur le plan financier que technique car on constate en effet que :

- le parc ancien est peu adapté sur le plan de l'accessibilité des immeubles et l'effet de l'adaptation au sein du logement peut être limité (par exemple, la personne ne peut sortir de chez elle car l'accès à l'extérieur n'est pas de plain-pied)
- le locataire suivant n'est pas dépendant et enlève les équipements adaptés dont il n'a pas besoin. On constate que l'adaptation est utilisée un peu moins de 4 ans en moyenne.

L'adaptation de plusieurs logements dans un même immeuble permet d'augmenter la qualité et le confort d'usage pour tous les occupants, dépendants ou non.

C'est dans ce sens que le Département et le groupe APICIL ont décidé d'élaborer une charte du logement adapté afin d'impulser une démarche montrant qu'il est possible de proposer ce type de logements aux personnes en perte potentielle d'autonomie.

Il ne s'agit pas de proposer une nouvelle expérimentation mais plus modestement d'intégrer le résultat d'expérimentations conduites tant dans le Rhône (par les organismes HLM du Rhône, l'ADAPEI,...) qu'ailleurs. Il s'agit aussi plus ambitieusement de mettre en œuvre une véritable politique de long terme sur la totalité du territoire rhodanien.

On peut espérer que cette démarche sera reprise par les départements voisins, voire au niveau national si elle est suffisamment performante et convaincante.

Le groupe APICIL est le premier partenaire de cette expérience. Elle est ouverte à d'autres organismes ou d'autres groupes de protection sociale qui voudront adhérer à la charte. Déjà RSI Région Rhône a rejoint la démarche.

La charte de l'habitat adapté est le symbole d'un engagement partagé entre le Département du Rhône, le groupe APICIL, les promoteurs-constructeurs et les bailleurs sociaux. L'ensemble de la démarche repose sur les maires qui doivent traiter avec les partenaires engagés par la charte qui en appliquent les principes et le cahier des charges.

Il s'agit également de produire des logements totalement équipés pour recevoir les matériels les plus modernes permettant de mettre en œuvre la télémédecine, la télésurveillance (non seulement en matière de sécurité, mais aussi sur l'ensemble des gestes de la vie quotidienne : prestations de services, repas, prise de médicaments), la domotique, etc.

Aujourd'hui, les technologies sont sous utilisées dans le domaine de la dépendance. Demain, leur usage sera quotidien, d'où la nécessité de pré-équiper les appartements affectés à la dépendance.

II – LES OBJECTIFS DE LA CHARTE

1) L'objectif général

L'objectif est de produire, tant en accession à la propriété que dans le secteur libre locatif ou dans le locatif social, un vaste programme de logements adaptés pour que tous ceux qui participent à l'acte de construire puissent créer, dans des immeubles d'habitation, un nombre significatif de logements adaptés à la dépendance.

Ces logements sont destinés aux personnes potentiellement en perte d'autonomie ou dépendantes.

Cette démarche vise en priorité le logement neuf mais aussi la réhabilitation de logements anciens du parc privé ou public.

Dans le parc de logement social, elle doit s'accompagner d'une réflexion sur le parcours résidentiel des locataires, visant à faciliter la mutation des seniors, pour

répondre à leurs besoins et privilégier l'offre de grands logements à destination d'autres catégories de ménages.

2) Les objectifs opérationnels

2.1. Respecter un cahier des charges définissant les caractéristiques techniques permettant l'adaptation du logement dès la construction (cf Cahier des charges annexé à la charte).

L'adaptation des logements se fait déjà par le biais des normes sur l'accessibilité pour les personnes handicapées définies par la *loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées*. Toutefois, le cahier des charges joint en annexe met en avant la configuration la plus adaptée et les équipements nécessaires pour ces logements. Il complète le dispositif réglementaire et met en avant certains critères importants pour l'adaptation en distinguant trois niveaux d'adaptation : le logement accessible (c'est-à-dire application de la loi de 2005), le logement adapté (notion de base) et le logement très adapté.

Il convient de bien faire la différence entre normes d'accessibilité et d'adaptabilité, objet de la charte et du cahier des charges, qui permettent à toute personne en perte d'autonomie de vivre correctement dans son appartement.

Quelques adaptations mineures pourront être réalisées en cas de succession dans un même appartement de personnes ayant des causes différentes de dépendance et donc des besoins différents.

- **Le cahier des charges définit des éléments minimums de base** imposés aux partenaires de la charte reprenant notamment ceux imposés par la loi de 2005 et des éléments supplémentaires qui sont recommandés mais pas exigés.
- **Les logements doivent être adaptés et adaptables** c'est-à-dire permettre l'adaptation plus fine des logements ultérieurement lorsque la dépendance de la personne ou ses besoins augmentent.
- Il est proposé un **cahier des charges allégé pour la réhabilitation** pour conserver une certaine souplesse dans ce cas. En effet, la rénovation de logement implique un coût important de travaux et des aménagements plus difficiles à intégrer car la configuration en termes d'accessibilité de certains immeubles ne s'y prête pas.
- Il est clair que la dérogation à ce cahier des charges doit relever de l'exception et être justifiée par une impossibilité ou du moins d'une grande difficulté liée à la construction. Elle ne peut être une solution de facilité ou de réduction de coût.
- Il existe sur le marché de nombreux produits adaptés pour les personnes en perte d'autonomie permettant de rendre leur quotidien plus aisé.

2.2. Tendre vers un quota de 20 à 25% de logements adaptés dans les immeubles d'habitation au sein d'un environnement de proximité

- **Ces appartements sont des logements « dédiés ».** Ils devront bénéficier de façon privilégiée à des personnes en perte potentielle d'autonomie ou déjà dépendantes ayant besoin d'équipements adaptés. Pour les bailleurs sociaux du Rhône, les attributions se feront dans le respect du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et après passage en commission d'attribution.

Le fait que ces logements soient « dédiés » n'exclut pas les formes de services à la personne communs ou mutualisés qui peuvent être proposés dès lors que l'on respecte le fait qu'il s'agit de logements individuels et affectés à des personnes dépendantes ou potentiellement en perte d'autonomie.

La charte du logement adapté s'adresse aux personnes potentiellement en perte d'autonomie ou dépendantes. La question se pose des personnes en situation de vieillissement qui n'ont pas encore perdu leur autonomie mais qui souhaitent anticiper et changer de logement en prévision de l'évolution de leur état dans le futur. Ces personnes pourront faire l'acquisition d'un logement dans le patrimoine privé, mais il est nécessaire de leur permettre aussi de louer un logement. L'anticipation de la dépendance et la prévention sont importantes dans ce domaine. La prise de conscience va en augmentant.

- **Ces logements sont des logements banalisés.** L'idée n'est pas de transformer un immeuble d'habitation en une résidence spécialisée. Les occupants des logements ne souhaitent pas un logement « étiqueté » personnes handicapées ou âgées. Il faut éviter de constituer des ghettos en stigmatisant ces logements. Il faut permettre, dans un même immeuble, d'héberger des personnes dont la dépendance résulte de facteurs différents (âge, handicap, maladie) aux côtés de résidents non dépendants.
Cela permettra de favoriser l'investissement dans ce type de logement.

- **Proximité des logements adaptés proposés :** Le fait de proposer des logements neufs adaptés implique pour les personnes de quitter le logement qu'elles occupent bien souvent depuis longtemps. Or, les personnes âgées sont très attachées à leur environnement et à leurs repères. C'est pourquoi, afin que la démarche en faveur de l'habitat adapté réussisse, il conviendra que l'offre soit suffisamment développée afin de pouvoir proposer un logement à proximité du lieu d'habitation des personnes intéressées.

- **La nécessaire accessibilité de l'immeuble** dans lequel se trouvent les appartements. Il faut en effet que les personnes puissent sortir de chez elles et ne se retrouvent pas coupées du monde par une inadaptation des parties communes.

- **Une localisation de l'opération en centre ville, centre bourg, centre de quartier** pour faciliter l'accès aux commerces, services, transports en commun, etc.

L'objectif de la charte sera atteint lorsque l'aménagement du logement permettra à la personne dépendante de se maintenir le plus longtemps possible dans un logement de droit commun adapté à son état de santé.

III – L'ENGAGEMENT DES PARTENAIRES

1) Le Département du Rhône

Le Département participe déjà au financement de l'adaptation des logements existants d'une part dans le cadre de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) à domicile qui permet le financement de petits aménagements favorisant le maintien à domicile et d'autre part, à travers des aides à l'amélioration de l'habitat en faveur des personnes âgées et des personnes handicapées en complément des aides de l'ANAH.

Dans le cadre de la Charte de l'Habitat adapté, le Département peut intervenir de plusieurs manières :

- organiser une médiatisation de ce type d'intervention à travers une forte communication ;
- assurer une diffusion d'informations sur l'existence de ces appartements aux personnes concernées : associations de personnes âgées, de personnes handicapées, services d'aides à domicile ; organisation de réunions d'information auprès des maires, auprès des notaires également par rapport à leur devoir de conseil, etc. ;
- mettre en relation les demandeurs avec l'offre de logements en mettant en ligne sur internet un catalogue des logements adaptés disponibles ou en projet, en neuf ou en ancien, en accession ou en location ;
- garantir le service d'interface et la mise en relation avec les organismes sociaux ;
- mobiliser les Maisons du Rhône sur l'ensemble du territoire pour un accompagnement de la démarche ;
- inclure les logements adaptés dans son contingent de logements réservés, dans le respect de l'exercice du droit de réservation du Conseil général et de chacun des réservataires ;
- donner une reconnaissance habitat adapté « RHONE + » pour chaque opération mettant en œuvre cette charte.

2) LE GROUPE APICIL

Le groupe APICIL participera en mettant en place le même type de processus que celui existant pour le financement des lits dans les établissements pour personnes âgées dépendantes ou handicapées.

Les institutions de retraite et de prévoyance, Agira Retraite des Salariés (ARS) et Agira Retraite des Cadres (ARC) et APICIL Prévoyance pourront financer, après étude des projets, présentation en commission sociale et accord de leur conseil d'administration, tout ou partie du surcoût de l'adaptation dans les constructions neuves et dans le parc social (hors obligations légales).

La contre partie de cet engagement sera un droit réservataire de 15 ans pour les allocataires du groupe APICIL, formalisé par la signature d'une convention entre les différents partenaires (maître d'ouvrage, propriétaire...) et le groupe APICIL. Le groupe APICIL aura alors priorité pour reloger ses propres allocataires.

Le groupe APICIL exercera un contrôle sur le respect du cahier des charges dans le projet de construction par rapport à l'utilisation de ses financements d'adaptation, au moment de la demande de financement et à la livraison de l'opération.

3) Le RSI Région RHONE - Régime Social des Indépendants

Le RSI Région RHONE définit son action dans la démarche habitat adapté par une intervention en faveur de ses ressortissants.

Deux possibilités :

- accédants en location : prise en charge financière du premier ou des deux premiers loyers
- accédants en propriété : attribution d'une participation financière sur production de l'acte de vente ou attestation notariale.

Les règles d'attribution seront identiques à celles définies par la Commission d'Action Sanitaire et Sociale : ressortissants à titre principal du régime RSI, durée minimale d'activité (à préciser), prise en compte des ressources du demandeur pour fixer le niveau de participation de l'organisme.

D'autres critères pourront être retenus éventuellement, la décision de la Commission étant souveraine.

Ce partenariat fera l'objet d'une communication auprès de la Caisse Nationale du RSI et d'une médiatisation sur les supports dédiés.

4) Le Crédit agricole Centre-Est

Le Crédit agricole, à travers les relations de financement qu'il a avec des promoteurs, s'engage à :

- être le promoteur et l'incitateur de la démarche auprès de ses partenaires,
- diffuser l'information sur la démarche à sa clientèle à travers ses agences bancaires qui irriguent l'ensemble du territoire et touchent un public nombreux. Sa clientèle variée (artisans, commerçants, retraités, salariés, agriculteurs, etc.) peut être concernée par une offre de logements adaptés.

Par ailleurs, le Crédit agricole soutiendra la création du catalogue de logements adapté en ligne qui met en relation les demandeurs avec les offres de logement.

5) France Telecom Orange

France Télécom Orange, qui adhère aux objectifs de la charte, souhaite s'engager aux côtés du Département du Rhône et de ses partenaires pour participer au développement du logement adapté à travers deux aspects de son intervention :

- Le raccordement aux réseaux à haut ou très haut débit (fibre, notamment) des logements adaptés. Les modalités de son intervention, en fonction de l'implantation géographique des opérations, seront définies par un document spécifique. Ces raccordements permettront progressivement de mettre en place toutes les nouvelles solutions basées sur les NTIC (Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication) disponibles pour les personnes dépendantes.

- Les solutions de communication multimédia dans l'univers de la santé au domicile des personnes dépendantes. La division Santé de France Télécom Orange pourra accompagner le projet pour l'intégration dans les logements de solutions pouvant faciliter le maintien au domicile et l'accès aux soins des personnes dépendantes : hébergement et accès aux données de soins, outils de téléconsultation, télésurveillance et/ou téléassistance médicale, éducation thérapeutique, domotique, etc. L'expertise de la division Santé pourra également être utilisée dans le cadre de l'éventuelle élaboration d'un cahier des charges portant sur l'équipement des logements adaptés.

6) ABC HLM

ABC HLM, association des bailleurs et constructeurs HLM du Rhône, fédère 25 organismes qui gèrent près de 146 000 logements sociaux dans le Rhône. L'évolution et l'adaptation du patrimoine existant sont des axes importants de la réflexion et des travaux inter-bailleurs. Les bailleurs sociaux du Rhône sont conscients de l'enjeu de permettre, dans de bonnes conditions, le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie.

Dans ce cadre, ABC HLM communiquera la charte et ses enjeux auprès de l'ensemble des bailleurs sociaux du Rhône.

7) ICADE

Sous l'impulsion d'Ivan OLIVRY, Directeur du Médico-Social, ICADE est pionnière dans la réalisation de logements adaptés en y intégrant une véritable dimension territoriale.

En outre, ICADE a activement contribué à la rédaction du plan gouvernemental « Vivre chez soi » qui propose de donner une véritable existence juridique au logement adapté.

C'est pourquoi, ICADE s'engage auprès du Département du Rhône afin de développer dans ses futures opérations réalisées dans des environnements géographiques favorables tels que définis dans le plan « Vivre chez soi », 20 à 25% de logements adaptés.

En outre, par sa présence au niveau national, ICADE s'engage à promouvoir cette initiative locale dans d'autres départements et régions.

8) Les bailleurs sociaux

Les bailleurs sociaux engagés dans la démarche s'efforceront de :

- programmer jusqu'à 20 à 25 % de logements adaptés dans les opérations neuves qu'ils auront désignées, au regard des besoins et des potentialités de territoire,
- de mettre en œuvre le cahier des charges.

Pour la réhabilitation du parc existant, ces dispositions prendront en compte les contraintes de l'ancien. Une étude au cas par cas permettra de définir les conditions de faisabilité.

Les bailleurs sociaux feront référence à leur engagement vis-à-vis de la charte et mettront tout en œuvre pour que, dans les prérogatives de la Commission d'Attribution des Logements (CAL), les logements adaptés réalisés puissent bénéficier au public ciblé.

Ils informeront l'organisme gestionnaire du catalogue de logements adaptés, CRIAS Mieux-Vivre, des logements disponibles sur le marché ou de leur réalisation prévisionnelle (*cf Formulaire technique présentant les opérations, annexé à la charte*).

9) Les maîtres d'ouvrage (promoteur-constructeur)

Les maîtres d'ouvrage qui souhaitent entrer dans la démarche de la charte s'efforceront de :

- programmer jusqu'à 20 ou 25 % de logements adaptés dans leurs opérations ;
- appliquer le cahier des charges, en l'adaptant aux contraintes de l'ancien s'il s'agit d'une opération de réhabilitation du parc existant.

Chaque maître d'ouvrage indiquera la destination du logement à l'acquéreur dans l'acte de vente ou dans le contrat de location.

Il fera référence à son engagement vis à vis de la charte et au respect nécessaire de la destination du logement adapté.

Dans le cas particulier où le logement ferait l'objet d'une convention spécifique avec un organisme de retraite ou de prévoyance qui participe au financement du surcoût d'adaptation, le maître d'ouvrage indiquera dans l'acte de vente au propriétaire acquéreur que la destination du logement ne pourra pas être modifiée.

Les maîtres d'ouvrage informeront l'organisme gestionnaire du catalogue de logements adaptés, CRIAS Mieux-Vivre, des logements disponibles sur le marché ou de leur réalisation prévisionnelle (*cf Formulaire technique présentant les opérations, annexé à la charte*)

10) Les propriétaires

Les propriétaires seront tenus de louer leur bien à des personnes potentiellement en perte d'autonomie ou dépendantes, éventuellement allocataires d'APICIL ou d'autres institutions de retraite sous condition que l'opération ait fait l'objet d'un financement desdites institutions.

Les propriétaires et les bailleurs sociaux auront la possibilité de faciliter l'organisation (ou l'intervention) des services à domicile dans un même immeuble comportant plusieurs logements adaptés (à travers, par exemple, une convention avec un service prestataire).

IV – LA GESTION DES LOGEMENTS ADAPTÉS

Il est convenu que la gestion du fichier des logements adaptés construits se fera par le biais d'un conventionnement avec le CRIAS MIEUX VIVRE.

Le gestionnaire n'a pas une mission de régisseur. Son rôle sera la mise en relation des personnes en perte potentielle d'autonomie ou dépendantes qui recherchent un logement adapté avec les propriétaires et les bailleurs sociaux à travers un catalogue de logement en ligne sur internet (*cf Formulaire technique pour la présentation des opérations, annexé à la charte*).

V - LA MISE EN ŒUVRE CONCRÈTE

S'agissant de l'effectivité du respect de la charte, les partenaires se sont mis d'accord sur un système expérimental itératif jusqu'au 31 décembre 2012. Une mise en application très partenariale devrait, la première année, permettre de préciser très exactement les surcoûts de l'adaptabilité selon les types de logements, tant en construction neuve que dans les cas de réhabilitation, et tant dans le parc privé que social.

Est instauré un comité de suivi constitué des acteurs représentatifs de la démarche qui se réunira deux fois par an. Il devra contribuer à enrichir le contenu de la charte et du cahier des charges en intégrant le fruit des expérimentations réalisées.

Il y aura désignation d'un correspondant du groupe APICIL et d'un correspondant du Département du Rhône.

Pour chaque opération comportant des logements adaptés, ils interviennent pour vérifier le respect de la charte dans l'immeuble et le(s) logement(s), l'évaluation des surcoûts, la qualité de l'occupant. Pour ne pas ajouter à la lourdeur du processus de construction, chaque intervenant disposera d'un délai de 15 jours ouvrables pour apporter sa réponse.

Chacun, dans la mesure des informations dont il dispose, devra dire, notamment, s'il a connaissance de demandeurs dans le secteur de l'opération pour permettre au constructeur de savoir s'il peut remplir son quota de logements. A défaut de réponse dans ce délai, le constructeur pourra ne pas satisfaire les exigences de la présente charte.

Un bilan sera fait au bout d'un an.

La gestion des priorités dans l'attribution des logements devra être examinée par rapport à la question des réservations.

VI - DUREE DE LA CHARTE

La présente charte est conclue pour une durée indéterminée.

Les parties peuvent la résilier à tout moment, sans motif, sous réserve d'un préavis d'un mois.

Les parties pourront résilier sans préavis en cas de motif grave.

En cas de résiliation par un partenaire, celle-ci est sans effet sur la gestion des logements déjà réalisés et financés. Ceux financés par une institution de retraite ou de prévoyance lui restent réservés pour 15 ans.

.....

Fait à Lyon, le 5 novembre 2010

LES SIGNATAIRES



Département du Rhône



Secrétariat d'État aux Aînés



APICIL Prévoyance
Agira Retraite des salariés (ARS)
Agira Retraite des cadres (ARC)



R.S.I. RÉGION RHÔNE



ABC H.L.M.



OPAC du Rhône



ALLIADE Habitat



Grand Lyon Habitat



HMF



SOLLAR



ICADE



CRIS Mieux Vivre



Crédit Agricole Centre-Est



Fédération des promoteurs-construc-teurs
Région Lyonnaise



B.T.P. Rhône



Fédération Nationale de l'Immobilier



France Télécom Orange

RHÔNE

LE DÉPARTEMENT



RHÔNE +

CAHIER DES CHARGES DE L'HABITAT ADAPTÉ

LOGEMENT SOLIDARITÉ ENVIRONNEMENT INSERTION
HABITAT DEVELOPPEMENT DURABLE AUTONOMIE

› L'HABITAT ADAPTÉ, UNE NOUVELLE SOLIDARITÉ ›

LOGEMENT PERSONNES AGEES INSERTION HABITAT
PERSONNES HANDICAPÉES HABITAT LOGEMENT ENV

www.rhone.fr

| Critères et familles | | logement accessible = application de la loi de février 2005 |
|---|---|--|
| | | logement adapté solution de base (incluant éléments de la catégorie précédente) |
| | | logement très adapté (incluant éléments des 2 catégories précédentes) |
| L o c a l i s a t i o n | Abords | non isolé et situé dans un centre bourg ou un quartier animé |
| | Contexte et environnement de l'immeuble | proximité des zones de commerces du quotidien (boulangerie, boucherie, épicerie, pharmacie, commerces multiservices, etc.) et des commodités facilité d'accès à différents services favorisant le maintien à domicile (services de soins médicaux ou infirmiers, paramédicaux, d'aide à la personne, de portage de repas, de visites, etc.) services de transports individuels ou collectifs ou d'aide à la mobilité en fonction du territoire |
| A c c è s é x t é r i e u r | Accès extérieur | parcours autour de l'habitation. Cheminements accessibles (revêtement, pente, obstacle, emplacement du mobilier urbain, trottoirs, etc.) avec signalisation adaptée accès aisé à l'extérieur : immeuble accessible de plain-pied, sans escalier (rampe à faible pente) Rendre accessible et facile d'utilisation tout type d'annexes au logement (garage, cellier, jardin, terrasse, balcon...). |
| | Stationnement | stationnement en garage adapté si stationnement aérien, place handicapé et à proximité de l'entrée accès pour véhicules des services médicaux, spécialisés ou d'urgence |
| p a r t i e s c o m m u n e s | Porte d'accès à l'immeuble | hauteur de poignée de porte à 90cm (pas nécessaire si ouverture automatique) Inter phonie ou vidéophonie (interphone à menu déroulants non adaptés pour déficients visuels) avec système pour personnes appareillées auditivement portes réparables déverrouillage par gâche électrique à minima (attention au digicode car les personnes âgées oublient le code) ouverture automatique motorisée / assistance à l'ouverture (et durée d'ouverture adaptée) Privilégier les portes d'entrée à ouverture automatique coulissante (plus pratique d'utilisation) |
| | Ascenseur | ascenseur (suffisamment grand pour admettre un fauteuil roulant) ascenseur (suffisamment grand pour admettre un fauteuil roulant) y compris dans un immeuble de 2 étages système d'appui signalisation adaptée de l'ascenseur et dans la cabine d'ascenseur |
| | Hall d'entrée de l'immeuble | Revêtements de sols non meubles, non glissants et permettant une circulation aisée. Pas de tapis brosse à l'entrée, même encastré (si grille, attention au maillage : 2cm max), pas de moquette dans les parties communes signalisation au sol |
| | Boîtes aux lettres | boîtes aux lettres faciles d'accès et à niveau |
| | Couloirs et escaliers | largeur des couloirs suffisante en respect de la réglementation appuis, repose-pieds, sur les paliers, dans l'entrée, près des boîtes aux lettres, dans les couloirs signalisation au sol Mains courantes adaptées |
| | Éclairage | commandes d'éclairage adaptées éclairage par détecteur dans toutes les parties communes (hall d'entrée, paliers d'étages, circulation d'accès aux sous-sols, locaux communs - éclairage naturel des paliers d'étage (alt recommandé) coupure progressive de l'éclairage |
| | Visuel | indications en gros caractères, couleur lisible indications en braille dans ascenseurs |

| Critères et familles | | <p align="center">logement accessible = application de la loi de février 2005</p> <p align="center">logement adapté solution de base (incluant éléments de la catégorie précédente)</p> <p align="center">logement très adapté (incluant éléments des 2 catégories précédentes)</p> |
|--|---|---|
| L e L o g e m e n t é q u i p e m e n t g é n é r a i | Déplacement au sein du logement (espaces de circulation maîtrisés) | <p>circulations facilement praticables pour les PMR (un espace de retournement de 150 cm, des portes intérieures de 90 cm de passage, un quart de tour avec un passage de 120 cm d'un côté et 90 cm de l'autre).</p> <p>portes coulissantes (à minima pour chambre principale et pour salle de bains)</p> <p>portes coulissantes à ouverture automatique (à minima pour chambre principale et pour salle de bains)</p> <p>limitation des circulations (au bénéfice des superficies des pièces elles-mêmes) / circulations linéaires le plus possible. Accès direct au séjour préférable</p> |
| | Autonomie (facilitant l'intervention d'une aide à domicile) | <p>des espaces et des volumes suffisamment spacieux</p> <p>commande générale accessible du système de chauffage et autre système électrique</p> <p>dispositif de rail/plinthe électrique pour permettre tout branchement et dispositif de prises multiples pour téléphone, ordinateur, etc. à hauteur</p> |
| | Ergonomie (facilitant l'utilisation des équipements) | <p>largeur des portes et des couloirs</p> <p>nature des revêtements de sols : sols antidérapants, pas de moquettes</p> <p>sols en continu sans changements de niveaux</p> <p>hauteur des poignées de portes et de fenêtres, des interrupteurs et prises de courant</p> <p>Poignées de portes préhensibles, manoeuvrables, en position debout ou assis</p> <p>aménagement intérieur fonctionnel</p> <p>accès facilité aux équipements ménagers ou électriques</p> <p>volets roulants motorisés</p> <p>volets roulants motorisés avec télécommande centralisée</p> <p>qualité d'éclairage renforcée (en privilégiant l'éclairage naturel)</p> <p>interrupteurs avec témoins lumineux</p> <p>éclairage automatique à prévoir sur entrée et couloir(s), salle de bain (cellules photoélectriques)</p> <p>éclairage automatique dans placards</p> <p>détecteurs de fumée</p> |
| | Communications | <p>droit à la fibre : Equipement en fibre optique jusqu'à chaque logement. obligation au 1er janvier 2011 (Loi de Modernisation de l'Economie 4 août 2008)- Prêcablage</p> <p>Equipement en lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques. Chacun des logements est équipé d'une installation intérieure de nature à permettre la desserte de chacune des pièces principales. Décret n° 2009-52 du 15 janvier 2009 relatif à l'installation de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique dans les bâtiments neufs</p> |

| Critères et familles | | logement accessible = application de la loi de février 2005 logement adapté solution de base (incluant éléments de la catégorie précédente) logement très adapté (incluant éléments des 2 catégories précédentes) |
|---|----------------|--|
| F o n c t i o n n a l i t é e t e r g o n o m i e d e s d i f f é r e n t e s p r é c e s | Accès palier | porte pare-flamme 30mn porte palière à ouverture assistée double judas étiquette/plaque de porte nominative à hauteur et en relief (voir braille) |
| | Entrée | interphone et/ou vidéophone placé à bonne hauteur -1,30m du sol un passage de porte de 90 cm un espace de retournement de 150 cm hors ouverture de la porte d'entrée (pour pouvoir la refermer) un rangement facilement accessible éclairage automatique par détecteur de présence (placé au maximum à 1,30m du sol) |
| | Cuisine | robinetterie adaptée (robinet mitigeur avec levier long, tuyaux déportés et protégés) des ouvertures facilement accessibles. prévoir des cloisons adaptées ou des murs porteurs pour les équipements lourds un recul de 150 cm derrière le plan de travail, ventilation prévoir les arrivées de fluides pour pouvoir mettre évier et plaques de cuisson côte à côte de préférence (emplacements des équipements adaptés et fonctionnels) porte coulissante (privilégier les cuisines ouvrant sur les séjours) un plan de travail suffisamment vaste, accessible et placé sur rails - rangements coulissants possibles sous l'égoût évier sur rails/ éléments de cuisine modulables et coulissants sur rails (systèmes de cuisines sur bâti-supports réglables en hauteur) pas de meuble sous évier pour handicap équipements de cuisson sécurisés (cuisinière à gaz avec palpeur ou électrique avec dispositif de sécurité), commandes frontales |
| | Chambre(s) | taille suffisante pour permettre la circulation d'un fauteuil roulant - espace de retournement de 150 cm Interrupteurs et prises électriques à proximité du lit nombre suffisant de prises électriques pour satisfaire aux besoins d'appareillages (plinthe électrique) pour lit médicalisé, lampe chevet, réveil, ordinateur, etc.) disposition particulières pour l'installation éventuelle d'un lit médicalisé et d'un appareil pour lever (un lit de 140 /190 cm avec un espace libre de 90 cm de chaque côté du lit et un de 120 cm au pied du lit) porte coulissante |
| | Salle de bains | Privilégier l'installation d'une douche ou prévoir la possibilité pour l'installation ultérieure d'une douche accessible à une personne handicapée (1er janvier 2010) syphon de sol douche avec bac douche extra plat douche à l'italienne pommeau de douche non fixe ou douchette à hauteur espace suffisant pour l'intervention d'un aidant (soins, accès équipements); un espace libre 80/130 cm pour le stationnement du fauteuil roulant à proximité de l'espace douche ; un espace de retournement de 150 cm de diamètre lavabo suspendu et/ou encastré dans un plan permettant de poser les accessoires (pas de colonne centrale pour permettre passage d'un fauteuil et hauteur sous vasque de 70cm à 85cm) robinetterie adaptée (robinet mitigeur avec levier long, tuyaux déportés et protégés) mitigeur thermostatique à levier sol antidérapant barres d'appui et de transfert sur mur solide (mur porteur ou prévoir un renfort des cloisons) hauteur du miroir rangements prévoir un éclairage automatique par détecteur de présence porte coulissante radiateur sèche serviette installation de portes savons, supports, barres de serviettes et porte gants à hauteur |

| logement accessible = application de la loi de février 2005 | |
|--|---|
| logement adapté solution de base (Incluant éléments de la catégorie précédente) | |
| logement très adapté (Incluant éléments des 2 catégories précédentes) | |
| Critères et familles | |
| WC | <p>Si WC inclus dans salle de bain, laisser un rayon de braquage suffisant pour fauteuil.</p> <p>Prévoir barre d'appui</p> <p>WC accessibles et réglables en hauteur (toilettes sur crémaillères)</p> |
| Séjour | <p>proportions (meubles, déplacements)</p> <p>éclairage naturel</p> |
| Autres pièces | <p>Balcon et terrasse sans seuil sinon inutile</p> <p>doit être facile à aménager en chambre de veille pour tierce personne (Indépendante)</p> |
| Placards | <p>si dressing : porte coulissante ou rideau, pas de seuil</p> <p>éclairage automatique des placards</p> <p>prévoir étagères coulissantes, barre de penderie coulissante</p> |
| circulation Intérieure horizontale | <p>largeur suffisante des couloirs</p> <p>éclairage automatique par détecteur de présence</p> |

Ce rapport a pour objet de formuler l'avis détaillé du Département sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de la commune de Régnié-Durette.

La révision du plan d'occupation des sols (POS) et l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) ont été décidées le 7 décembre 2011. Le projet de PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal de Régnié-Durette le 20 octobre 2016. Le projet de PLU est soumis pour avis au Département comme prévu par le code de l'urbanisme notamment son article L153-16.

La commune est située dans le canton du Belleville. Elle est membre de la communauté de communes Saône Beaujolais, se situe dans le périmètre du Schéma de cohérence territoriale Beaujolais approuvé le 29 juin 2009. Elle est traversée par les routes départementales 9, 26, 78, 135, 136, 337 et 602.

Le projet de PLU de la commune est orienté autour des objectifs de maîtrise de son rythme de construction de logements, de protection des milieux naturels et de préservation de l'espace agricole stratégique de la commune.

À la lecture de ce projet, nous pouvons constater que l'insertion de documents demandée par le Département au cours de la consultation en mars 2012 et lors des réunions a été partiellement reprise dans ce document.

Au titre de la voirie

Il s'agissait d'insérer dans le dossier du PLU le texte en annexe de la délibération concernant les accès sur les routes départementales hors agglomération, de manière à le porter à la connaissance des riverains. Cette demande a été respectée.

Nous rappelons à la commune qu'en vertu de l'article R423-53 du code de l'urbanisme, elle doit consulter les services du Département pour tout projet de construction qui entraînerait la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales. Notre avis sera alors donné au regard de la configuration des lieux, du trafic et des conditions de sécurité sur ces voies.

Aussi, les protections des boisements de type espaces boisés classés devront être positionnées à une distance de 15 m de part et d'autre des routes départementales, de manière à ne pas compromettre d'éventuels travaux sur le réseau.

Aucune servitude d'utilité publique et aucun emplacement réservé n'est inscrit au bénéfice du Département sur la commune de Régnié-Durette.

Au titre du logement

En accord avec les orientations du SCOT, la commune oriente son projet vers un développement maîtrisé des constructions de logement, un peu plus faible que ces dernières années.

La commune apporte un intérêt tout particulier aux constructions et à leur intégration dans le paysage et a fait le choix de mettre en annexe du règlement la charte d'intégration urbaine, paysagère et environnementale pour les nouvelles constructions et la réhabilitation des constructions anciennes ainsi que la charte sur les constructions en zone agricole. Ces recommandations permettent de donner un cadre aux projets et des

objectifs souhaités par la commune. Les services départementaux ont participé aux travaux d'élaboration de ces chartes.

D'autre part, le Département du Rhône a mis en place en 2010 la Charte « Rhône +, Vivre Chez Soi », dont l'objectif est d'inciter les bailleurs sociaux et les promoteurs-constructeurs à produire 20 à 25% de logements adaptés dans les immeubles en construction ou en réhabilitation.

Cette charte vise les personnes dépendantes ou en perte d'autonomie quelle qu'en soit l'origine : avancée en âge, situation de handicap ou maladie, pour lesquelles il est important de construire ou de réhabiliter des logements qui leur soient adaptés. Un cahier des charges annexé à la charte précise les caractéristiques techniques d'adaptation de ces logements.

Dans le cadre des autorisations de permis de construire, la commune a la possibilité de favoriser l'installation de résidences comportant des logements adaptés en faveur des personnes en perte d'autonomie. Le projet de PLU pourrait tenir compte de cette charte et de ses objectifs.

Au titre du Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée

Le Département du Rhône a adopté en 1992 son plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) qui a également fait l'objet d'une délibération du 22 février 1985 de la commune. La commune de Régnié-Durette se situe dans le secteur PDIPR "Région de Beaujeu".

En application des textes qui régissent le PDIPR, la commune devra s'attacher à conserver ces chemins ou en cas de projet susceptible de remettre en cause leur continuité, de mettre en place un itinéraire de substitution.

La carte du PDIPR est bien annexée au projet de PLU. La délibération de la commune doit également être annexée au PLU.

Au titre des espaces naturels sensibles

La commune de Régnié-Durette est concernée par l'espace naturel sensible n° 2 « Massif d'Avenas » du Département.

Dans le rapport de présentation, il est fait référence à l'ancien inventaire, le document est à actualiser avec les nouvelles références de l'espace naturel sensible mis à jour par délibération du Conseil départemental en novembre 2013.

Au titre des zones humides

Les zones humides, prairies humides et ripisylves sont repérés et cartographiés avec un objectif de protection contre les aménagements, affouillements et amas de terre. Toutefois un zonage avec un classement particulier en zone Nzh et un règlement de la zone leur assureraient une protection totale.

Au titre de la réglementation des boisements

La commune de Régnié-Durette est concernée par un arrêté préfectoral réglementant les boisements en date du 2 août 1982.

L'arrêté et la carte des périmètres doivent être repris dans le PLU conformément à l'article R123-10-1 du code rural et de la pêche maritime, (décret n°95-296 du 15 mars 1995 modifié par décret n°2003-237 du 12 mars 2003) dans les conditions prévues à l'article R123-19 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, en application de l'article 27 du décret n°2006-394 du 30 mars 2006, le Président du Conseil départemental est dorénavant compétent pour assurer la mise en application des arrêtés préfectoraux de réglementation des boisements dans le Département du Rhône. L'instruction des demandes de boisement est assurée par les services du Département.

Par ailleurs, il est à noter que les périmètres des forêts publiques soumises au régime forestier sont bien cartographiées et prises en compte conformément à l'article L151-53-7° du code de l'urbanisme.

Au titre des espaces agricoles et naturels périurbains

La commune de Régnié-Durette a un territoire en majorité planté en vigne avec une activité viticole dominante. La commune souhaite le maintien des exploitations agricoles existantes tout en préservant l'équilibre entre production agricole et qualité paysagère.

La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux a confié aux Départements la compétence de protection des espaces agricoles et naturels périurbains. Le Conseil général a pris acte de cette nouvelle compétence le 22 juillet 2005 et a créé en 2014, sur les territoires de l'agglomération lyonnaise et de l'ouest lyonnais, dix périmètres de protection des espaces naturels et agricoles périurbains (PENAP) complétés par des programmes d'actions en faveur de l'exploitation agricole, de la préservation et de la valorisation des espaces naturels et des paysages.

La pression urbaine, qui s'exerce de manière particulièrement aigue sur l'ensemble de notre département, nécessite une attention particulière lors de la révision/modification des PLU pour ne pas compromettre la pérennité de l'activité agricole et de nos ressources environnementales.

Au titre de la restructuration foncière du Beaujolais

La commune de Régnié-Durette est concernée par la politique départementale de restructuration foncière du vignoble Beaujolais, dont la liste des neuf parcelles concernées a été communiquée à la commune par courrier du 3 novembre 2009.

Nous rappelons à la commune que ces parcelles font l'objet de convention stipulant l'obligation pour le bénéficiaire d'assurer leur entretien, et de restituer l'aide départementale si elles sont rendues constructibles dans les 15 années suivant le versement des aides.

JL FRAISSE

De: Enquête PLU Commune de Régnié Durette <enqueteplu@regnie-durette.com>
Envoyé: mardi 14 mars 2017 12:34
À: 'françoise coquillion'; p.manach@ccsb-saonebeaujolais.fr; jfraisse@free.fr
Objet: TR: siamva - regnie durette - plu

Importance: Haute

Perrine PERRAULT
Secrétaire
Mairie de Régnié-Durette
04.74.04.31.43

De : Sylvain MOREL [mailto:s.morel@mairie-belleville.fr]
Envoyé : lundi 13 mars 2017 20:20
À : enqueteplu@regnie-durette.com
Cc : MAIRIE REGNIE DURETTE (contact@regnie-durette.com); sieva.beaujeu@free.fr
Objet : siamva - regnie durette - plu
Importance : Haute

Bonjour,

Nous avons bien reçu votre courrier du 6 mars 2017 concernant le PLU de la commune de Régnié-Durette.

Nous vous précisons que nous avons confirmé à la commune de Régnié-Durette n'avoir aucune remarque par rapport à leur PLU.

Parallèlement nous avons effectué une actualisation du zonage d'assainissement de la commune de Régnié-Durette (lien de téléchargement ci-après) :

<http://sharing.oodrive.com/easyshare/fwd/link=Bvxny.Dq.8sF9JBF2YcUWB>

Pour information nous menons ce travail sur les 4 communes du SIAMVA : Lantignié, Marchampt, Quincié en Beaujolais, Régnié Durette

Le syndicat lancera une enquête publique spécifique concernant les zonages ci-dessous.

merci,

sylvain morel | 06 48 15 69 46
belleville | ccsb | citeau | sieva | siamva