



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N° 1 RAPPORT DE PRESENTATION

MODIFICATION N°1

PLU Approuvé le 27/09/2007

Modification n°1

Approuvée le :

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

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| SOMMAIRE | 3 |
| INTRODUCTION | 5 |
| OBJECTIF DE LA MODIFICATION | 7 |
| 1. LE REGLEMENT | 9 |
| 1.1. CORRECTIONS PONCTUELLES DU REGLEMENT SUR LA FORME | 9 |
| 1.1.1 SUPPRESSION DES MENTIONS INUTILES ET DES REDONDANCES | 9 |
| 1.1.2 RECTIFICATION DES ERREURS DE REDACTIONS : | 9 |
| 1.1.3 RECTIFICATION DES INCOHERENCES ENTRE LES PIECES DU PLU OU LES DIFFERENTS ARTICLES DU PLU | 10 |
| 1.1.4 MODIFICATIONS APPORTEES AFIN DE PRECISER LA REGLEMENTATION POUR LIMITER LES CONTOURNEMENTS OU LES PROBLEMES D'INTERPRETATION DE LA REGLE. | 11 |
| 1.2. MODIFICATIONS APPORTEES SUR LE FOND DU REGLEMENT | 12 |
| 1.2.1 MISE A JOUR | 12 |
| 1.2.2 ASSOULISSEMENT DE LA REGLE RELATIVE AUX ESPACES VERTS ET /OU COMMUNS | 12 |
| 1.2.3 RENFORCEMENT DU COMMERCE DANS LES ZONES CENTRALES | 12 |
| 1.2.4 RENFORCEMENT DE L'ENGAGEMENT EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE | 13 |
| 1.2.5 OUVERTURE DES ZONES UI AU COMMERCE SOUS CONDITIONS | 14 |
| 1.2.6 EVOLUTION DES REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (ARTICLE 7) | 14 |
| 1.2.7 EVOLUTION DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES | 15 |
| 1.2.8 ARTICLE 11 | 15 |
| 1.2.9 MISE A JOUR DU PLAN DE MASSE | 17 |
| 1.2.10 LES DEFINITIONS | 17 |
| 2. LE PLAN DE ZONAGE | 18 |
| 2.1 MISES A JOUR ET ADAPTATIONS | 18 |
| 2.1.1 PROJET DE CENTRALITE : | 18 |
| 2.1.2 EVOLUTION DES ZONES D'ACTIVITES | 19 |
| 2.2 REPARATION D'ERREURS MATERIELLES | 21 |
| 2.3 MISE A JOUR DU TABLEAU DES SURFACES | 21 |
| 2.3.1 LES ZONES URBAINES | 21 |
| 2.3.2 LES ZONES A URBANISER | 22 |
| 2.3.3 LES ZONES NATURELLES | 22 |
| 3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS | 23 |
| 3.1 SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA RUE CHAPARD | 23 |
| 3.2 SUPPRESSION DES PROFILS DE VOIE : | 23 |
| 4. LES EMBLEMES RESERVES | 25 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 4.1 | MISES A JOUR | 25 |
| 4.1.1 | SUITE AUX ACQUISITIONS ET TRAVAUX REALISES | 25 |
| 4.1.2 | À LA DEMANDE DES BENEFICIAIRES | 26 |
| 4.2 | MODIFICATION DE TRACE D'EMPLACEMENTS RESERVES | 26 |
| 4.3 | CREATIONS DE NOUVEAUX EMBLEMENTS RESERVES | 27 |
| 4.4 | SUPPRESSION DE LA PIECE 4B – EMBLEMENTS RESERVES (EXTRAITS GRAPHIQUES) | 28 |

INTRODUCTION

Le présent document a pour objet d'expliquer les modifications réglementaires effectuées dans le cadre de la modification n°1 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.

Il s'agit du premier remaniement du Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2007.

Plusieurs motifs ont poussé la commune à engager cette procédure. D'une part, à l'usage, il s'est avéré que certaines règles du PLU qui avait été totalement réécrit en 2007 pouvaient poser des problèmes d'interprétation, comportaient des erreurs ou des incohérences. D'autre part, depuis 2007, la commune a engagé de nouvelles études et/ou projets qu'elle souhaite intégrer au PLU, notamment concernant la restructuration du centre, l'engagement en faveur de la mixité sociale, l'évolution des zones d'activités, des projets de voiries et/ou voies douces, etc. Enfin, un certain nombre de projets ayant été réalisés depuis l'approbation du PLU, des mises à jours étaient nécessaires.

L'ensemble des remaniements réalisés dans le cadre de cette procédure ne vise pas à modifier les grandes lignes d'aménagement et de développement du territoire chaponois telles qu'elles ont été définies lors de 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.

OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Les objectifs de la présente modification sont les suivants :

⇒ **mettre à jour le PLU au regard des orientations dégagées de l'étude de centralité :**

- Extension de la zone UAa afin de renforcer le bâti en front de rue dans la zone centrale,
- Mise en place de mesures en faveur du renforcement du commerce,
- Inscription de voies douces en sites propres,
- Assouplissement des règles relatives aux espaces verts et/ou communs en cas de réhabilitation ou de reconstruction dans les secteurs les plus centraux pour ne pas bloquer l'évolution du centre,
- Suppression du linéaire commerciale sur la maison de la place Georges Clémenceau pour ne pas obérer le projet de restructuration de la place,
- Suppression de l'orientation d'aménagement de la rue Chopard qui est devenue obsolète.

⇒ **corriger ponctuellement certains aspects du règlement :**

- Sur la forme :
 - Afin de corriger les erreurs de syntaxes, supprimer les mentions inutiles ou les incohérences,
 - Afin de faciliter la compréhension de certains aspects du règlement, par la suppression de certaines redondances et l'ajout de précisions pour limiter notamment les contournements de la règle ou encore de régler des problèmes d'interprétation,
- Sur le fond :
 - Afin de renforcer les engagements de la commune en matière de mixité sociale,
 - Afin d'ouvrir les zones d'activités au commerce sous certaines conditions
 - Afin de corriger certains aspects du règlement ayant fait l'objet de débats en commission d'urbanisme.

⇒ **mettre à jour et créer des emplacements réservés :**

- Suite aux acquisitions foncières et travaux réalisés,
- Afin de prendre en compte la modification des projets intervenue depuis la date d'approbation,
- Afin de continuer la réflexion sur le projet de desserte de la zone de la Chavannerie.

⇒ **corriger des erreurs strictement matérielles qui s'étaient glissées dans les documents.**

1. LE REGLEMENT

1.1. CORRECTIONS PONCTUELLES DU REGLEMENT SUR LA FORME

Au fil des instructions des dossiers d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, il s'est avéré qu'un certain nombre d'erreurs ou d'imprécisions s'étaient glissées dans le document, notamment :

- des lourdeurs ou mentions inutiles qui complexifient le document,
- des erreurs de rédaction qui peuvent amener à des contresens,
- des incohérences avec les autres pièces du PLU.

Afin de faciliter la lecture du règlement, ces éléments ont donc été supprimés ou réécrits.

D'autre part, des modifications ont également été apportées afin de préciser la réglementation et ainsi limiter tout contournement ou problème d'interprétation de la règle quand cela s'est avéré nécessaire.

1.1.1 Suppression des mentions inutiles et des redondances

- **Article 1 et 2 : Occupations et utilisations interdites et Occupations et utilisation soumises à des conditions particulières – Zones UI, AUI et UMS**

Il n'est pas nécessaire de faire mention de l'autorisation ou non des changements de destination car seuls ceux respectant l'article 1 seront autorisés. Cela alourdissait la rédaction et pouvait générer des problèmes d'interprétation.

De la même façon, en ce qui concerne l'article 2 de la zone UMS, la mention relative aux extensions des constructions existantes est supprimée.

- **Article 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UH, AU, AUb, AUc**

La disposition particulière faisant référence aux voies de desserte interne des opérations d'aménagement est supprimée car l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme le prévoit déjà.

1.1.2 Rectification des erreurs de rédactions :

- **Article 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières – Zone UD, UE, UF, UH**

Lors de la rédaction du règlement du PLU, le mot « existante », se rapportant aux activités de commerces, de services ou artisanales, a été oublié. Cela laissait entendre que la construction de nouveaux entrepôts constitutifs de ces destinations était possible. Or, les zones UD, UE, UF et UH n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions ayant vocation d'activités mais seulement permettre aux activités déjà existantes de se développer.

- **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – Zones UA**

Dans les dispositions générales, au-delà d'une bande de 15 m, il a été ajouté, comme dans les autres zones, qu'il est possible de construire en limite de propriété à condition « que la construction soit

édifiée simultanément ou en continuité d'une construction existante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin ».

Il n'existait, en effet, aucune raison particulière pour que cette règle ne s'applique pas en zone UA alors qu'elle s'applique dans toutes les autres zones du PLU.

- **Article 13-2 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations - Ensemble des zones**

La notion d' « autorisation préalable » est remplacée par les termes de « déclaration préalable » ce qui correspond à la formalité administrative définie dans le code de l'urbanisme. De la même manière cette substitution est réalisée dans les dispositions générales du règlement.

D'autre part, la phrase « leur destruction partielle est admise dès lors quelle est compensée par des plantations remplaçant les arbres abattus et restituant la composition paysagère initiale ou améliorant l'ambiance initiales du terrain » s'applique aussi à l'ensemble des espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L 123-1-7° et non pas seulement aux « autres éléments du patrimoine ». Elle a donc été déplacée en introduction du paragraphe.

- **Article 13-3 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations - Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UH, AU, AUa, AUb, AUc**

Concernant plus particulièrement les espaces verts, le mot « collectif » qui n'avait pas lieu de figurer et a été supprimé.

1.1.3 Rectification des incohérences entre les pièces du PLU ou les différents articles du PLU

- **Article 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières – zone N**

Afin de mettre en cohérence le rapport de présentation avec le règlement, la réglementation en matière d'annexe dans les zones N et Nh est modifiée. Une seule annexe sera autorisée dorénavant. Cela avait été prévu dans le rapport de présentation mais n'avait pas été repris dans le règlement au moment de sa rédaction. Or la volonté communale était bien de limiter le nombre d'annexes dans les zones naturelles afin d'éviter le mitage dans ces secteurs.

- **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – Ensemble des Zones**

Il s'avère qu'une incohérence s'était introduite dans le mode de calcul des distances d'implantation des constructions au regard des limites séparatives. D'un côté, le règlement écrit précisait que la mesure devait s'effectuer « de tout point du bâtiment », et de l'autre le schéma explicatif de la définition du mode de calcul déterminait des nuances à apporter en fonction de l'importance des débords de toiture et des balcons (définition qui avait été rédigée afin de pallier des problèmes lors de l'instruction des dossiers).

Il a donc été décidé d'harmoniser le mode de calcul sur la base de celui qui est décrit dans le schéma et la définition.

- **Article 12 : Stationnement – Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UH, AU, AUa, AUb, AUc**

Le texte du règlement relatif au nombre de places de stationnement des véhicules des visiteurs demandé dans le cadre des projets de créations de logements est mis en cohérence avec le tableau. Le nombre de logements projetés à l'occasion d'une opération devra être supérieur à 4 pour que la règle se déclenche, conformément à la volonté initiale de la commune.

D'autre part, l'instruction des dossiers de permis de construire de plus de 30 logements a mis en évidence une incohérence dans le tableau fixant le nombre de places de stationnement pour les véhicules visiteurs à prévoir dans les projets : au dessus de 30 logements aucune règle n'était prévue. Une formule mathématique a donc été ajoutée de façon à ce que la règle puisse s'appliquer à tous les projets.

1.1.4 Modifications apportées afin de préciser la réglementation pour limiter les contournements ou les problèmes d'interprétation de la règle.

- **Dispositions générales**

Dans le paragraphe relatif aux éléments du patrimoine naturel ou construit à protéger au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme la notion « d'effet portant atteinte à » ces éléments est ajoutée à la notion de destruction. Dans l'esprit de la règle il s'agit bien de l'ensemble des travaux affectant les éléments protégés qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable et d'une compensation.

De la même manière, **l'article 13** de l'ensemble des zones est modifié dans ce sens.

- **Caractère de la zone UAb et article 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières – Zone UA**

Afin de préserver des fonds de parcelles ouverts dans la zone UAb et éviter une densification trop grande dans des hameaux au gabarit insuffisant pour recevoir un grand nombre de logements supplémentaires, des règles spécifiques au-delà d'une bande de 15 m de profondeur par rapport à la voie ont été fixées. Cette notion n'apparaissait pas assez clairement dans le règlement précédent alors qu'elle avait été clairement abordée lors de l'élaboration du PLU et reprise dans le rapport de présentation.

L'article 2 précise donc qu'au delà de la bande des 15m, seuls sont autorisés l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes ne conduisant pas à la création de nouveau logement.

- **Article 1 et 2 : Occupations et utilisations interdites et Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières – Zones A et N**

La rédaction concernant les mouvements de terre autorisés en zone N et A est modifiée.

D'une part l'article 1 est rédigé de manière à éviter toute ambiguïté : les dépôts et les décharges de matériaux (encombrants, déchets inertes, etc) sont bien interdits. La rédaction antérieure pouvait être ambiguë.

D'autre part, afin d'éviter les divergences d'interprétation sur la possibilité ou non de faire amener sur les terrains des apports extérieurs pour faciliter les cultures, la mention « sans apport extérieur » vient préciser la notion de mouvements de terre autorisés dans ces zones.

- **Article 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières – Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UH, AU, AUb, AUc, A et N**

Afin de lever toute ambiguïté, il est précisé que l'emprise au sol des annexes qui est limitée à 50 m² s'entend « toutes annexes comprises »

- **Article 5 : Superficie minimale des terrains – Zone UH**

En zone UH, une surface minimale de terrain a été maintenue dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2007 afin de préserver le caractère aéré du site et maintenir le caractère paysager du secteur. La volonté était donc qu'un minimum de 1500 m² de terrain soit respecté pour pouvoir construire. Le

règlement, tel qu'il était rédigé, imposait également cette règle en cas d'aménagement de bâtiments existants. La règle a donc été réécrite de manière à ne s'appliquer qu'aux constructions nouvelles.

- **Article 6, 7 et 10 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et Hauteur maximale autorisée – Ensemble des zones.**

Concernant les dispositions particulières de ces trois articles, la règle, telle qu'elle était rédigée (« une implantation ou hauteur différente peut être admise ou imposée »), laissait supposer qu'une décision de la commune devait être obtenue pour pouvoir disposer de l'une de ces dispositions. Or, le principe est que de manière générale et sans conditions, les éléments nommément listés peuvent bénéficier des dispositions particulières. La rédaction a donc été modifiée dans ce sens.

1.2. MODIFICATIONS APPORTEES SUR LE FOND DU REGLEMENT

1.2.1 Mise à jour

- **Article 1 et 2 : Occupations et utilisation interdites et Occupations et utilisation soumises à des conditions particulières – Zone AUI**

La zone des Sables (AUia) a été ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble ce qui implique donc aujourd'hui son passage en zone UI.

Par la même occasion, la zone AUia n'étant que constituée de la zone des Sables, la différenciation avec les zones AUib n'est plus nécessaire. Seules subsistent donc les zones AUI correspondant au règlement des anciennes zones AUib.

1.2.2 Assouplissement de la règle relative aux espaces verts et /ou communs

Dans les secteurs les plus centraux, l'instruction des dossiers d'autorisation de construire a mis en évidence les difficultés à faire respecter la règle imposant 10 % d'espaces verts et/ou 10 % d'espaces communs dans les projets. Ceci du fait de la densité de la zone UAa. Aussi, afin de ne pas limiter la densification du centre, l'article n°13 de la zone UAa est modifié de façon à ne plus imposer les espaces verts et les espaces communs dans le cadre des réhabilitations, des reconstructions et pour la construction des équipements publics ou d'intérêt collectif.

D'autre part, la rédaction de l'article n°13 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UH, AU, AUa, Aub et AUc est modifiée afin de préciser que les espaces communs et les espaces verts peuvent se recouper.

1.2.3 Renforcement du commerce dans les zones centrales

Jusqu'à présent, le linéaire commercial avait pour but de maintenir les commerces et services en place. La commune souhaitant avoir une attitude plus incitatrice en matière d'attractivité commerciale, la règle est modifiée. Désormais, sur le linéaire, les rez-de-chaussée des constructions nouvelles devront impérativement comporter des locaux à destination de commerce ou d'hôtel. Cette dernière destination a été ajoutée car elle avait été oubliée et de manière à ne pas limiter les possibilités d'extension des hôtels déjà en place.

L'article 1 de la zone UA a donc été modifié en conséquence.

1.2.4 Renforcement de l'engagement en faveur de la mixité sociale

Conformément aux engagements pris auprès du Préfet en 2008 dans le cadre de l'arrêté de carence en matière de logements locatifs sociaux, la commune a renforcé la servitude de mixité prévue à l'article L123-1-16°.

Elle a parallèlement mis à jour le règlement compte tenu des modifications législatives qui sont intervenues depuis l'approbation du PLU en 2007. Initialement prévue à l'article L123-2-d, la servitude de mixité est maintenant définie, comme cité précédemment, à l'article L123-1-16°.

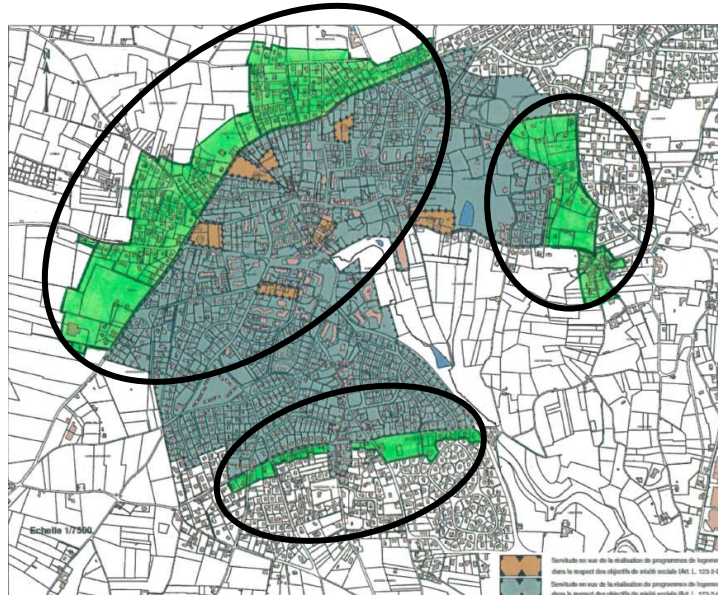
La modification de la servitude de mixité porte sur :

- l'extension de son périmètre à la zone UD, à une partie de la zone UE, notamment le long de la rue Jean Perret et de la rue Chanvillard ainsi qu'à la zone UAb de l'Orme. Ces secteurs correspondent aux zones les mieux adaptées à recevoir du logement locatif social de part leur desserte et notamment en transports en commun, de leur proximité du centre bourg et des équipements publics et de leurs capacités à produire de nouveaux logements,
- la modification des seuils d'application, qui ont été de manière générale abaissés de manière à toucher plus d'opérations,
- la modification des taux de logement social imposés qui ont été augmentés de manière à ce qu'ils correspondent au taux de logements sociaux imposé par la loi SRU aux communes,
- l'élargissement du champ d'application de manière également à toucher plus d'opérations.

• Périmètre de la servitude

Le périmètre est étendu à :

- la zone UD,
- la zone UE au secteur du Jaillard et aux parcelles ayant une limite avec la rue Jean Perret, sur sa partie qui longe la zone UC.
- la zone UAb de l'Orme.



• Seuil

Les nouvelles opérations créant plus de 2 logements ou plus de 2 lots devront respecter la servitude.

• **Taux**

| Zones | Taux nouvellement appliqués |
|---|--|
| UA et UAb (l'Orme) | |
| UB | De 3 à 6 logements ou lots ➔ 20 % de la SHON doit être réservée à des logements locatifs sociaux |
| UC | |
| UD | |
| UE (secteur Jaillard) UE (rue Jean Perret) | > 6 logements ou lots ➔ 30 % de la SHON doit être réservée à des logements locatifs sociaux |

• **Natures des opérations nouvellement touchées**

- Les lotissements. Il s'agit là d'une volonté communale forte. En effet, une application de la servitude de mixité aux seuls permis de construire la rendrait inefficace compte tenu du seuil de plus de 2 logements. Cela contribuerait à aggraver encore le déficit en logements sociaux de la commune. Les lotissements sont en effet à l'origine d'une grande partie des créations de logements sur la commune compte tenu de ses caractéristiques périurbaines.
- les réhabilitations conduisant à la création de nouveaux logements.

L'article 2, relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières des zones UA, UB, UC, UD et UE est donc modifié dans ce sens.

1.2.5 Ouverture des zones UI au commerce sous conditions

La commune a souhaité ouvrir ses zones d'activités aux commerces. Le règlement du PLU s'est en effet avéré plus contraignant que celui du POS antérieur et la commune ne souhaitait pas limiter les nouvelles implantations afin notamment d'éviter l'augmentation des locaux vacants.

Cette modification est toutefois restreinte d'une part aux secteurs non concernés par un risque technologique ou aux secteurs ne présentant pas des problèmes d'accès.

D'autre part, afin de limiter le risque de concurrence avec les commerces de centre bourg et éviter notamment l'implantation de grandes surfaces généralistes susceptibles de créer en outre des problèmes de circulation, un seuil maximal de surface de vente est fixé à 500 m² (ce seuil ne concerne pas les surfaces de vente situées en extérieur des bâtiments).

Le caractère de la zone UI ainsi que son article 1 relatif aux occupations et utilisations du sol interdites ont donc été modifiés dans ce sens.

1.2.6 Evolution des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7)

D'une part, la notion de non aggravation de la non-conformité à la règle, qui permettait de s'implanter selon un régime dérogatoire à la règle générale est supprimée dans l'ensemble des zones du PLU. A l'usage, il a été constaté que cette notion était en fait difficilement applicable car on peut toujours

considérer qu'il y a une aggravation de la non-conformité lorsque l'on se place du côté du tènement voisin.

D'autre part, telles que rédigées lors de l'élaboration du PLU 2007, les dispositions particulières relatives aux annexes permettaient d'implanter une construction de 4,50 m de haut en quasi limite de propriété. Cette règle pouvait s'appliquer du fait qu'il était possible de positionner les annexes dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative (règle qui ne s'appliquait pas aux bâtiments principaux). Or, sur la limite de propriété cette hauteur était limitée à 3,50 m afin que la hauteur des bâtiments supportée par les voisins ne soit pas excessive.

La disposition particulière pour les annexes est donc modifiée de manière à ce que leur hauteur ne dépasse jamais la hauteur qui serait autorisée pour une construction édifiée en limite de propriété et respectant la pente de toiture définie à l'article 11. (Zones UB, UC, UD, UE, UF, UH, AU, A et N).

1.2.7 Evolution des zones naturelles et agricoles

La volonté de la commune de limiter les possibilités de constructibilité de la zone N exposée dans le rapport de présentation du PLU de 2007 n'a pas été assez affirmée dans son règlement. C'est pourquoi la commune a souhaité confirmer cette volonté en limitant, d'une part, l'emprise au sol des constructions par tènement à 300 m² et en précisant, d'autre part, que la création de nouveau logement est interdite, notamment en cas de changement de destination.

L'article 2, relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières est donc modifié.

Concernant la zone NSi, correspondant aux périmètres des sites inscrits autour des vestiges de l'aqueduc romain, il s'est avéré que le règlement qui lui était appliqué était identique à celui de la zone N. Or, la création d'un zonage spécifique à ces secteurs résultait de la volonté de créer un règlement adapté aux enjeux de ces sites.

Il a donc été décidé de limiter les constructions aux équipements d'intérêt collectif liés à l'intérêt patrimonial du site, et de maintenir uniquement la possibilité d'implanter des piscines lorsqu'elles sont liées à une construction existante.

L'article 2 de la zone N est donc également modifié dans ce sens. (NB : dans la partie de zone NSi de la Vallée du Garon concernée par un risque géologique faible, toutes les occupations ou utilisations du sol restent interdites).

Par ailleurs, l'instruction des dossiers d'autorisation d'occupation des sols a montré qu'en zone A ou N les parcelles construites, contrairement à ce qui avait été pensé lors de l'élaboration du PLU en 2007, ont souvent une surface limitée. L'interdiction de construire en limite de propriété rendait souvent impossible l'extension des constructions existantes.

Aussi, l'article 7 est modifié de façon à étendre aux zones A et N le droit d'implanter les constructions en limite séparative, sous condition de limite de hauteur comme dans les autres zones.

1.2.8 Article 11

De manière générale, les modifications apportées à l'article 11 visent à tendre vers une simplification de la réglementation dans les secteurs à moindres enjeux ou lorsque qu'une cohérence de matériaux existe sur un ensemble bâti.

D'autre part, il a été convenu d'éviter d'élaborer des règles qui pourraient conduire au maintien systématique du style architectural régional (conservation n'est pas conservatisme) et ainsi limiter la création et la recherche de la qualité architecturale plus en adéquation avec les modes de vie actuels.

• **Dispositions générales**

Une différenciation est établie dès les dispositions générales entre les constructions traditionnelles et celles d'architecture contemporaine. Il est donc précisé que lorsque le projet consiste :

- en la réalisation de constructions de type traditionnel, les règles d'architecture locale devront être respectées,
- en la réalisation de constructions contemporaines les projets seront alors étudiés de façon à ce que prime la qualité du projet et son insertion dans le site.

- **Les mouvements de terrain**

Lors de l'instruction des demandes d'autorisation, il s'est avéré que la règle relative aux mouvements de terrain n'était pas assez précise quant à son champ d'application et notamment vis-à-vis des voies. La rédaction a donc été modifiée de façon à ce que la règle visant à limiter les mouvements de terre à 1 m dans une bande de terrain de 0 à 4 m de la limite séparative, ne s'applique pas aux limites sur voies.

Cette modification s'applique à toutes les zones sauf les zones UI et AUI pour lesquelles la réglementation en matière de mouvement de terrain est beaucoup moins restrictive.

- **Les toitures**

Afin d'assouplir la réglementation en matière de toiture, il a été décidé d'autoriser dans toutes les zones du PLU les toitures à 1 pan sur les volumes secondaires des bâtiments. La règle précédente qui les interdisait allait en effet à l'encontre de la volonté exprimée par ailleurs de privilégier la simplicité des volumes.

En ce qui concerne les matériaux, là aussi la commune a souhaité offrir plus de possibilités, dans l'ensemble des zones, afin que les projets soient plus cohérents avec leur environnement et leur architecture propre. Il a notamment été décidé :

- d'ajouter une disposition particulière concernant les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles des couvertures différentes des tuiles peuvent être admises (cuivre, zinc, etc.) sous réserve que cela contribue à la qualité architecturale des projets,
- d'intégrer plus de souplesse au niveau des matériaux de toiture pour les constructions dans des secteurs où une cohérence de matériaux existe sur un ensemble bâti, il sera possible de s'uniformiser avec les bâtiments alentours,
- d'assouplir la réglementation sur les petites annexes dont la surface est inférieure ou égale à 20 m². Dans ce cas précis, le type de couverture ne sera pas imposé. Il est toutefois précisé que les couvertures devront être monochrome.

- **Les façades**

Etant donné que, mis à part dans les secteurs centraux, les enjeux en matière de coloris de façade sont moindres dans les secteurs résidentiels, il a été décidé d'ouvrir plus largement le choix de teintes. Seules seront interdites les teintes trop vives.

- **Les clôtures**

La modification en matière de clôture vise deux grands objectifs

- d'une part, une simplification de la réglementation entre les propriétés privées pour lesquelles les enjeux sont en définitive limités du fait d'un impact paysagé réduit vu de l'espace public,
- d'autre part, une limitation de la hauteur des murs maçonnés sur rue. Leur multiplication ces dernières années a conduit à modifier sensiblement le paysage urbain de la commune, qui d'une ambiance plutôt végétale et ouverte devient de plus en plus fermée et minérale.

Aussi, entre deux fonds privés, la seule règle imposée est la limitation de la hauteur à 2m. Le choix du dispositif est donc dorénavant laissé libre.

Sur les voies ou l'emprise publique, les clôtures seront quant à elles constituées :

- soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m,
- soit d'un muret enduit d'une hauteur de 0,20 m à 0,80 m, surmonté d'un dispositif ajouré d'aspect simple (grillage, grille ou barrière). L'ensemble (muret et dispositif ajouré) n'ayant pas une hauteur supérieure à 1,80 m
- soit d'un mur d'une hauteur de 1,50 m maximum.

De plus il est précisé en cas de différence de hauteur entre un fond privé et la voie ou l'emprise publique la hauteur de la clôture sera calculée à partir du fond le plus haut excepté pour les murs, pour lesquels la hauteur est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

Dispositions particulières :

- afin de renforcer le caractère urbain des zones centrales et de concourir à l'effet de continuité urbaine, les dispositifs de types grillages ou murets surmontés d'un dispositif ajouré seront interdits dans la zone UA.
- En bordure des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral (voir annexes n°7 et 8 du PLU), afin de permettre aux riverains de se protéger des nuisances sonores, la hauteur des murs est portée à 2m (hauteur calculée à partir du niveau de la voie). L'objectif est de privilégier la création de véritables dispositifs anti-bruit. Une recommandation en ce sens est donc intégrée au règlement rappelant la nécessité de revêtir les murs de matériaux absorbant l'énergie acoustique.

1.2.9 Mise à jour du Plan de Masse

Des modifications sont apportées au plan de masse de manière à prendre en compte la réglementation de la zone UB.

1.2.10 Les définitions

Annexe : précision de la définition des annexes selon les zones : dans les zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, AUa, AUb, AUc, les annexes peuvent se situer sur des tènements différents de la construction principale et dans les zones UH, A et N, zones dans lesquelles il est souhaitable d'éviter le mitage où les annexes doivent se situer sur la même unité foncière que l'habitation principale.

Ajout de la définition de nouvelle opération prévoyant un programme de logements (utilisée pour l'application de la servitude de mixité): il s'agit d'opération de constructions nouvelles, de réhabilitation de bâtiments ou d'opération de lotissement visant à créer 1 ou plusieurs nouveaux logements.

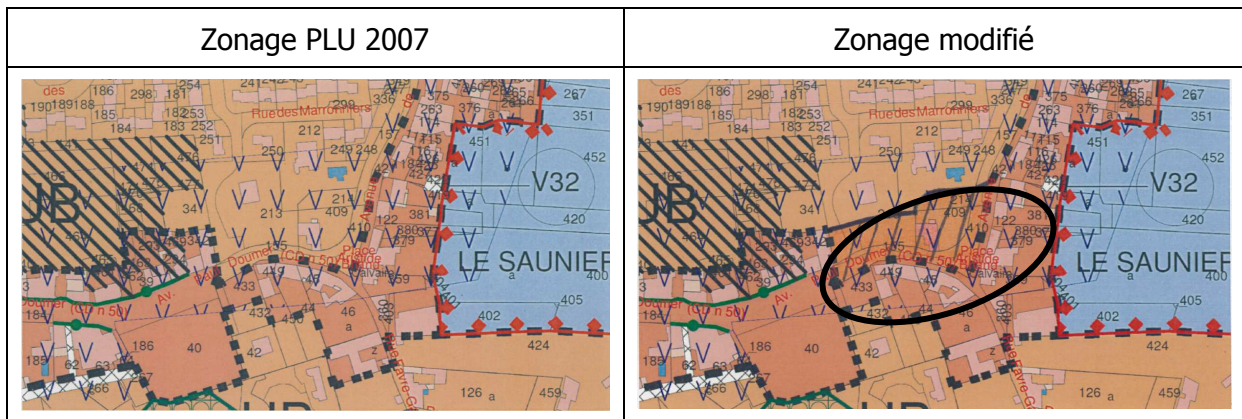
2. LE PLAN DE ZONAGE

2.1 MISES A JOUR ET ADAPTATIONS

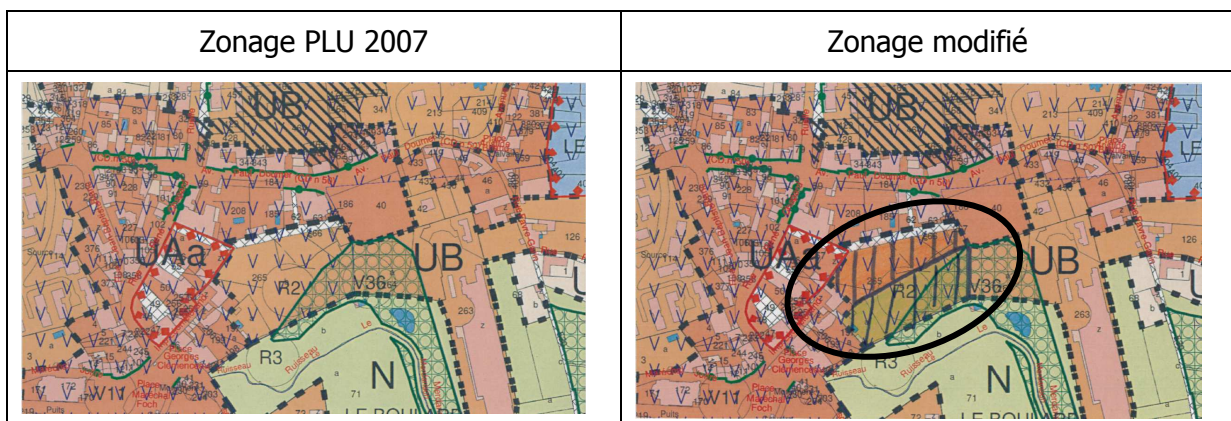
2.1.1 Projet de centralité :

- **Renforcement de l'intensité bâtie**

Pour répondre à l'objectif communal de marquer l'entrée Est du centre et afin de mettre en cohérence le zonage avec le bâti existant, il a été décidé d'étendre la zone UAa jusqu'à la place Aristide Briand, au niveau de la parcelle cadastrée section AK n°214 (secteur actuellement en zone UB).



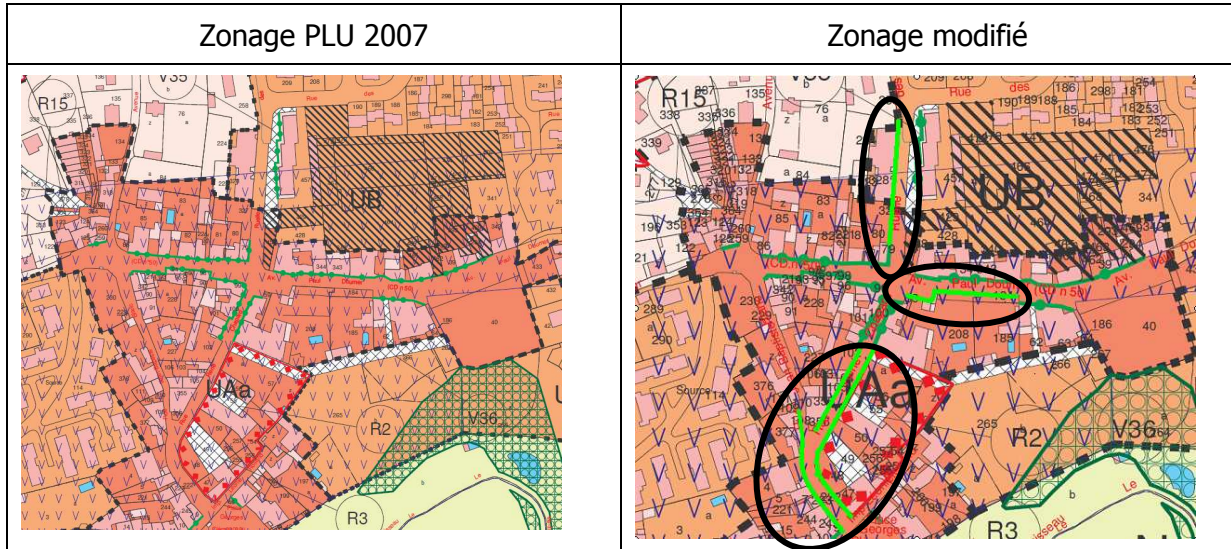
Afin de permettre la construction à l'alignement de la future voie reliant le parking Bellevue et la rue Chapard, il a été décidé d'étendre la zone UAa à une bande parallèle à cette voie sur la propriété cadastrée section AN n°265, 266 et 267, le reste de la propriété passera en zone N (actuellement toute la propriété est en zone UB).



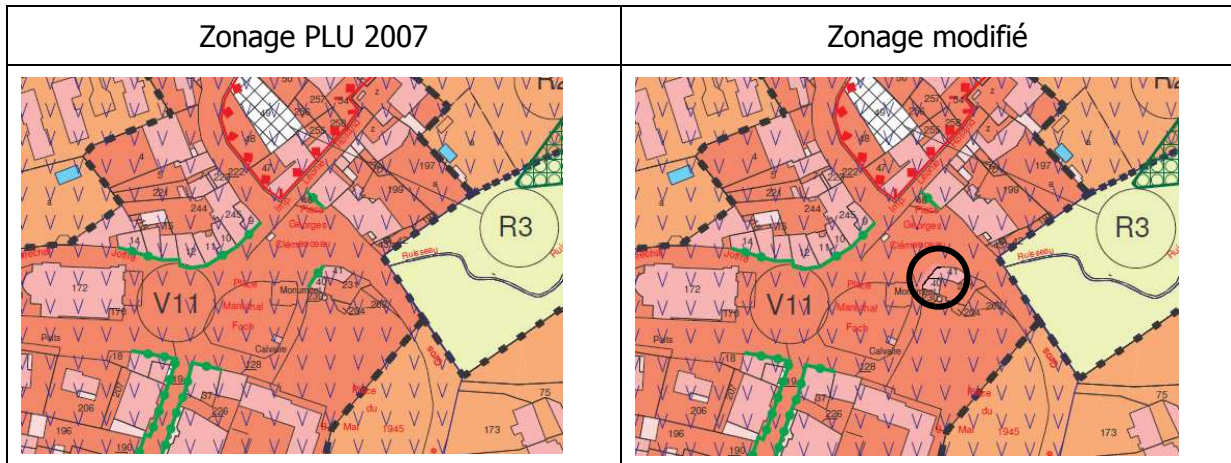
- **Mesures en faveur du renforcement du commerce**

La commune souhaitant dynamiser le commerce de proximité et en parallèle des modifications du règlement qui impose désormais la création de commerces en RDC des constructions neuves, le

linéaire commercial a été étendu à la rue Chopard, la rue Jean Baptiste Blanc, la rue des Viollières et l'avenue Paul Doumer.



Il a toutefois été décidé de supprimer le linéaire commercial sur le bâtiment situé au 2 place du Maréchal Foch afin de ne pas obérer les possibilités de restructuration de la place prévue dans le cadre de l'étude de centralité.

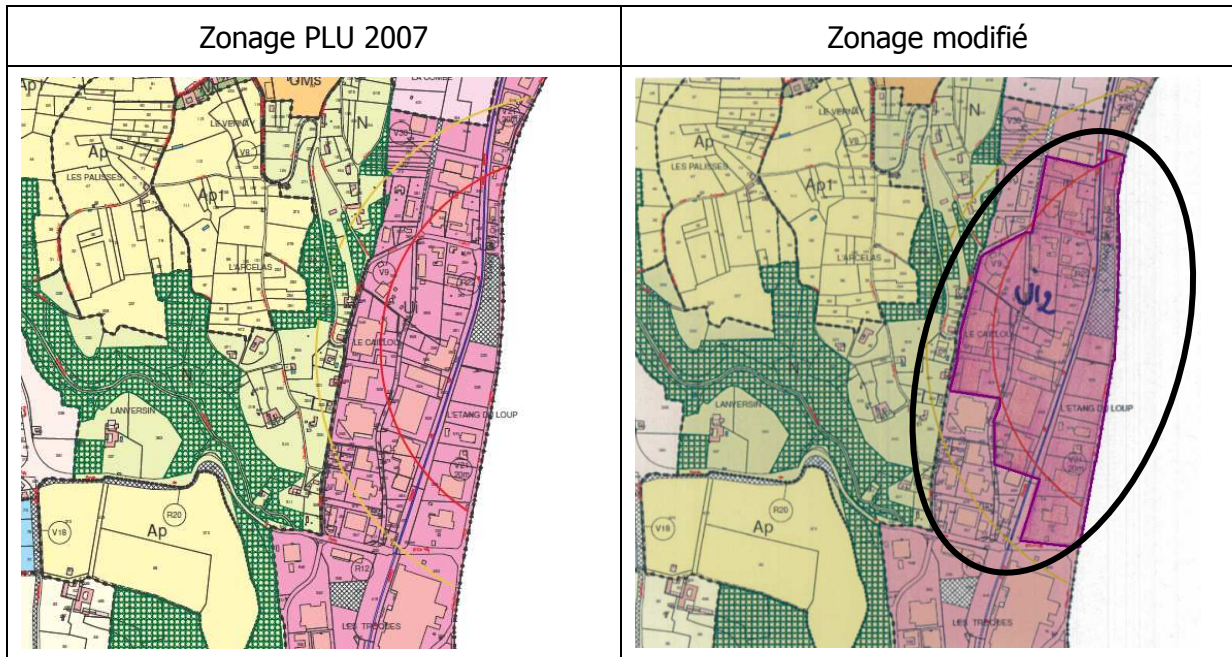


2.1.2 Evolution des zones d'activités

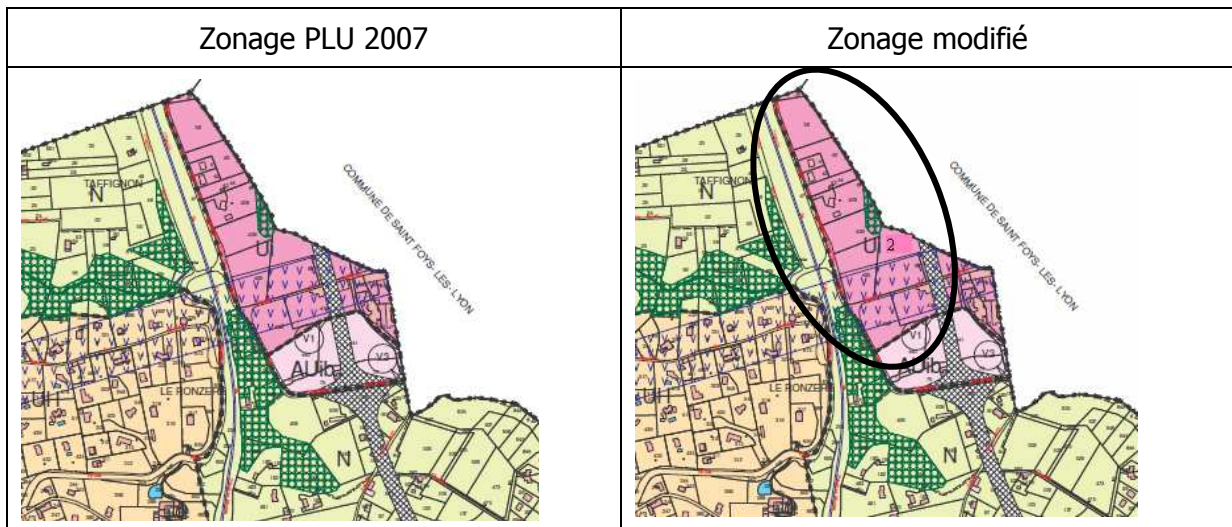
- **Ouverture des zones UI au commerce**

Pour accompagner la décision d'ouvrir les zones UI aux commerces excepté dans les secteurs concernés par un risque technologique ou les secteurs présentant des problèmes d'accès, il a été nécessaire de créer des sous-secteurs UI2 à l'intérieur desquels les commerces ne seront pas autorisés. Il s'agit :

- des secteurs compris dans le périmètre de risques technologiques lié à l'entreprise ADG située sur la commune de Saint-Genis-Laval,



- des secteurs situés au niveau de la zone de Taffignon dont l'accès pourrait être problématique si la circulation devait être augmentée de façon importante.



• **Actualisation de la zone AUia**

La zone AUia des Sables ayant été ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble, le zonage de ce secteur a été mis à jour et passé en zone UI.

Il s'agissait du seul secteur classé en zone AUia. Du coup, la distinction avec la zone AUib n'avait plus de sens : la zone AUib est donc devenue simplement « AUi ».

2.2 REPARATION D'ERREURS MATERIELLES

Il s'avère que la zone archéologique de saisine reportée sur le plan de zonage ne correspondait pas tout à fait au plan annexé à l'arrêté préfectoral n°05-376 du 14 septembre 2005 qui définit ces zones. Cette erreur matérielle est réparée à l'occasion de cette modification.

2.3 MISE A JOUR DU TABLEAU DES SURFACES

2.3.1 Les zones urbaines

| Zone | Lieu | SURFACE en ha PLU 2007 | SURFACE en ha PLU modifié |
|---|------------|---------------------------|------------------------------|
| UAa | Le village | 10,2 ha | 11,2 ha |
| UB | | 34,2 ha | 32,6 ha |
| Total des zones urbaines à vocation d'habitat | | 320,7 ha | 320,1 ha |

| Zone | Lieu | SURFACE en ha PLU 2007 | SURFACE en ha PLU modifié |
|--|------|---------------------------|------------------------------|
| UI | RD42 | 69,6 ha | 76,6 ha |
| Total des zones urbaines à vocation économique | | 76,6 ha | 83,6 ha |

| | | | |
|---------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| Total des zones urbaines | | 397,3 ha | 403,7 ha |
|---------------------------------|--|-----------------|-----------------|

2.3.2 Les zones à urbaniser

| Zone | Lieu | SURFACE en ha PLU 2007 | SURFACE en ha PLU modifié |
|---|---------------|---------------------------|------------------------------|
| AUia | Les Sables | 7 ha | Supprimé |
| AUib | Taffignon | 2,3 ha | supprimé |
| AUib | Les Collonges | 4,4 ha | Supprimé |
| AUi | Taffignon | | 2,3 ha |
| AUi | Les Collonges | | 4,4 ha |
| Total des zones à urbaniser à vocation économique | | 13,7 ha | 6,7 ha |

| | | |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Total des zones à urbaniser | 33,6 ha | 26,6 ha |
|------------------------------------|----------------|----------------|

2.3.3 Les zones naturelles

| Zone | SURFACE en ha PLU 2007 | SURFACE en ha PLU modifié |
|------|---------------------------|------------------------------|
| N | 202,6 ha | 203,2 ha |

| | | |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Total des zones naturelles | 336,8 ha | 337,4 ha |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|

3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS

3.1 SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA RUE CHAPARD

Les orientations prises par la commune dans le cadre de l'étude de centralité menée en 2009-2010 ont rendu cette orientation obsolète. Par ailleurs, le foncier était désormais maîtrisé par la commune.

Il a donc été décidé de supprimer cette orientation d'aménagement et d'encadrer son urbanisation via le règlement du PLU et la rédaction d'un cahier des charges dans le cadre d'un appel à projet.

3.2 SUPPRESSION DES PROFILS DE VOIE :

A l'usage, les profils de voies définis dans les orientations d'aménagement se sont parfois avérés trop détaillés lors des phases de conception/réalisation des projets. Il a donc été décidé de les supprimer de ce document.

4. LES EMPLACEMENTS RESERVES

4.1 MISES A JOUR

4.1.1 Suite aux acquisitions et travaux réalisés

- **Emplacement réservé R2**

Suite à l'acquisition par la commune de la parcelle cadastrée section AN n°155, l'emplacement réservé R2 à destination de logements, de stationnement et d'espaces libres situé rue Chapard est supprimé.

- **Emplacement réservé R3**

Suite à l'acquisition par la commune de la parcelle cadastrée section AN n°49 et d'une partie de la parcelle cadastrée AN n°256, l'emplacement réservé R3 à destination de logements, de stationnement et d'espaces libres situé rue Chapard est supprimé.

- **Emplacement réservé R13**

Suite à l'acquisition par la commune des parcelles cadastrées AR n°705, 708 et 710, et suite à la réalisation du bassin de rétention des eaux pluviales lié à la zone d'activités des Sables, l'emplacement réservé R13 est supprimé.

- **Emplacement réservé R14**

Suite à l'acquisition par la commune d'une partie de la parcelle cadastrée section AR n°581 et suite à la réalisation des aménagements de traitement des eaux pluviales, l'emplacement réservé R14 situé chemin du Château est supprimé.

- **Emplacement réservé R18**

Suite à l'acquisition déjà réalisée de la parcelle cadastrée section AC n°54, dans le cadre de la réalisation d'un ouvrage d'assainissement des eaux usées au Pivolet, l'emplacement réservé R18 est mis à jour. Seule sa partie située sur la parcelle AN n°53 est maintenue.

- **Emplacement réservé V37**

Suite à l'acquisition de la parcelle AN n°24 et à la réalisation de la voie reliant la rue Jules Chausse et la rue Louis Martel, l'emplacement réservé V37 est supprimé.

- **Emplacement réservé V30**

Suite à l'acquisition des parcelles cadastrées section AR n°686, 688, 690, 692, 694, 696, 698, 700, 702, 704, 712, 714 et 381 pour partie et suite à la réalisation de la voie d'accès à l'extension de la zone d'activités des Sables, l'emplacement réservé V30 est supprimé.

4.1.2 À la demande des bénéficiaires

- **Emplacement réservé V1**

Le 02/11/2009, le Grand Lyon a pris la décision de ne pas faire jouer son droit de délaissement en n'achetant pas une propriété concernée par l'emplacement réservé V1 relatif au Boulevard Urbain Ouest. Dans le cadre de la préparation du projet de modification du PLU, la commune a donc interrogé le Grand Lyon sur la nécessité de maintenir cet emplacement réservé au PLU.

Par lettre en date du 30/06/2010, le Grand Lyon a indiqué à la commune qu'elle pouvait « dès à présent supprimer cet emplacement réservé dans [son] document règlementaire ». Cet emplacement réservé a donc été supprimé.

4.2 MODIFICATION DE TRACE D'EMPLACEMENTS RESERVES

- **Emplacement réservé V2**

Il s'avère que l'emplacement réservé V2 relatif à la création et à l'élargissement du Boulevard Général De Gaulle, de la rue Marius Paire au chemin des Cartières à 10m, s'est décalé graphiquement vers le nord. Il ne correspond plus aux acquisitions qui ont déjà été réalisées. Il s'agit manifestement d'une erreur matérielle, il est donc repositionné plus au Sud dans son tracé initial.

- **Emplacement réservé V3**

Quelques modifications sont apportées à l'emplacement réservé V3 qui correspond à l'élargissement de la RD 50 au profit de la commune, à savoir :

- section Madone / Devienne : l'emplacement réservé est décalé vers l'ouest afin de réduire les coûts des travaux de l'élargissement (démolition reconstruction d'un mur important) qui étaient hors de proportion avec l'emprise minimale qui touchait la parcelle AL n°37.
- section Devienne / nouvelle voie : réduction de l'élargissement de 14 m à 11 m suite à la modification du profil de la voie sur cette section,
- section nouvelle voie / Bonnet : maintien à 14 m. Le tracé est confirmé tel qu'il avait été dessiné sur le plan de zonage du PLU 2007 (et non tel qu'il figurait sur les extraits graphiques des emplacements réservés).
- Suppression de l'emplacement réservé au niveau du carrefour avec la voie d'accès de la zone d'activité de Taffignon car ces terrains ne se sont pas avérés nécessaires pour la réalisation du giratoire (parcelles cadastrées section AD n°77, 194, 195 et 441)

Le reste de l'emplacement réservé est maintenu dans son tracé antérieur.

- **Emplacement réservé V4**

L'élargissement de la rue Favre Garin est modifié :

- section Dominget / Culet : au droit des parcelles cadastrées section AI n°50 et 268. L'emplacement réservé est recalé afin de préserver un mur sur la parcelle AI n°50 (l'emplacement touche donc désormais la parcelle AI n°51),
- section Dominget / place Aristide Briand : l'emplacement réservé est prolongé jusqu'aux parcelles cadastrées section AK n°360 et 403 où un alternat va être créé pour garantir la sécurité des usagers. De plus, de façon à raccourcir cet alternat l'emplacement réservé touchera également la parcelle AK n°46.

Le reste de l'emplacement réservé est maintenu dans son tracé antérieur.

- **Emplacement réservé V23**

Le tracé de cet emplacement réservé concernant l'élargissement de l'avenue Devienne a été légèrement modifié pour tenir compte de l'évolution du projet d'élargissement au droit des parcelles AL n°10, 154, 155 et 156.

- **Emplacement réservé V24**

L'emplacement réservé V24 relatif à la création d'une nouvelle voie entre l'avenue Paul Doumer et l'avenue Maréchal Joffre est modifié. Son emprise est réduite de 14 m à 10 m suivant le nouveau profil de voie qui est prévu.

- **Emplacement réservé V31**

Il s'est avéré que l'emplacement réservé V31 correspondant à l'amorce de voie de desserte de la Chavannerie à partir de la rue Claude Dominget se superposait avec la protection au titre du L123-1-7° d'une allée d'arbres. Afin de supprimer cette incohérence, l'emplacement réservé a été élargi de façon à pouvoir créer une voie tout en maintenant l'allée d'arbres.

- **Emplacement réservé V36**

Suite aux nouvelles orientations qui se sont dégagées de l'étude de centralité, le tracé du projet de création de voie entre le parking Bellevue et la rue Chapard a été modifié. Son débouché sur la rue Chapard se fera toujours sur la parcelle cadastrée section AN n°57 mais plus au Sud afin de permettre la construction de part et d'autre de cette future voie.

- **Emplacement réservé R12**

Afin de ne pas remettre en cause un projet d'extension immédiat d'une entreprise en pleine croissance, l'emplacement réservé R12 relatif à la création d'un espace public de stationnement en relation avec la halte ferroviaire est déplacé. Il concerne désormais la parcelle cadastrée section AS n°551.

4.3 CREATIONS DE NOUVEAUX EMPLACEMENTS RESERVES

- **Voie douce reliant la zone des Sables à la route du Château**

Afin de prolonger la piste cyclable desservant la zone des Sables une emprise foncière a été définie de manière à relier la zone au chemin du Château. Un emplacement réservé a donc été institué avec pour référence le n°V41.

Cet emplacement réservé à une emprise d'environ 855 m² sur les parcelles AR n°192, 193 et 446.

- **Voie douce reliant la rue Favre Garin et le parking Bellevue**

Afin d'offrir une desserte du centre pour les piétons et les cycles, un projet de voie douce desservant le centre depuis la rue Favre Garin est porté au PLU sous le n°V42.

Cet emplacement réservé aura une emprise de 467 m² sur les parcelles AK n°42, 44, 46 et 450.

- **Accès à la zone d'urbanisation future de la Chavannerie**

Afin de créer un nouvel accès permettant de desservir la zone AU de la Chavannerie à partir de la rue François Chanvillard, le commune devra se porter acquéreur d'une partie de la parcelle cadastrée section AI n°155. L'emprise nécessaire à la création de cet accès a une superficie d'environ 630 m². Un emplacement réservé a donc été institué au profit de la commune avec pour référence le n°V43.

4.4 SUPPRESSION DE LA PIECE 4B – EMBLEMES RESERVES (EXTRAITS GRAPHIQUES)

Les outils informatiques disponibles au service urbanisme, permettant de fournir une information détaillée sur les emplacements réservés et afin d'éviter toute incohérence entre les documents, la pièce 4B relative aux extraits graphiques des emplacements réservés est supprimée du dossier de PLU.