



# Note de Présentation

*Chaponost*



*Dossier Modification n°1*







## Table des matières

<b>1. Modifications relatives au plan de zonage .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. Extension de la zone UAv au sud-est de la commune le long de la RD 342 pour permettre l'implantation d'activités hôtelières .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2. Modification de la limite entre les zones UCA et UC av P.Doumer .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3. Rectification d'erreurs .....</b>	<b>6</b>
<b>1.4. Prise en compte du jugement du Tribunal Administratif de Lyon en date du 16/07/2020..</b>	<b>6</b>
<b>2. Modification concernant la liste des emplacements réservés.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Modifications du règlement .....</b>	<b>7</b>
<b>3.1. Définitions.....</b>	<b>7</b>
<b>3.2. Usage des sols et destinations des constructions (articles 1 et 2).....</b>	<b>8</b>
<b>3.2.1. Annexes en zone A et N .....</b>	<b>8</b>
<b>3.2.2. Campings dans les zones pavillonnaires .....</b>	<b>9</b>
<b>3.3. Mixité sociale (article 3) .....</b>	<b>9</b>
<b>3.4. Volumétrie et implantation des constructions (article 4).....</b>	<b>10</b>
<b>3.4.1. Implantation des constructions.....</b>	<b>10</b>
<b>3.4.2. Emprise au sol dans les zones pavillonnaires .....</b>	<b>10</b>
<b>3.4.2.1. Coefficient d'emprise au sol en zone UP.....</b>	<b>10</b>
<b>3.4.2.2. Exception pour les annexes dans les zones pavillonnaires .....</b>	<b>11</b>
<b>3.4.3. Hauteur maximale en zone UCA .....</b>	<b>11</b>
<b>3.5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 5).....</b>	<b>11</b>
<b>3.5.1. Limitation de la longueur des façades en zone UC.....</b>	<b>11</b>
<b>3.5.2. Modification des règles relatives aux toitures .....</b>	<b>11</b>
<b>3.5.3. Modification des règles relatives aux clôtures sur voies ou emprise publique.....</b>	<b>12</b>
<b>3.5.4. Précision concernant les ouvertures des constructions .....</b>	<b>13</b>
<b>3.5.5. Corrections de l'article 5 en UCA.....</b>	<b>13</b>
<b>3.6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (article 6).....</b>	<b>14</b>
<b>3.7. Stationnement (article 7).....</b>	<b>15</b>



<b>3.8. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public (article 8).....</b>	<b>15</b>
<b>3.9. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et de télécommunication (article 9).....</b>	<b>16</b>

## Introduction

Le Plan Local d'urbanisme a été approuvé par délibération le 19 décembre 2018. Il a fait l'objet d'une mise à jour en date du 6 mars 2020.

Après un peu plus de deux ans de pratique, la commune souhaite apporter quelques modifications à certaines dispositions. Par ailleurs, à l'usage, un certain nombre d'erreurs ou d'imprécisions ont été relevées et méritent d'être corrigées.

C'est la raison pour laquelle une procédure de modification a été engagée à l'initiative de Monsieur le Maire, en application de l'article L153-37 du code de l'urbanisme.

Les modifications apportées au dossier approuvé en décembre 2018 sont détaillées ci-après.

## 1. Modifications relatives au plan de zonage

### 1.1. Extension de la zone UAv au sud-est de la commune le long de la RD 342 pour permettre l'implantation d'activités hôtelières

Conformément aux dispositions du SCOT de l'Ouest Lyonnais visant à différencier les zones d'activités et à favoriser les activités productives, le PLU distingue plusieurs secteurs au sein des zones d'activités : UAm, UAv, UAe et UAa.

L'unique hôtel de la commune ayant définitivement fermé, la commune souhaite favoriser la possibilité d'installation d'une activité hôtelière sur la commune, en autorisant ce type d'activités notamment le long de la RD 342 au sud-est de la commune, où il reste encore des disponibilités foncières.

Afin de ne pas remettre en cause la compatibilité avec le SCOT en ouvrant la possibilité d'autoriser les activités hôtelières sur l'ensemble des zones d'activités et dans l'objectif d'identifier une localisation préférentielle pour un futur projet, la bande de terrain située en bordure de la RD 342 à l'extrémité sud de la commune sera donc classée en zone UAv dite « vitrine », comme le sont déjà la plupart des parties de zones d'activités situées le long de la RD 342. Dans cette zone, les activités hôtelières sont autorisées.

### 1.2. Modification de la limite entre les zones UCA et UC av P.Doumer

Pour plus de cohérence urbaine et éviter d'avoir un front urbain qui irait jusqu'à la rue Hippolyte Bonnet, les parcelles cadastrées section AL 118 et 119 sont classées en zone UC et non plus en zone UCA.

### 1.3. Rectification d'erreurs

Plusieurs erreurs ont été relevées sur le plan de zonage. La commune a donc souhaité profiter de la présente procédure de modification pour les rectifier :

- Rectification de la **limite entre la zone 2AU de la Chavannerie et les zones UC et UCA dans le secteur de l'impasse du Saunier**. La commune n'avait pas la volonté de modifier la limite entre la zone d'urbanisation future et les zones constructibles à cet endroit. La limite de zone sera donc rectifiée sur les parcelles AK n°261, 435, 547, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 576 pour que la limite de la zone d'urbanisation future reste la même que sur le PLU en vigueur avant la révision de 2018.
- Rectification de la **limite entre la zone UL et Na avenue de Verdun** : suite à une rectification du cadastre, il convient de classer en zone Na les parcelles AC n°628 et 629 pour rester dans l'intention initiale. La frange paysagère (dont l'objectif est d'assurer une transition entre les secteurs agricoles ou naturels et les secteurs bâtis) qui suit la limite de zone le long de ces parcelles n'a en revanche pas de sens car les parcelles sont bâties de part et d'autre. Il convient donc de la supprimer sur cette portion.
- **Rectification du tracé des emplacements réservés n°3 et n°7 pour tenir compte de la parcelle AM n°401 (qui correspond à l'emprise de l'aqueduc romain)** : l'emplacement réservé n°3 est prolongé jusqu'au droit de l'extrémité nord de la parcelle AMn°401 et l'emplacement réservé n°7 contourne la parcelle AM n°401 afin que la continuité du cheminement piéton à créer le long de l'aqueduc soit assurée.
- La **croix protégée rue Radix** a été mal placée : elle est en réalité située de l'autre côté de la rue, il convient donc de la déplacer.
- La **haie protégée qui se situe rue Chanvillard** au droit des parcelles AI n°241 et 254 a été mal placée et semble traverser la rue : il convient donc de la modifier afin qu'elle longe bien ces parcelles.
- **L'emplacement réservé n°33** est à rectifier car il ne concerne pas la parcelle AN n°142 qui est bâtie. La commune n'avait pas de volonté de toucher à ce bâti, de plus, cette parcelle avait fait l'objet d'une mise en demeure de la part du propriétaire en 2016, à l'occasion de laquelle la commune avait confirmé ne pas être intéressée par l'acquisition de ce terrain. L'emplacement réservé est donc supprimé sur cette parcelle.

### 1.4. Prise en compte du jugement du Tribunal Administratif de Lyon en date du 16/07/2020

Par jugement en date du 16/07/2020, le Tribunal Administratif de Lyon a annulé la décision de la commune de Chaponost de classer le sud de la parcelle cadastrée AB 110 en zone UP. Il convient donc de reclasser la partie sud de cette parcelle en zone A et de modifier en conséquence la frange paysagère qui suit la limite de zone.



## 2. Modification concernant la liste des emplacements réservés

Une erreur s'est glissée dans l'intitulé de l'emplacement réservé n°14 : cet emplacement réservé concerne le chemin du Garon et non pas le chemin de Combarembert.

L'intitulé de l'emplacement réservé n° 14 est donc modifié comme suit : « création d'une voie douce entre la limite de l'agglomération et le chemin du Garon ».

## 3. Modifications du règlement

### 3.1. Définitions

Des corrections ou des précisions sont apportées aux définitions suivantes :

- **Accès** : afin de clarifier la différence entre un accès et une voie de desserte, la définition de l'accès est complétée comme suit : « *L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction* ».
- **Attique** : la définition est corrigée comme suit : « *Construction en retrait ~~des étages inférieurs~~ de l'étage inférieur d'au moins 3m des façades sur voies et de 2m des autres façades. Les attiques doivent représenter au maximum 50% de l'emprise ~~au sol~~ de l'étage inférieur ».*
- **Coefficient de biotope** :

Les descriptifs des types de surfaces qui figuraient dans le texte et en légende des illustrations sont mis en cohérence et modifiés comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

Le coefficient correspondant aux toitures végétalisées qui était de 0,7 comme celui des espaces verts sur dalle alors que ces derniers doivent être recouverts de 80cm de terre au minimum, est abaissé à 0,3 pour plus de cohérence.

La catégorie des espaces verts verticaux est supprimée car elle est inadaptée au contexte de la commune et pouvait poser des problèmes d'interprétation.

Enfin, il est précisé que les câbles, canalisations, cuves ou ouvrages de rétention enterrés de moins de 5m<sup>2</sup> ne sont pas déduits de la pleine terre.

	définition	coefficient
Surfaces imperméables	Revêtements imperméables à l'eau (constructions, espaces bétonnés, dallages avec couche de mortier...)	0
Surfaces semi-perméables	Revêtements perméables à l'eau (pavés drainants, terrasses sur plots sans dalle, gravillons, caillebotis-gazon, matériaux poreux, pas japonais, etc.)	0,5
Espaces verts sur dalle	Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale de 80 cm minimum	0,7
Toitures végétalisées	Toitures végétalisées	<u>0,30</u>
Pleine terre	Terre naturelle disponible pour le développement de la flore et de la faune (NB : les câbles, canalisations, cuves ou ouvrages de rétention enterrés d'une surface de moins de 5m <sup>2</sup> ne sont pas déduits de la surface de pleine terre)	1

- **Programme** : cette définition est supprimée car elle est inutile et complique la lecture de la servitude de mixité sociale (qui est réécrite – voir ci-après).
- **Retrait par rapport aux limites séparatives** : cette définition est modifiée pour préciser qu'en cas de construction présentant plusieurs niveaux, le retrait est apprécié niveau par niveau : *« Le retrait est la distance séparant tout point de la façade ~~d'une construction~~ (hors balcons, débords de toit et éléments de modénature) d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative. En cas de construction présentant plusieurs niveaux, le retrait est apprécié niveau par niveau. »*
- **Voies** : afin de clarifier la différence entre un accès et une voie, la définition est complétée comme suit : *« Les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules, transports de voyageurs et de marchandises...) qui desservent plusieurs unités foncières, ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent. Toutefois les espaces dédiés aux modes de déplacement doux (piéton, vélo, ...) présentant une largeur inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant. »*

### 3.2. Usage des sols et destinations des constructions (articles 1 et 2)

#### 3.2.1. Annexes en zone A et N

Le règlement des zones A et N autorise une taille d'annexes différente en fonction de la taille de l'unité foncière concernée. Ainsi, pour les tènements inférieurs à 3000m<sup>2</sup>, la construction d'annexes est autorisée dans la limite d'une surface totale d'annexe de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Pour les tènements de 3000 m<sup>2</sup> et plus, la surface d'annexes autorisée passe à 75m<sup>2</sup>.

A l'usage, il s'est avéré que cette taille de tènement de 3000m<sup>2</sup> n'était pas suffisamment discriminante et que la plupart des unités foncières donnaient droit à 75m<sup>2</sup> d'annexes. Aussi, afin de rester dans l'objectif initial, la taille des unités foncières permettant d'avoir le droit de construire 75m<sup>2</sup> d'annexes est augmentée et passe à 7000m<sup>2</sup>.

La rédaction de la règle est également revue pour ne pas que l'on puisse imaginer que la limite de surface prévue pour les annexes s'applique également aux piscines. Il n'y a en effet pas de volonté de limiter la surface de ces dernières.

### **3.2.2. Campings dans les zones pavillonnaires**

En application des articles R151-27 et suivants du code de l'urbanisme les campings relèvent de la destination « commerce et activités de service ». Leur interdiction à l'article UP1, UL1 et UR1 constitue donc une redite inutile par rapport à ce qui est déjà indiqué par la lecture combinée des articles 1 et 2 de ces zones. La phrase est donc supprimée pour éviter toute ambiguïté.

### **3.3. Mixité sociale (article 3)**

La rédaction des règles relatives aux servitude de mixité sociale est reprise sur plusieurs points.

Pour plus de clarté, des phrases séparées sont rédigées pour ce qui est des règles en cas de réhabilitation et pour ce qui est des règles en cas de lotissement.

Par ailleurs, en cas de réhabilitation, afin de confirmer que la servitude de mixité sociale s'applique même s'il y a moins de 2 logements existants avant projet, la règle est ainsi rédigée : « *les opérations de réhabilitation de constructions existantes, quel que soit le nombre de logements existants avant le projet, doivent garantir une part minimum de 45 % / 35% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur), dès lors que le projet prévoit la création d'un ou plusieurs logements et que l'opération présente, après réalisation, un nombre total de logements supérieur à 2 ».*

Enfin, pour éviter les problèmes d'articulation avec les règles s'imposant par ailleurs à la commune en matière de logements sociaux recensés à l'article 55 de la loi SRU, la dernière phrase « *Les opérations de plus de 6 LLS doivent comprendre au moins deux catégories différentes de logements (PLAi, PLS, PLUS)* » est remplacée par « *La typologie des logements, notamment en matière de type de financement (PLAi, PLS, PLUS) doit être en cohérence avec les exigences du PLH et des dispositions du code de la construction et de l'habitation* ».

### **3.4. Volumétrie et implantation des constructions (article 4)**

#### **3.4.1. Implantation des constructions**

##### **3.4.1.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans les zones pavillonnaires (UP, UL et UR)**

Dans les zones UP, UL et UR, il est prévu que les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 7 mètres de l'une des limites séparatives afin de préserver un espace de vie. Sur les autres limites, outre la possibilité de s'implanter en limite à certaines conditions, elles doivent respecter un recul minimal de 4m et ce, quelle que soit la hauteur de la construction.

Afin de préserver le voisinage et d'imposer un recul proportionnel à la hauteur des constructions à édifier comme cela est déjà prévu en zone UC par exemple, ce recul de 4 mètres est remplacé par un recul supérieur ou égal à la hauteur à l'égout de la construction à édifier. La règle du recul minimum de 7 mètres sur une des limites pour préserver un espace de vie est par ailleurs conservée.

##### **3.4.1.2. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière en zone UCA**

Afin de lever une ambiguïté du règlement, il est précisé en UCA, que pour calculer la distance à respecter entre deux bâtiments, la hauteur à prendre en compte correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit et le point du terrain naturel situé à sa verticale.

#### **3.4.2. Emprise au sol dans les zones pavillonnaires**

##### **3.4.2.1. Coefficient d'emprise au sol en zone UP**

Comme cela est précisé dans le préambule du règlement de la zone, la zone UP correspond aux secteurs de la commune à dominante résidentielle qui se sont construits sous forme de lotissements pavillonnaires. S'agissant d'un tissu urbain moyennement dense, l'objectif est de permettre une densification raisonnée auprès de la centralité de la commune.

Le PLU ne permet pas d'édicter des règles différentes pour l'habitat individuel et pour l'habitat collectif. Or il s'avère que le coefficient d'emprise au sol fixé dans cette zone, à savoir 30% est trop élevé car il permet la construction d'habitats collectifs. Cela n'est pas cohérent avec l'objectif de cette zone et pourrait poser des problèmes de cohabitation si de petits immeubles venaient à être construits à côté des maisons individuelles, majoritairement présentes dans cette zone.

Aussi, afin de rester en cohérence avec l'objectif de densité attendu dans cette zone, à savoir une densité d'habitat individuel, le coefficient d'emprise au sol est abaissé à 20%.

#### **3.4.2.2. Exception pour les annexes dans les zones pavillonnaires**

Dans les zones UP, UL et UR, afin de donner un peu de souplesse aux tènements bâtis déjà existants à la date d'approbation de la présente modification, une exception au coefficient d'emprise au sol est prévue pour permettre la construction d'une annexe (quel que soit le nombre d'annexes existantes) ou d'une extension.

En zone UP et UL, la surface de cette annexe ou de cette extension est fixée à de 15m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol. En zone UR, où le coefficient d'emprise au sol est très bas, la surface de cette annexe ou de cette extension est fixée à 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.

Cette exception n'est pas applicable dans le cas de terrains issus de divisions et/ou construits postérieurement à la présente modification.

#### **3.4.3. Hauteur maximale en zone UCA**

Dans le centre ancien, les règles actuelles permettent des constructions pouvant présenter une hauteur allant jusqu'à 13,75m, ce qui permet la construction de bâtiments épais et favorise la création de logements mono-orientés ou de bâtiments avec des appartements entièrement sous-combles (sans fenêtres sur façade).

Aussi, afin de préserver la qualité des logements, une hauteur maximale de 12 mètre calculée à partir du trottoir est fixée, en complément des règles de hauteur déjà applicables.

### **3.5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 5)**

#### **3.5.1. Limitation de la longueur des façades en zone UC**

En zone UC, zone de centralité élargie, l'objectif de la commune est de conserver une certaine transparence urbaine, contrairement à ce qui est attendu en zone UCA qui impose une construction en ordre continu ou semi-continu.

Le règlement est donc complété à l'article 5 pour exprimer cette intention d'avoir des ilots ouverts avec des bâtiments présentant des longueurs de façades limitées et surtout des césures toute hauteur entre les bâtiments. L'objectif est notamment d'éviter les effets de barre et la construction de bâtiments collectifs en forme de « L ».

#### **3.5.2. Modification des règles relatives aux toitures**

Plusieurs assouplissements des règles relatives aux toitures sont apportés :

- **Suppression de l'obligation de végétalisation des toitures plates :**

L'expérience a révélé que peu de toitures plates étaient en réalité correctement végétalisées. Par ailleurs la commune s'est interrogée sur la pertinence de faire peser une obligation environnementale sur les toitures plates alors qu'il n'existe pas ce type d'obligation en cas de toiture classique à pans et sans que cela puisse être justifié sur le plan environnemental. Aussi, afin que la végétalisation des toitures reste un choix volontaire et soit ainsi réellement et correctement mise en œuvre, cette obligation est supprimée.

- **Elargissement du type de tuiles autorisées (toutes zones):**

Le règlement impose les tuiles canales ou romanes alors que la commune compte de nombreux bâtiments présentant des tuiles peu galbées. D'autre part, la commune est de plus en plus souvent sollicitée pour l'utilisation de tuiles moins galbées en raison de leur moindre prise au vent. Aussi et compte tenu de la multiplication d'épisodes venteux ces dernières années, les tuiles un peu moins galbées (de type Delta 10) sont désormais autorisées.

- **Exception en matière de forme de tuile en cas de faible pente (toutes zones) :**

Certaines constructions présentent des pentes de toit qui ne permettent pas l'utilisation des tuiles préconisées. Une exception est donc prévue dans le cas où cette solution n'est pas envisageable en raison de la faible pente du toit.

- **Exception en cas de remplacement de tuiles existantes si d'autres tuiles sont plus adaptées au style et à l'époque du bâtiment (toutes zones)**

Le règlement prévoit une exception aux tuiles préconisées en cas de restauration et d'extension mesurée mais précise que dans ce cas, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne. Afin de permettre l'utilisation de tuiles plus adaptées au style et à l'époque du bâtiment, la rédaction de cette exception est donc complétée dans ce sens.

### **3.5.3. Modification des règles relatives aux clôtures sur voies ou emprise publique**

A l'usage, certaines règles relatives aux clôtures sur voies se révèlent un peu trop contraignantes. Tout en conservant une exigence qualitative, quelques assouplissements sont donc apportés.

- **Ne plus interdire le simple grillage en UC, UP, UL et UR :**

Actuellement, le PLU impose en zone de centre élargi et dans les zones d'habitat pavillonnaire la réalisation d'un mur bahut. Cette disposition est assouplie pour permettre la clôture des propriétés par un simple grillage.

- **Limiter l'obligation des grilles sur mur bahut aux constructions neuves en UC, UCA et UH**

Dans les zones de centre ancien UCA, de centre élargi UC et de hameaux UH, pour les clôtures constituées d'un mur bahut surmonté d'un dispositif de clôture, le PLU impose que ce dernier ne puisse être qu'une grille. Cette obligation est maintenue dans le cas des constructions neuves. Concernant les tènements déjà bâtis, elle est assouplie pour permettre l'installation d'un simple grillage sur le mur bahut.

- **Autoriser les grilles en UP (comme en UC et dans les autres zones pavillonnaires)**

Les clôtures constituées d'une grille sont autorisées en zone UC et en zone UL et UR. Etrangement elles ne le sont pas en zone UP. Le règlement est donc uniformisé pour les autoriser en zone UC et dans l'ensemble des zones d'habitat pavillonnaire, zone UP comprise.

- **Assouplir la règle des 2/3 – 1/3 (zones UCA, UC, UH, UP, UL, UR, UMS, UA)**

Dans un objectif de qualité esthétique, dans l'ensemble des zones urbaines, le PLU préconise qu'en cas de clôture constituée d'un mur bahut surmonté d'un dispositif de clôture, le rapport entre ces deux éléments doit être de 2/3 – 1/3 ou inversement afin d'obtenir une certaine harmonie des proportions.

Toutefois, compte tenu de la grande variété des situations concrètes et de la réalité du terrain, il n'est pas toujours possible de respecter cette règle de façon stricte. Aussi, ce rapport n'est plus imposé mais simplement conseillé.

### **3.5.4. Précision concernant les ouvertures des constructions**

Une précision est apportée concernant les règles relatives aux ouvertures des constructions afin d'améliorer leur harmonie en matière de couleur. La phrase qui figure dans l'ensemble des zones excepté en zone UA et pour les constructions agricoles dans les zones A et N et qui stipule : « les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions » est complétée pour imposer également une harmonie en matière de couleur. L'objectif n'est pas d'imposer une uniformité mais bien une harmonie.

### **3.5.5. Corrections de l'article 5 en UCA**

Certaines dispositions de l'article UCA5 sont supprimées car en contradiction avec le reste des règles de la zone :

- Il n'est pas utile de règlementer la forme des parcelles qui est souvent déjà contrainte par la réalité des lieux. La phrase correspondante est donc supprimée.
- Les règles relatives aux remblais et déblais ne sont pas adaptées et peuvent entrer en contradiction avec les règles d'implantation du bâti qui imposent la construction à l'alignement en ordre continu ou semi-continu. Elles sont donc supprimées.

- Le schéma relatif aux volumes des constructions est supprimé car il n'est pas en cohérence avec la typologie des bâtiments présents et attendus dans la zone UCA.

### 3.6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (article 6)

Lors de la révision du PLU en 2018, un nouvel outil a été introduit dans le règlement de la plupart des zones : le coefficient de biotope. Cet outil a pour but d'améliorer la qualité environnementale et le cadre de vie et de lutter contre le réchauffement climatique.

Cet outil est globalement bien compris et bien accepté par la population, désormais sensibilisée à ces problématiques. Après deux ans de pratique, il s'avère toutefois nécessaire de procéder à quelques ajustements afin de faciliter son application.

Tout d'abord, dans un certain nombre de zones (UC, UP, UL, UR, UMS et UAa) le règlement fixait non seulement un coefficient de biotope mais également un coefficient de pleine terre, alors même que la pleine terre est l'une des composantes prise en compte pour l'application du coefficient de biotope. Cela engendrait de la complexité, des incompréhensions pour les demandeurs et parfois des problèmes de cohérence entre les deux coefficients. Aussi, afin de simplifier les choses, le coefficient de pleine terre est supprimé dans toutes les zones où il avait été fixé. La pleine terre continuera toutefois bien sûr d'être prise en compte dans le cadre du coefficient de biotope.

Par ailleurs, dans les zones pavillonnaires, le coefficient de biotope avait été fixé à 0,60 en zone UP et à 0,75 dans les zones UL et UR. Or il s'avère qu'en réalité, la surface des maisons et des aménagements de leurs abords diffère peu entre ces trois zones. C'est la surface totale des parcelles qui est différente : cette dernière est en effet plus importante en UL et UR. L'application du coefficient de biotope étant proportionnel à la surface de la parcelle, il a été constaté que le coefficient de biotope était trop contraignant en zone UL et UR. Aussi et pour être également d'avantage en cohérence avec les coefficients d'emprise au sol fixés dans ces zones, le coefficient de biotope passe à 0,70 en zone UL et UR.

En outre, afin de moins pénaliser les tènements bâtis et aménagés avant l'apparition du coefficient de biotope et qui seraient déjà déficitaires au regard de ce dernier, une exception est prévue pour les annexes et les piscines sur la base d'un principe de non aggravation du déficit (zones UC, UH, UP, UL, UR, UMS). Ainsi, il sera possible de construire une annexe ou une piscine en compensant la perte de surface écoaménageable générée par cette nouvelle construction par des aménagements permettant de créer une surface écoaménageable équivalente (en réengazonnant certains espaces qui étaient artificialisés par exemple).

Enfin, et outre les modifications relatives aux définitions liées au coefficient de biotope déjà évoquées plus haut, il est précisé dans le règlement de chaque zone concernée (zones UC, UH, UP, UL, UR, UMS, UA) que le coefficient de biotope s'applique à la superficie de l'unité foncière « comprise dans la zone » pour éviter tout problème d'interprétation dans le cas d'unités foncières à cheval sur plusieurs zones.

### 3.7. Stationnement (article 7)

Dans les zones UCA, UC, UH, UP et UL, le tableau figurant à l'article 7 relatif aux obligations en matière de stationnement indiquait qu'il fallait prévoir une place de stationnement visiteur par tranche de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher hors logement social. Cette disposition est adaptée dans le cadre de projets de logements collectifs mais pas pour ce qui est de la construction d'une maison individuelle ou dans le cas des lotissements. Cette disposition est donc revue pour ce qui est de ces deux cas.

L'objectif n'étant pas d'imposer cette obligation dans le cas de la construction d'une maison individuelle, il est précisé en note sous le tableau qu'il n'est pas exigé de stationnement visiteur dans le cas de la construction d'une maison individuelle.

Pour ce qui est du stationnement visiteur exigé dans le cadre des projets de lotissements, de nouvelles dispositions sont introduites pour alléger l'obligation dans le cas de petits lotissements. L'obligation d'une place visiteur par tranche de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher reste exigée pour les lotissements prévoyant plus de 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher. Un coefficient minorateur de 0,5 est appliqué dans le cas des lotissements prévoyant entre 500 et 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher et aucune place visiteur n'est exigée dans le cas des lotissements prévoyant moins de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Par ailleurs, le PLU prévoit une exigence en matière de stationnement des cycles dans les zones d'habitation. Dans les zones d'activités la seule exigence en la matière concerne les bureaux de plus de 500m<sup>2</sup> pour lesquels 3% de la surface de plancher doit être réservée aux cycles.

Afin d'encourager la création d'emplacements de stationnement pour les cycles et les deux-roues dans les zones d'activités, la phrase d'intention générale qui figure au début de l'article UA7 est complétée de la manière suivante : « les besoins générés par le projet, y compris en matière de stationnement des cycles et deux-roues, doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet »

### 3.8. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public (article 8)

Afin d'adapter les règles relatives à l'aménagement des voies en fonction de la taille des opérations, deux modifications sont apportées (concerne toutes les zones sauf la zone UA) :

- L'obligation d'aménager une zone de retournement pour les voies en impasse n'est désormais exigée que lorsque ces impasses desservent plus de 2 unités foncières ou lorsqu'elles présentent une longueur de plus de 30 mètres ;
- L'obligation d'avoir des voies plantées et paysagées ne concerne désormais que les voies ouvertes à la circulation qui desservent au moins 5 unités foncières.

Par ailleurs, la disposition imposant de prévoir du stationnement le long des voies est supprimée pour éviter toute confusion avec les obligations relatives au stationnement qui figurent à l'article 7.



### **3.9. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et de télécommunication (article 9)**

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales communes à toutes les zones sont réécrites afin d'être plus claires et plus précises. Elles sont également complétées par un tableau de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales en fonction du type de dispositif retenu.

Par ailleurs, une distance minimale de 3m est désormais imposée pour les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales vis-à-vis des voies et emprise publiques et vis-à-vis des limites séparatives.

Enfin, les règles relatives aux piscines sont revues. Leur coefficient d'imperméabilisation passe de 1 à 0,7 pour tenir compte de l'effet tampon des bassins. Deux précisions sont par ailleurs apportées concernant le trop plein des piscines : il doit être relié à un dispositif d'infiltration et il ne peut pas faire l'objet d'un rejet aux réseaux d'assainissement.