C H A P O N O S T • 6 9

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N° 1
RAPPORT DE PRESENTATION

MODIFICATION N°2

PLU Approuvé le 27/09/2007 *Modifié le 16/12/2010* *Révision simplifiée le 05/07/2012*	**Modification n°2** Approuvée le : 21/02/2013

MAIRIE DE CHAPONOST

5 avenue Maréchal Joffre
69 630 CHAPONOST

TEL : 04.78.45.31.33
FAX : 04.78.45.37.45

contact@mairie-chaponost.fr

commune de Chaponost

SOMMAIRE

Introduction *p 4*

I. EXTENSION DE LA ZONE UI2 – Secteur Taffignon **p 5**

II. CORRECTIONS APPORTEES AU REGLEMENT **p 6**

1. Mises à jour suite à des évolutions législatives ou règlementaires p 6
2. Autres modifications du règlement p 6

III. SUPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT JOFFRE DOUMER **p 9**

IV. MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES **p 10**

V. CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES **p 11**

INTRODUCTION

Le présent document a pour objet de présenter les modifications règlementaires effectuées dans le cadre de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.
Il n'a en aucun cas pour objet de remplacer le rapport de présentation annexé au PLU et qui vise à exposer le parti d'urbanisme et d'aménagement recherché par la commune aux vues des diagnostics et analyses réalisés préalablement.

Pour mémoire, le Plan Local de la commune de Chaponost, approuvé le 27 septembre 2007 a fait l'objet d'une première modification le 16 décembre 2010, de deux mises à jour (périmètres d'études secteur « Bellevue » et secteur « Boulard – porte d'entrée sud est du centre bourg ») respectivement le 15/02/2011 et le 19/05/2011. Enfin, une révision simplifiée a été approuvé le 5 juillet 2012 dans le cadre du projet de création d'une nouvelle médiathèque.

Les objectifs de la présente modification sont les suivants :

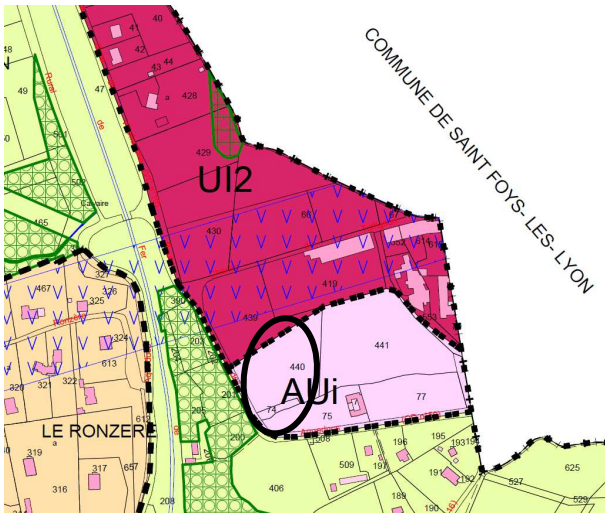
- **prévoir une petite extension de la zone la zone d'activités de Taffignon dans le cadre d'un projet de construction de locaux d'activités (via une ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUi) ;**
- **procéder à quelques modifications mineures du règlement ;**
- **supprimer l'orientation d'aménagement du secteur Joffre Doumer et basculer ce secteur en zone UB suite à la réalisation de l'opération ;**
- **mettre à jour les emplacements réservés notamment pour tenir compte des opérations réalisées ou modifiées ;**
- **corriger quelques erreurs matérielles.**

Il est précisé que l'ensemble des remaniements réalisés dans le cadre de cette procédure ne modifie pas les grandes lignes d'aménagement et de développement du territoire chaponois telles qu'elles ont été définies lors le l'approbation du PLU.
En effet, la présente modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable mais vise à conforter les objectifs communaux en matière de réglementation de l'occupation des sols et de la construction ainsi qu'à permettre un développement cohérent et maîtrisé du centre bourg.

I. EXTENSION DE LA ZONE UI2 - SECTEUR TAFFIGNON (ZONE D'ACTIVITES)

Dans le cadre d'un projet privé de création de locaux d'activités en zone Ui2, environ 6700 m² de terrain (parcelles AD n°74, 440 et une partie de la parcelle AD 75) appartenant au même propriétaire et actuellement situées en zone AUi vont être desservies par une voie d'accès et des réseaux réalisés par l'opérateur privé.

La présente modification prévoit d'étendre la zone UI2 à ces terrains afin de permettre leur constructibilité dans le cadre de l'opération d'aménagement et de construction réalisée sur le reste de la propriété.



II. CORRECTIONS APPORTEES AU REGLEMENT

1. Mises à jour suite à des évolutions législatives ou règlementaires

- Les articles de références relatifs aux **servitudes de mixité urbaine** ont évolués : l'article L 123-2-d du code de l'urbanisme a été remplacé par l'article L 123-1-16 qui a lui-même été remplacé par l'article L 123-1-5-16°. Le règlement et le plan de zonage sont donc mises à jour en conséquence.

- Le règlement est modifié pour tenir compte de la **réforme des surfaces** issue de l'Ordonnance n°2011-1539 du 16/11/2011 et de décret n°2011-2054 du 29/12/2011.

    - Les notions de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et de SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) sont ainsi remplacées par celle de **surface de plancher**.

    - Par ailleurs, afin d'améliorer la lisibilité par le public, la définition de la notion **d'emprise au sol** du règlement du PLU est modifiée pour se rapprocher de celle issue de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme qui sert pour le champ d'application des autorisations. Les piscines demeureront toutefois exclues de l'emprise au sol pour l'application du coefficient d'occupation des sols.

- Le décret n°2011-1771 du 05/12/2011 a étendu le champ d'application de la déclaration préalable à certaines extensions. Afin d'éviter les confusions entre la notion d'extension utilisée dans le cadre du champ d'application des autorisations et celle utilisée dans le PLU, il a paru utile de revoir les **définitions de la notion d'extension et de celle d'annexe** du PLU. Ces dernières étaient en outre peu lisibles par les usagers et les exceptions prévues en matière d'implantation pour les annexes conduisaient à des détournements de la règle.

  Il a ainsi été décidé de se caler sur la notion d'extension utilisée dans le cadre du champ d'application des autorisations, à savoir les travaux portant sur une construction existante et de définir les annexes comme étant des constructions indépendantes (autonomes physiquement et donc généralement non contiguës) d'une construction principale.
  Les exceptions aux règles de recul par rapport à la voie (art 6) ou par rapport aux limites séparatives (art 7) ont également été revues et concernant désormais les annexes inférieures à 12 m² et les surfaces non closes sur au moins trois côtés (abri voiture par exemple). L'objectif est en effet de ne prévoir des exceptions que pour les constructions ayant un impact limité et non plus pour l'ensemble des annexes.

2. Autres modifications du règlement

• Article 1 – Zones UA à UH- Annexes

Dans les zones UAb à UH, les **annexes sont limitées à 50 m²,** toutes annexes confondues. Cette règle a été définie afin d'éviter la multiplication de petits volumes sur une même parcelle. Pour tenir compte de la multiplication des projets prévoyant la création de plusieurs logements sur une même parcelle (projets semi-collectifs ou collectifs) tout en restant dans l'esprit de la règle, cette dernière a été adaptée et est modifiée comme suit «sont notamment admises : les annexes dans la limite, **par logement,** de 50 m² d'emprise au sol (toutes annexes confondues). **Le regroupement des annexes devra être privilégié**. »

• ***Article 1 – zone UA - Linéaire commercial***

En zone UA, l'article 1 est modifié pour autoriser les services publics ou d'intérêt collectif sur le linéaire commercial.

• ***Articles 6 - implantation par rapport aux voies - notion de « voies privées ouvertes à la circulation publique »***

La présente modification supprime la notion de « voies privées ouvertes à la circulation publique » utilisée dans l'article 6 du règlement car cette dernière n'est pas définie en droit et est sujette à interprétation. Ainsi, les règles de l'article 6 relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent désormais à toutes les voies, sans distinction (publique, privée, ouverte ou non à la circulation publique,…)

• ***Articles 6 – implantation par rapport aux voies*** **- dispositions particulières concernant les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif**

L'article 6 étant un article obligatoire du règlement du PLU, les dispositions concernant les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif doivent être réglementées pour toutes les occupations du sol. Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif devront donc désormais se conformer aux mêmes règles que les autres constructions.

• ***Article 7 - règles d'implantation par rapport aux limites séparatives*** **- dispositions particulières concernant les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif**

L'article 7 étant un article obligatoire du règlement du PLU, les dispositions concernant les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif doivent être réglementées pour toutes les occupations du sol. Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif devront donc désormais se conformer aux mêmes règles que les autres constructions.

• ***Article 8 - règles d'implantation entre des constructions sur une même propriété***

Afin d'imposer une forme urbaine plus cohérente en cas de construction de plusieurs habitations sur une même parcelle, la présente modification réintroduit des règles d'implantation.

Ainsi, si les constructions ne sont pas accolées, elles devront se conformer aux mêmes règles de recul que celles prévues par rapport aux limites séparatives (voir article 7). Comme pour celles de l'article 7, ces règles de recul ne s'imposent toutefois ni aux annexes ni aux piscines.

- ***Article 11 – aspect extérieur – zones U et AU hors zones d'activités***

En **zone UA**, tout en maintenant l'objectif d'avoir des clôtures de type « urbain », il a paru nécessaire d'élargir le **type de clôtures autorisées** (seuls les murs pleins étaient autorisés). Les clôtures constituées d'un mur bahut (80 cm de hauteur minimum) surmonté d'un dispositif d'aspect simple, à claire voie rigide de type grille (barreaudage en ferronnerie) sont désormais également autorisées. Les grillages souples ou rigides restent interdits.

- ***Article 11 – aspect extérieur – toutes zones – clôtures en bordure des voies***

Afin d'éviter des problèmes d'interprétation, il est précisé que les règles relatives au **clôtures autorisées en bordure des voies** concernant aussi bien les voies publiques que les **voies privées**.

- ***Article 11- aspect extérieur – zone Ui***

Il s'est avéré que certaines règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les zones d'activités avaient été calquées sur celles des autres zones. Afin de prendre en compte les spécificités de ce type de zones, l'article 11 les concernant est réécrit, notamment en ce qui concerne les règles relatives aux façades et aux toitures.

- ***Article 13 – espaces libres, plantations – zones UA à UH***

Le fait que l'on n'impose pas de prévoir 20 % d'espaces verts dans les lotissements est clarifié dans le règlement qui précise désormais que cette **obligation concerne les projets de « constructions ».**

III. MISE A JOUR DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Compte tenu de l'état d'avancement du projet de construction sur le secteur Joffre Doumer (livraison des appartements), l'orientation d'aménagement n'a plus lieu d'être. Elle est donc supprimée.
Le classement en zone AUb est remplacé par un classement en zone UB. En matière de mixité urbaine, l'emplacement réservé L2 est remplacé par la servitude de mixité au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme.

V. MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES

La liste des emplacements réservés est modifiée pour tenir compte des projets ou acquisitions réalisés, des projets abandonnés ou des modifications de projets.

1. Suppressions suite à une acquisition ou à la réalisation du projet :

- R9 : accès à l'aqueduc du « Plat de l'Air » (terrain acquis)
- R19 : aménagement d'un parking et voirie (parking de l'Orme – terrain acquis)
- V3 (partie) : élargissement RD 50 (acquisitions réalisées sur la section Madone – rue G.Neyrin dans le cadre de l'opération Joffre Doumer)
- V24 : création voie nouvelle entre av P.Doumer et av Joffre (réalisée dans le cadre de l'opération Joffre Doumer : rue G.Neyrin)
- L2 : réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale - 30% de locatif social (réalisés dans le cadre de l'opération Joffre Doumer)

2. Suppressions suite à l'abandon du projet :

- R 22 : bassin rétention des eaux pluviales
- V 26 : création de voie entre la rue A.Celle et la rue F.Chanvillard

3. Modifications suite à l'évolution des projets :

- V36 : création d'une voie entre le parking Bellevue et la rue René Chapard : largeur réduite de 10 à 9 m
- V 41 : voie douce reliant la zone des Sables au chemin du Château : tracé à modifier suite évolution du projet

VI. CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES

- Correction de l'orthographe du **nom de la commune de Sainte Foy les Lyon** sur le plan de zonage.

- Rectification des **périmètres du zonage archéologique** conformément aux cartes annexées à l'arrêté Préfectoral n°05-376 en date du 14/09/2005.

- Rectification du **linéaire commercial av P.Doumer** au droit des parcelles AN 185 et 208 pour tenir compte de l'alignement réel.

- Mise à jour des règles concernant la **servitude de mixité sur l'orientation d'aménagement du Clos Favre** suite à la modification n°1 du PLU.

- Reprise de la rédaction de l'article 2 de la zone UI pour rectifier l'oubli des dispositions concernant la zone Ui2.

- En **zone AUi, reprise de la rédaction des articles 1 et 2 sur le même principe que ceux de la zone AU** (n'autoriser avant ouverture à l'urbanisation que des utilisations limitées conformes à la future vocation de la zone ou permettant de gérer le bâti existant et supprimer les dispositions valables après ouverture à l'urbanisation qui ne sont plus d'actualité suite à la suppression de la zone des Sables).