

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE SAINT BONNET DE MURE



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Notice de présentation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Lancement de la procédure	enquête publique	Approbation
01	24 juillet 2023	du 7 décembre 2023 au 9 janvier 2024	28 mars 2024

Sommaire

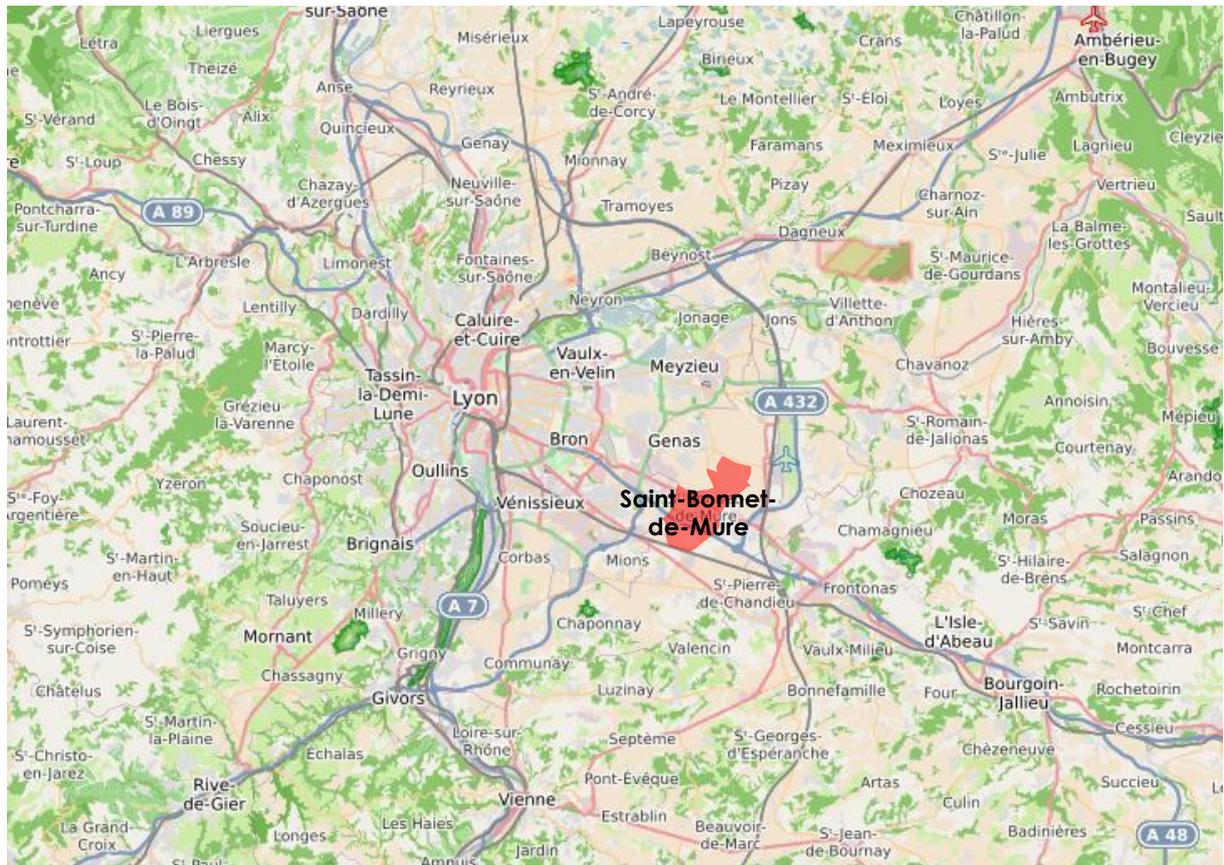
Préambule - Le contexte géographique et administratif de la modification	4
<i>I.1. Situation géographique et administrative</i>	5
<i>I.2. Les procédures antérieures</i>	6
<i>I.3. Le contexte réglementaire de la modification</i>	7
Première partie - l'objet de la modification du PLU	18
<i>I.1. Les motivations de la modification</i>	19
<i>I.2. Les fondements de la procédure de modification</i>	20
<i>I.3. Les justifications de la modification</i>	21
Deuxième partie - Les pièces modifiées	40
<i>I.1. Le règlement écrit</i>	41
<i>I.2. Le document graphique</i>	42
<i>I.3. La liste des emplacements réservés</i>	49
<i>I.4. Les orientations d'aménagement et de programmation</i>	55
<i>I.5. Le PADD</i>	67
Troisième partie - Les adaptations post enquête publique	68
<i>I.1. Les adaptations portant sur le rapport de présentation</i>	69
<i>I.2. Les adaptations portant sur le règlement</i>	70
<i>I.3. Les adaptations portant sur le document graphique</i>	72
<i>I.4. Les adaptations portant sur la liste des emplacements réservés</i>	73

Préambule - Le contexte géographique et administratif de la modification

I.1. Situation géographique et administrative

I.1.1. La situation géographique

La commune de Saint-Bonnet-de-Mure se situe dans la partie centrale de la région Auvergne-Rhône-Alpes, plus précisément dans la partie Sud-Est du département du Rhône. Elle fait partie de la couronne urbaine de Lyon et est incluse dans l'agglomération.

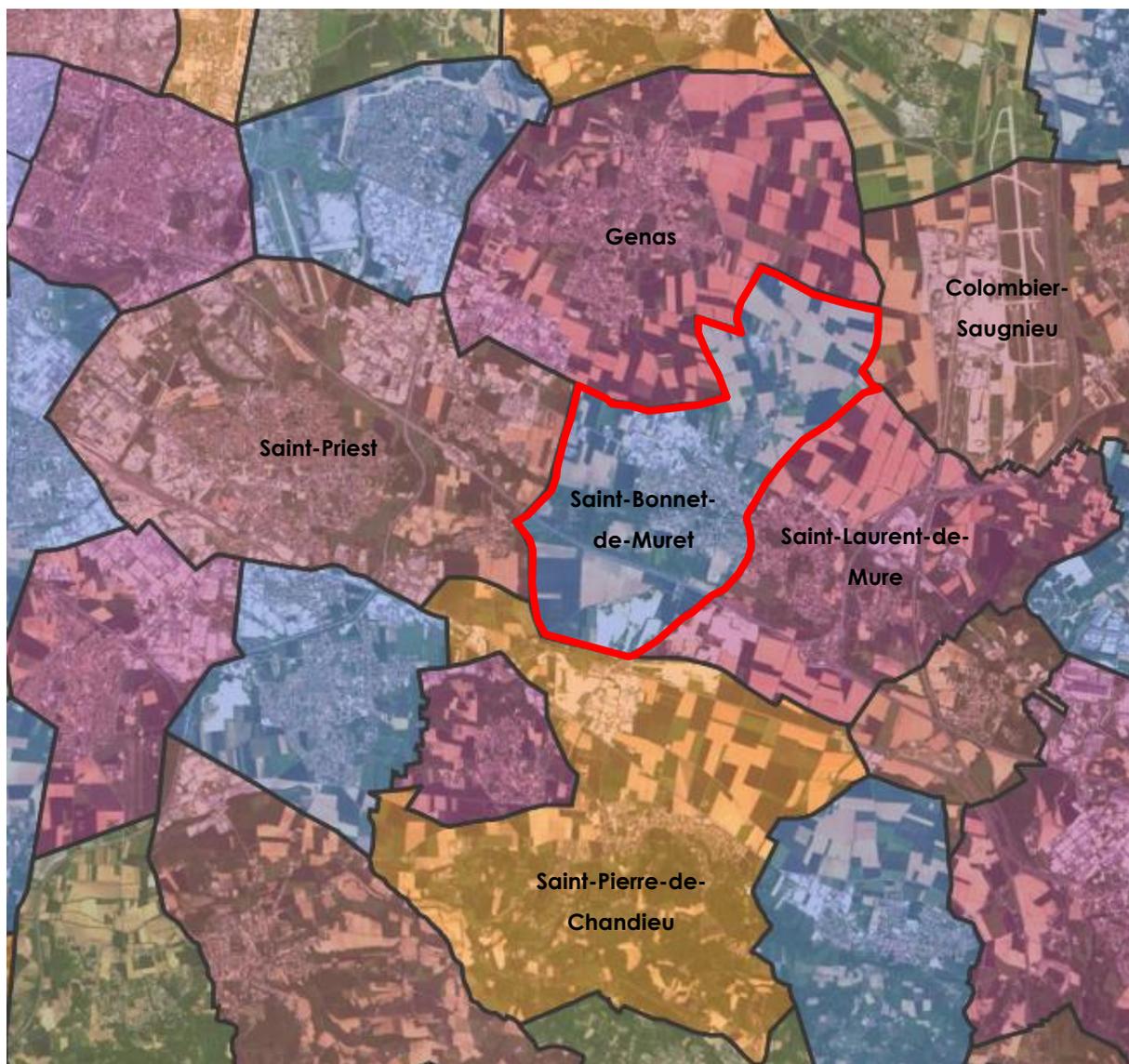


La commune de Saint-Bonnet-de-Mure est située à proximité de plusieurs agglomérations :

- Lyon, dont le centre est distant de 15 km, pour laquelle un temps de trajet d'environ 35 min est nécessaire via les RD 306 et l'A43,
- l'Isle-d'Abeau, distante de 21 km, accessible en 30 min par l'A43,
- Vienne, distante de 38 km, accessible en 35 min, via l'A43, l'A46 et la N7,
- Grenoble, située à 88 km, accessible en 1h, via l'A43 et l'A48.

Les communes limitrophes à la commune de Saint-Bonnet-de-Mure sont :

- Saint-Priest à l'Ouest,
- Genas au Nord-Ouest,
- Colombier-Saugnieu au Nord-Est,
- Saint-Laurent-de-Mure à l'Est,
- Saint-Pierre-de-Chandieu au Sud.



I.1.2. La situation administrative

La commune de Saint-Bonnet-de-Mure fait partie :

- de la Région Auvergne-Rhône-Alpes (4 095 communes ; 7 948 287 habitants en 2017),
- du Département du Rhône (219 communes ; 457 392 habitants en 2017),
- de l'Arrondissement de Lyon (135 communes ; 1 591 955 habitants en 2017),
- du Canton de Genas (8 communes ; 40 725 habitants en 2017),
- de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais (même périmètre que le canton de Genas).

I.2. Les procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Bonnet-de-Mure a été approuvé le 20 février 2020.

Il n'a pas encore fait l'objet de procédures d'évolution.

I.3. Le contexte réglementaire de la modification

Le PLU de Saint-Bonnet-de-Mure se situe en bas d'une chaîne composée par :

- le cadre législatif en vigueur,
- le contexte réglementaire local défini à travers les documents supra-communaux.

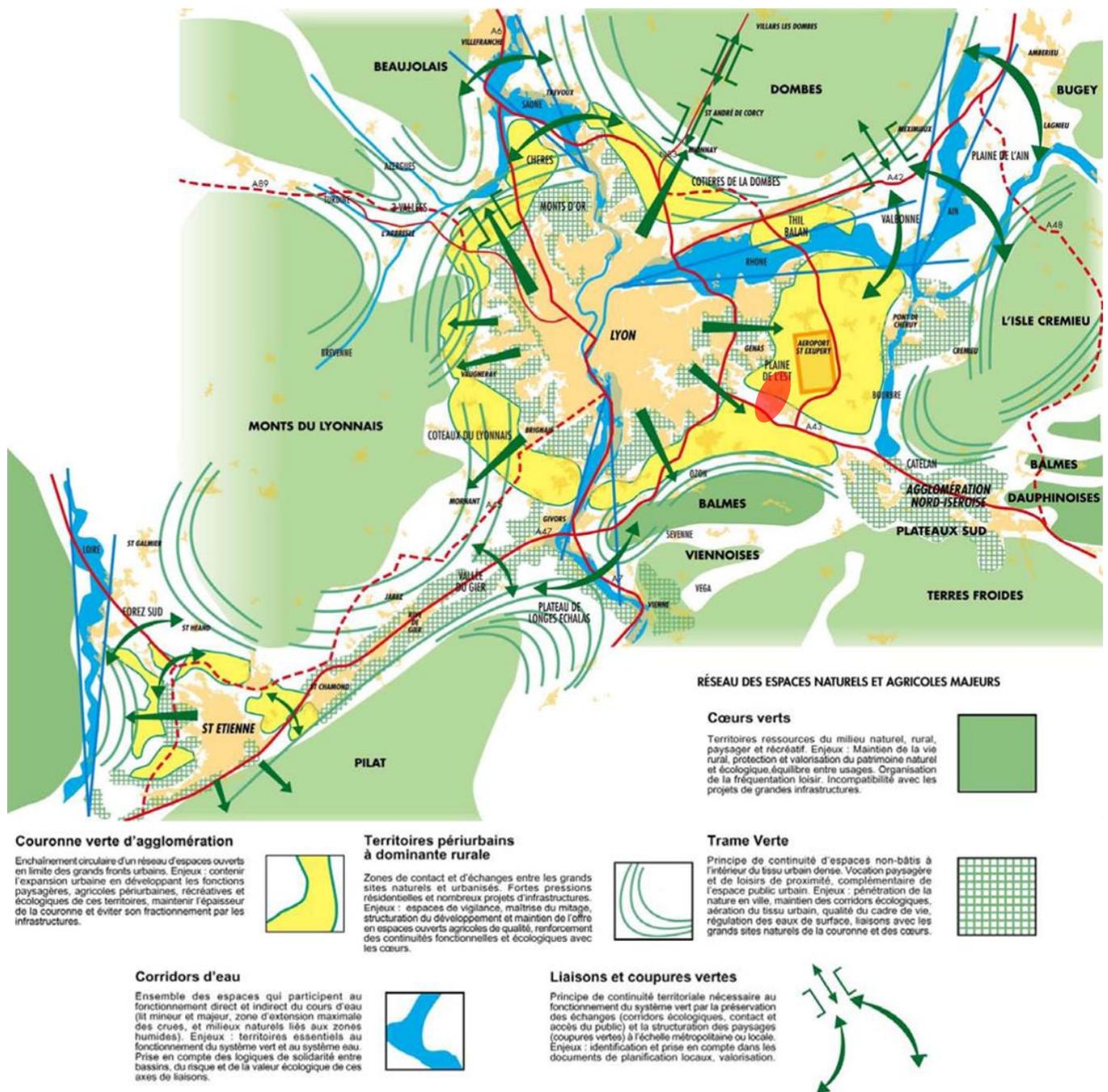
Ces différents documents entretiennent entre eux des rapports de compatibilité que le PLU doit également assimiler.



I.3.1. La Directive territoriale d'Aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise

La commune de Saint-Bonnet-de-Mure fait partie du périmètre de DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise approuvée le 9 janvier 2007.

Le territoire communal est repéré en partie dans le secteur dit « Couronne verte d'agglomération ». Il s'agit d'un enchaînement circulaire d'un réseau d'espaces ouverts en limite des grands fronts urbains. Les enjeux de ces secteurs sont de contenir l'expansion urbaine en développant les fonctions paysagères, agricoles périurbaines, récréatives et écologiques de ces territoires, de maintenir l'épaisseur de la couronne et d'éviter son fractionnement par les infrastructures.



Ces objectifs, déclinés en 10 orientations, s'inscrivent dans la continuité des enjeux de maîtrise de l'urbanisation portés par la DTA de 2007 :

- la préservation des conditions de développement de l'aéroport,
- la construction de l'armature urbaine,
- l'accroissement de l'offre de service de transport,
- la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles,
- la préservation des ressources naturelles, en particulier la ressource en eau.

La DTA fixe des prescriptions concernant l'urbanisation des communes formant le territoire. Les prescriptions spécifiques à la commune de Saint-Bonnet-de-Mure sont les suivantes :

Urbanisation à vocation d'habitat :

Pour les 17 communes (Balan, Nievroz, Thil, Bonnefamille, Diemoz, Grenay, Heyrieux, Janneyrias, Satolas et Bonce, Saint-Quentin-Fallavier, Villette d'Anthon, Colombier-Saugnieu, Jonage, Jons, Pusignan, Saint-Bonnet-de-Mure, Saint-Laurent-de-Mure), la DTA réaffirme **l'objectif de limitation globale de la croissance démographique** autour de la plateforme aéroportuaire. La **capacité d'accueil réelle totale en population fixée à l'échelle des 17 communes** peut être mobilisée à travers **l'optimisation des enveloppes urbaines constituées**, résultant des PLU (ou des POS) opposables à la date d'ouverture de l'enquête publique de la DTA (1^{er} mars 2005). Des **adaptations mineures de ces enveloppes peuvent être définies**, en accord avec l'Etat et la maîtrise d'ouvrage du SCoT concerné.

La **population totale des 17 communes devra se limiter à 68 000 habitants** à l'horizon 2030.

Les **documents d'urbanisme** doivent mettre en œuvre les outils à leur disposition afin **d'engager prioritairement des opérations de renouvellement urbain, de densification et de diversification des formes d'habitat**.

Pour **l'urbanisation agglomérée des communes de Saint-Bonnet-de-Mure et Saint-Laurent-de-Mure**, présentant des atouts de structuration pour le territoire à long terme, **l'élaboration d'un projet commun** devra **optimiser ce potentiel tout en préservant un front urbain et paysager qualitatif**. Une **limite d'extension urbaine** sera fixée dans le SCoT et les documents d'urbanisme, **au Nord des enveloppes urbaines existantes**, afin de prévenir de façon pérenne la pression sur les espaces agricoles. **Une coupure verte au Sud** est précisée pour ces 2 communes.

Urbanisation à vocation économique :

La commune est classée dans les sites de niveau 3 de l'armature des sites d'accueil d'activités économiques (tissu économique local) : ensemble des zones urbanisées ou urbanisables destinées à l'accueil d'activités économiques dans les documents d'urbanisme (en date du 1^{er} mars 2005). L'ouverture à l'urbanisation des sites de niveaux 1, 2 et 3 se fera selon les conditions d'un développement économe en foncier, d'une qualité environnementale des aménagements, du respect de la ressource en eau, de niveaux adaptés de desserte et d'équipement numérique.

Pour les sites de niveau 3 , à l'occasion de la révision des documents d'urbanisme, en matière d'urbanisation à vocation économique, la **superficie des zones urbanisées ou urbanisables destinées à l'accueil d'activités économiques** telle qu'elle résulte du **POS ou du PLU opposable à la date d'ouverture de l'enquête publique de la DTA** (1^{er} mars 2005) **ne pourra globalement pas être augmentée.**

Des **modifications de ces emprises sont néanmoins envisageables**, soit dans le cadre d'**accords compensatoires entre communes**, soit pour **permettre de conforter des entreprises présentes localement**. Ces **modifications seront ponctuelles et de faible envergure**. Elles **respecteront les enveloppes urbaines**, les **armatures territoriales des SCoT** et leurs **documents d'aménagement artisanal et commercial**. Elles **devront être validées par les structures porteuses du SCoT et de l'Etat**, sous réserve d'autres dispositions de la DTA.

Sur l'ensemble des sites de niveau 3, l'**accueil d'entreprises devra considérer les possibilités offertes par la reconquête de friches et par les potentialités des zones d'activités existantes à requalifier.**

L'ouverture de l'urbanisation est conditionnée par les exigences suivantes : vocation économique excluant les nouvelles implantations d'activités logistiques d'envergure et compatibilité avec l'enjeu de limitation des nuisances pour les riverains et usagers (notamment liées au trafic poids-lourds).

Depuis l'ordonnance de rationalisation de la hiérarchie des normes du 17 juin 2020 issue de la loi ELAN, la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise n'a plus de caractère opposable.

I.3.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération lyonnaise

La commune de **Saint-Bonnet-de-Mure** fait partie du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de l'agglomération lyonnaise. Le 4 juillet 2004, par arrêté préfectoral, le périmètre d'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération lyonnaise a été délimité. Ce SCoT couvre un territoire de 74 communes réparties dans 1 métropole (métropole lyonnaise) et 2 communautés de communes (CC de l'Est Lyonnais ; CC du Pays de l'Ozon).

Le Syndicat mixte d'études et de programmation de l'agglomération lyonnaise (SEPAL), créé par arrêté préfectoral en 1985 pour élaborer le Schéma directeur de l'agglomération lyonnaise et refondé en 2002, a été chargé de l'élaboration de ce document.

L'élaboration du SCoT de l'agglomération lyonnaise a été prescrite par une délibération du conseil du Syndicat Mixte le 1er avril 2004. Il a été approuvé le 16 décembre 2010. Il a été modifié en 2017.

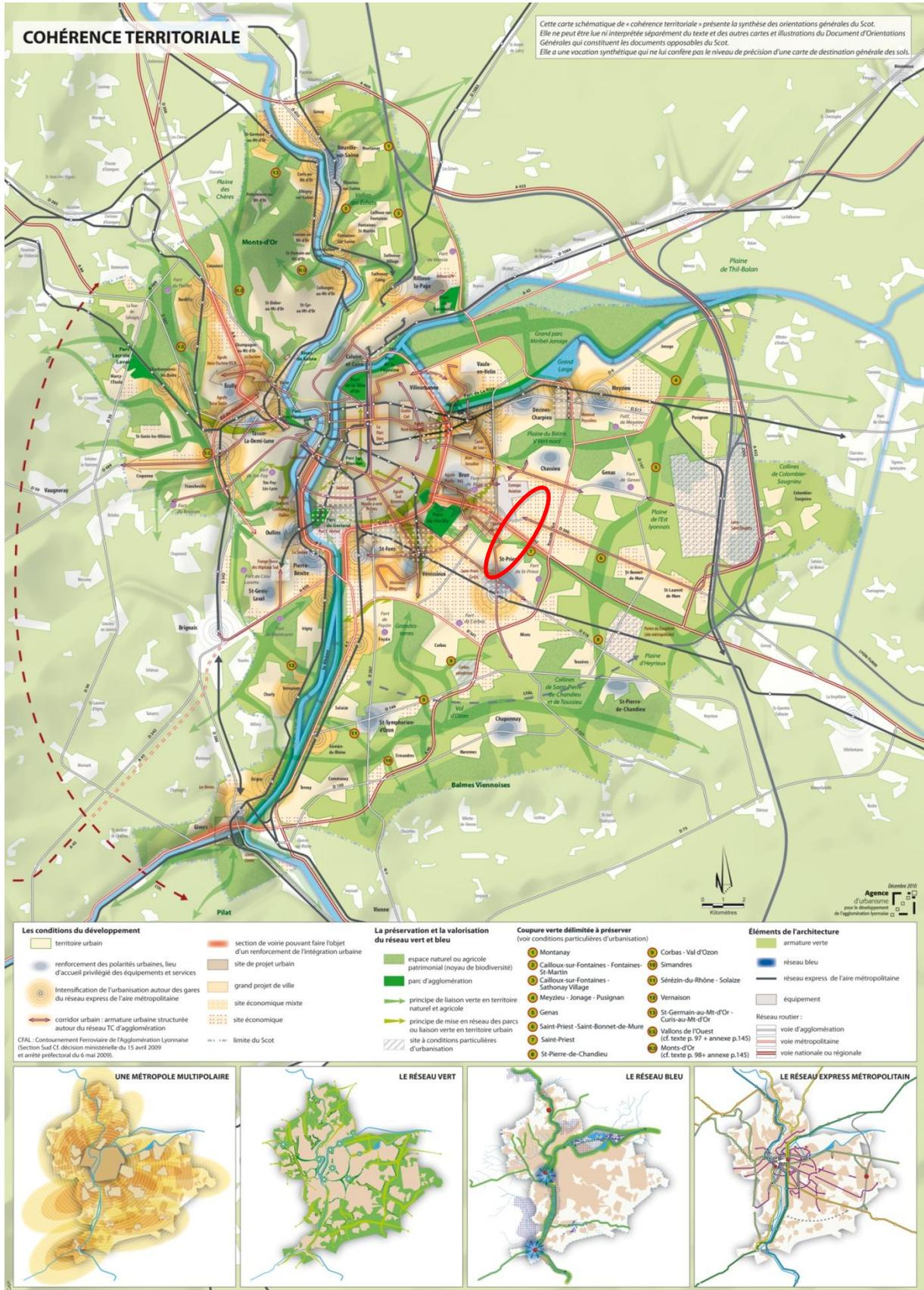
Conformément à la Loi Solidarité et Renouvellements Urbains, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale.

Les objectifs définis dans le PADD du SCoT de l'agglomération lyonnaise sont les suivants :

- **Développer l'attractivité économique** : en développant les fonctions clés du rayonnement métropolitain, en confortant et rénovant la base productive et en accompagnant le développement des emplois de services.
- **Développer l'attractivité résidentielle** : en permettant l'accueil de plus de 150 000 habitants d'ici 2030, en menant une politique de logement ambitieuse et en assurant une qualité urbaine à la hauteur des attentes des habitants.
- **Faire de l'environnement un facteur de développement** : en assurant une ville de la proximité, économe de ses espaces et de ses ressources et un modèle de sobriété énergétique, en réduisant les risques et les nuisances dans un objectif d'amélioration de la santé publique.
- **Promouvoir une diversité sociale dans l'agglomération**

Saint-Bonnet-de-Mure appartient au « **Territoire Est** » défini dans le PADD du SCoT. L'objectif de ce territoire est d'orienter le développement de l'Est lyonnais dans une ambition beaucoup plus forte de qualité et de cohérence, par opposition au modèle passé qui a privilégié les aménagements massifs, selon une politique de « zoning ».

SCoT de l'agglomération Lyonnaise : carte de synthèse



Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT

Le SCoT de l'agglomération lyonnaise compte les orientations générales suivantes :

1. Orientations d'aménagement en matière de rayonnement et de développement économique

Le territoire de Saint-Bonnet-de-Mure est identifié par le SCoT pour l'accueil d'activités économiques dans le territoire urbain et dans un site économique dédié.

Il est recommandé de renforcer les sites économiques dédiés, de les requalifier ou de les étendre en fonction de leur configuration. Les PLU doivent leur conférer une vocation économique et prévoir la possibilité d'accueil des services et des équipements de nature à renforcer leur attractivité et leur fonctionnalité.

Le pôle commercial d'agglomération de Saint-Bonnet-de-Mure s'inscrit à proximité du pôle commercial de bassin de vie de Genas et des pôles commerciaux d'agglomération de Saint-Priest.

A l'intérieur des bassins de vie, le DOO fixe l'implantation privilégiée de l'offre commerciale dans les polarités urbaines, le développement maîtrisé des pôles commerciaux de bassin de vie,...

La commune de Saint-Bonnet-de-Mure est identifiée comme **un secteur où le territoire urbain est le lieu prioritaire pour l'accueil des activités économiques, dans une logique de mixité fonctionnelle**. Cet objectif de mixité fonctionnelle nécessite la mise en place de dispositifs tendant à préserver le tissu artisanal et de services au sein des quartiers où coexistent activités économiques et fonction résidentielle.

Le DOO préconise pour le commerce de proximité au niveau de chaque commune (de taille réduite) une offre commerciale et de services apte à satisfaire les besoins de premières nécessités et achats du quotidien réalisables en modes doux. Cette offre est localisée de manière privilégiée dans les centres des communes. Le PLU devra inciter au maintien et au développement de l'offre commerciale et de services de proximité et favoriser l'accessibilité des commerces par les modes doux.

2. Orientations pour une politique de l'habitat ambitieuse

Dans le secteur Est du SCoT, le DOO fixe **un objectif de production de 37 000 logements entre 2010 et 2030** (dont entre 7000 et 9000 de logements sociaux). Dans un objectif de polariser son développement résidentiel, le DOO fixe comme objectifs de :

- conforter les polarités urbaines et structurer le reste du territoire urbain : les règles d'intensification de l'urbanisation, de protection des espaces naturels et agricoles, de mixité fonctionnelle et sociale et d'amélioration du cadre de vie concernent l'ensemble du territoire urbain.
- privilégier la restructuration des espaces urbanisés : le développement urbain devra mobiliser en priorité les capacités en renouvellement avant de solliciter les capacités en extension et la création de nouvelles zones d'extension sera subordonnée à des approches environnementales.
- Prioriser le développement résidentiel dans les quartiers bien desservis

Le DOO a mis en place des valeurs guides pour les PLU en terme de développement résidentiel. Pour Saint-Bonnet-de-Mure qui ne constitue pas une polarité urbaine, il préconise :

En renouvellement :

- des constructions neuves correspondant aux formes urbaines de types « intermédiaire » et « collectif »
- des ratios moyens d'au moins 30 à 35 logements à l'hectare à prescrire dans les PLU

En extension :

- des constructions neuves correspondant aux formes urbaines de types « intermédiaire » et « individuel ». En fonction du contexte local, le développement résidentiel pourra être plus intensif en proposant des constructions neuves en petits collectifs.
- des ratios moyens de 15 à 20 logements à l'hectare à viser dans les PLU.

Il est par ailleurs préconisé **d'intensifier les efforts pour la réhabilitation du parc de logements anciens. L'amélioration énergétique de l'habitat** est requise ainsi que **le renforcement de la place du végétal au sein du territoire urbanisé** qui doit porter sur les espaces publics et sur les voiries.

3. Orientations pour l'amélioration de l'environnement

Préservation des ressources naturelles

En compatibilité avec les orientations du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de l'Est Lyonnais (et du SDAGE Rhône-Méditerranée), le DOO prend des dispositions en matière de prévention des pollutions, de limitation de l'imperméabilisation des sols, de gestion des eaux pluviales et de gestion raisonnée des carrières.

La commune de Saint-Bonnet-de-Mure est située dans **un secteur de vigilance de nappe : couloir d'écoulement de Décines**. Elle est de plus sous l'emprise d'un périmètre de protection éloignée pour les puits de captage de la rue d'Afrique situé sur la commune de Chassieu et des Quatre-Chênes à Saint-Priest.

Pour les secteurs de vigilance, le DOO instaure un principe de précaution concernant les usages des sols pour les activités agricoles, industrielles, les activités artisanales polluantes et constructions d'infrastructures nouvelles. Les **PLU établiront des règles pour que les opérations d'aménagement respectent le cycle naturel de l'eau avec prévention des pollutions diffuses et accidentelles**.

Réduction des émissions de gaz à effet de serre et meilleure qualité de l'air

Le DOO fixe les orientations générales suivantes :

- protection des zones agricoles et des boisements
- protection des zones humides et des réservoirs de biodiversité,
- renforcement du développement urbain à proximité du réseau de transports collectifs,
- développement de l'usage des modes doux

- renforcement des économies d'énergie dans les bâtiments
- recours aux énergies renouvelables,
- précaution plus forte vis-à-vis des risques d'inondations
- valorisation du végétal en ville.

Le PLU veille à **favoriser et à ne pas empêcher la construction de bâtiments qui mettent en œuvre des énergies renouvelables et qui sont conçus selon une architecture à Haute Qualité Environnementale.**

Qualité de vie, santé et sécurité : gestion des risques et réduction des nuisances

Dans les zones de risques identifiées, les **PLU déterminent les conditions permettant d'assurer la prise en compte effective et la prévention des risques naturels ou technologiques et des nuisances de toute nature.** Par ailleurs, dans les zones exposées à des nuisances phoniques fortes, toute urbanisation est subordonnée à la mise en œuvre de dispositions contribuant à la protection des habitants vis-à-vis de ces nuisances.

Le réseau maillé des espaces naturels, agricoles, paysagers et le patrimoine bâti

La commune de Saint-Bonnet-de-Mure fait partie de la « **couronne verte d'agglomération** » relevé dans l'armature verte du SCoT.

La « couronne verte », sur le territoire de la Plaine de l'Est Lyonnais, rassemble quant à elle l'ensemble des espaces non bâtis de l'aire métropolitaine structuré par les activités agricoles. Le DOO préconise la mise en œuvre de politiques de maintien et valorisation de l'activité agricole.

Pour l'ensemble des espaces de l'armature verte, les PLU les classeront, selon leur vocation, en zone agricole ou naturelle.

Le DOO définit un ensemble de « liaisons vertes », qui permettent aux grandes composantes de l'armature verte de l'agglomération de former un système cohérent. Elles sont le support d'une ou plusieurs fonctions : écologique, paysagère, agricole, de loisirs et de découverte. Leur dimensionnement vise à assurer efficacement ces différentes fonctions.

Saint-Bonnet-de-Mure est concernée **par la liaison verte de la Plaine de l'Est et la coupure verte Saint-Priest - Saint-Bonnet-de-Mure** (cf partie du présent rapport concernant les corridors écologiques). Pour les coupures vertes, les PLU devront inscrire un zonage dans les limites précisées par le DOO.

Préservation et valorisation des territoires agricoles

Par la préservation des espaces agricoles au sein de l'armature verte, le DOO assure une partie de la durabilité de l'économie agricole dans le territoire de l'agglomération lyonnaise.

Le PLU et les politiques publiques mettent en œuvre le principe général d'économie des terres agricoles en vue d'assurer la pérennité de l'activité agricole dans l'agglomération dans une perspective à la fois économique environnementale et comme enjeu de société.

Le Nord et l'Ouest de la commune de Saint-Bonnet-de-Mure est classé en « territoires de grandes cultures » dont il est nécessaire de maintenir l'intégrité.

Les PLU devront pour ces territoires **assurer leur protection au titre de leur valeur agricole mais aussi au regard de leur biodiversité, de leur potentiel pour le loisir ou pour la qualité de leurs paysages.**

Préservation de la biodiversité et développement des aménagements de loisirs et de découverte

Saint-Bonnet-de-Mure fait partie de la couronne verte et est concernée par un cheminement de loisirs et de découverte d'agglomération. **Pour ce dernier le DOO attribue la fonction de conférer toute sa force et sa valeur à l'armature verte en établissant des connexions entre ses composantes. Les PLU doivent prendre en compte ces cheminements.**

La commune constitue également un territoire urbain où le SCoT vise **le développement de la végétation au cœur du territoire urbain. Les PLU traduisent selon les modalités les plus adaptées au niveau de chaque quartier cette orientation.**

Amélioration du cadre bâti et mise en valeur des paysages

Concernant le secteur Est dont fait partie la commune, le DOO met en avant les prescriptions suivantes :

- la constitution d'une charpente paysagère dans l'est de l'agglomération à partir du « V Vert », dont le principe était déjà inscrit dans les Schémas directeurs précédents,
- la protection des liaisons vertes du Biézin et de la plaine d'Heyrieux, éléments fort de la charpente paysagère, de manière à ce qu'elles relient les points attractifs du territoire,
- l'aménagement des liaisons vertes en vue de la constitution d'un maillage local d'itinéraires et de promenades,
- la protection et la reforestation des points hauts et des côtières de manière à créer la trame paysagère de l'Est lyonnais,
- la préservation et le renforcement de la trame bocagère et le traitement paysager des limites d'urbanisation.
- la mise en valeur des milieux aquatiques et naturels de l'Anneau bleu, la mise en valeur des espaces en eau.

Le SEPAL a prescrit la révision du SCoT lors du conseil du 15 décembre 2021. Les travaux sont en cours et le Projet d'Aménagement Stratégique a été débattu le 10 juillet 2023.

Première partie - l'objet de la modification du PLU

I.1. Les motivations de la modification

La commune de Saint-Bonnet-de-Mure a décidé par l'arrêté AG_2023_017 du 24 juillet 2023 de lancer une procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Bonnet-de-Mure, approuvé le 20 février 2020. En effet après quelques années d'utilisation, il a été constaté que certains points du règlement méritaient d'être adaptés. Les objectifs de l'évolution du document d'urbanisme sont les suivants :

- Modification de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation n° 6 dénommée « Secteur du Forgeron » pour redéfinir les principes d'implantation du bâti sur le secteur centre de l'OAP, permettant de créer un cœur d'îlot végétalisé et d'élargir le périmètre au Sud afin d'anticiper les mutations possibles ;
- Modification du zonage UA en zone UC sur une partie de la deuxième frange bâtie de l'avenue Charles de Gaulle située à l'ouest de l'hyper centre (secteur du Forgeron), compte-tenu de la complexité pour réaliser des opérations avec les voiries existantes (rue du Forgeron en sens unique et la RD 306) et les potentiels accès compliqués qui ne permettent pas une densification aussi importante sur cette zone, et une partie de la zone UA modifiée en zone UB le long de la RD 306 ;
- Création d'un emplacement réservé sur une parcelle pour réaliser un parking relais ;
- Modification de certains points du règlement :
 - rectifications d'erreurs matérielles dont une adaptation rédactionnelle d'un point du PADD suite à un oubli de correction lors de l'approbation en 2020,
 - modifications d'ordre rédactionnel,
 - adapter ou corriger certains points du règlement pour une meilleure compréhension et éviter les divergences,
 - modification de l'emprise au sol des constructions en zone UC,
 - modification des ratios de stationnement en zones Ui et AUi,
 - modification des ratios de stationnement en zones UA, excepté en zones UAac et UAa1,
 - modification des modalités de calcul du Coefficient de Biotope par Surface,
 - ajout d'Espaces Verts à Préserver afin de conserver des îlots de fraîcheur,
 - modification de la règle de mixité sociale en ajoutant un ratio de logements en accession sociale,
 - plusieurs définitions rajoutées (accès, attique...),
 - et d'autres points divers.

I.2. Les fondements de la procédure de modification

L'évolution du document d'urbanisme envisagée ne porte pas atteinte à l'économie générale du document et du PADD. Il concerne uniquement l'adaptation ou la mise à jour de certaines pièces du PLU (règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation, PADD).

La modification envisagée :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Le code de l'urbanisme (article L.153-41) indique que la procédure de modification de droit commun (avec enquête publique) peut être utilisée pour :

"Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du livre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble de la règle du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code."*

Le contenu des adaptations à apporter au document entre donc dans le cadre réglementaire de la modification de droit commun, avec enquête publique.

I.3. Les justifications de la modification

La commune souhaite procéder à des adaptations du PLU en vigueur sur les points suivants :

- modifications du règlement portant sur :
 - les clôtures,
 - la définition du calcul du retrait pour les implantations,
 - le stationnement,
 - la définition des accès,
 - les dimensions des voiries,
 - les toitures terrasses,
 - les équipements liés aux énergies renouvelables,
 - les modalités de calcul du Coefficient de Biotope par Surface,
 - l'implantation des piscines en secteur 1UC,
 - les couleurs de façades pour les activités économiques,
 - les possibilités constructives en secteur d'aléa moyen de glissement de terrain en zones agricole et naturelle,
 - le type d'opérations admises dans les secteurs d'OAP en zone urbaine,
 - l'emprise au sol dans la zone UC.
- modification de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 7 « Entrée Est »
- modification de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 6 « rue du Forgeron »
- modification de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 1 « Secteur du Château » en lien avec l'identification d'espaces verts à protéger,
- modification du zonage dans le secteur du Forgeron (en lien avec la nouvelle OAP),
- modification du zonage afin d'identifier de nouveaux espaces verts à protéger,
- correction de petites fautes et erreurs de rédaction,
- mise à jour des annexes, notamment celle sur le patrimoine archéologique,
- adaptation de la rédaction afin de corriger une erreur matérielle dans le PADD.

I.3.1. Adaptations règlementaires

La procédure de modification est l'occasion d'améliorer la compréhension de certains points de règlement dont l'interprétation n'est pas très claire ou de préciser certains cas particuliers. Les élus souhaitent ainsi adapter le règlement du PLU sur les points suivants :

Possibilités constructives en secteur d'aléa moyen de glissement de terrain en zones A et N :

Le règlement des zones A et N autorise les extensions limitées (30 m² d'emprise au sol, une extension par tènement, 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU et 200 m² de surface de plancher après travaux) pour les constructions d'habitation existantes, conformément aux dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Par ailleurs dans le chapitre traitant des dispositions générales, les prescriptions concernant la zone de risque R (correspondant à l'aléa moyen de glissement de terrain en zones agricoles et naturelles) autorisent la surélévation et l'extension des constructions existantes « dans les limites autorisées par le PLU ». Cette terminologie pourrait tenter les pétitionnaires de proposer des extensions plus importantes ne respectant pas le règlement des zones A et N.

Les élus ont souhaité apporter des précisions sur les limites des extensions en zones A et N dans le paragraphe des dispositions générales pour éviter tout risque d'erreur d'interprétation.

Non application des dispositions de l'article R151-21

Lors de l'élaboration du PLU, il a été décidé que les dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme ne s'appliqueraient pas au PLU de la commune. Cette précision est affichée dans les dispositions générales. Il est décidé de la rappeler dans l'entête de chaque zone afin de mieux alerter les pétitionnaires qui oublient parfois de consulter l'ensemble des dispositions générales.

Article 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Pour les secteurs Uic et Uic1 :

Les secteurs Uic et Uic1 ont une vocation commerciale. Toutefois, il existe des constructions existantes à usage industriel et d'entrepôt dans ces secteurs et la commune souhaite autoriser leur évolution. Pour cela les articles 1.1 et 1.2 sont modifiés. Dans l'article 1.1, les constructions à usage industriel et d'entrepôt seront interdites sauf pour celles autorisées à l'article 1.2 (voir ci-après).

Article 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Pour les secteurs Uic et Uic1 :

Pour permettre l'évolution des constructions existantes à usage industriel et d'entrepôt (cf point précédent), il est décidé d'autoriser leur extension dans la limite de 30% de l'emprise existante. Cette disposition vise à soutenir l'activité économique existante et permet une meilleure utilisation du foncier à vocation économique.

- Pour le secteur Uie :

Ce secteur spécifique accueille actuellement les installations de travaux pratiques de l'IFBTP. Cet établissement a besoin d'un nouveau siège social pour les 4 à 5 prochaines années dans l'attente de la construction d'un nouveau bâtiment adapté. L'établissement envisage la réalisation d'un complexe sous la forme de modules démontables. Toutefois le règlement actuel du secteur ne permet pas une extension suffisante des constructions existantes pour permettre le projet. Afin de faciliter cette période transitoire, il a été décidé d'augmenter le pourcentage d'extension de 15 à 40% dans le secteur.

- Pour la zone UE :

Cette zone, à l'origine à vocation artisanale, a vu l'implantation d'autres activités (géomètre, expert comptable) qui ont pérennisé. Par ailleurs il existe des demandes pour l'implantation de petites activités secondaires, en marge des activités artisanales présentes : onglerie, massage, activités liées au bien-être, etc... Ces demandes émanent des conjoints des artisans présents sur place.

La commune souhaite d'une part permettre l'évolution des activités présentes de longue date en leur permettant des évolutions (extension limitée) et d'autre part permettre la création de petites activités annexes dans le volume des constructions existantes. Ces nouvelles dispositions permettront le développement du tissu économique de la commune.

- Pour la zone AUi :

La commune, en accord avec les services « développement économique » de la communauté de communes, souhaitent assouplir les conditions pour l'implantation de certaines activités dans la zone d'activités du Revolay. Ainsi le terme « exclusif » sera supprimé de la rédaction pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, la restauration et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale qui restent toutefois subordonnés à la réponse d'un besoin des actifs travaillant dans la zone.

Article 1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale :

- Pour toutes les zones concernées par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme (UA, UB sauf secteur UBh, zone UC et zone AUb) :

Dans le PLU actuel, la servitude de mixité sociale instaurée au titre de l'article L151-15 impose la réalisation de logements locatifs sociaux. Toutefois la commune, et plus largement le territoire de la communauté de communes, est soumis à la problématique de l'accès à la propriété. Il est en effet difficile pour les primo-accédants de trouver un bien à acheter dans le cadre d'un marché immobilier tendu. Afin d'apporter une solution à ce problème, la commune souhaite modifier la rédaction de la servitude pour intégrer la possibilité de réaliser une part des logements sociaux en accession aidée (au maximum la moitié) pour les opérations. Cette adaptation est compatible avec les orientations du SCoT et du PLH qui n'impose pas le type de logements sociaux à programmer dans le PLU.

Par ailleurs il est décidé de soumettre également la zone AUa à la servitude de mixité au titre du L151-15. Actuellement seule une partie de la zone (extrémité Sud) est soumise à une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° conformément au projet communal de voir réaliser des logements pour les seniors dans cette partie. Cela a été traduit dans l'OAP du Château. En imposant une servitude au titre du L151-15 sur le reste du tènement, la commune souhaite augmenter l'offre en logements sociaux sur un secteur identifié pour accueillir du logement collectif.

Article 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- Pour toutes les zones :

La définition du calcul du retrait proposée dans le PLU actuel posait des problèmes d'interprétation au service ADS. Afin de faciliter l'instruction, il a été décidé de revoir et de compléter la définition du calcul du retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Il en est de même pour le calcul par rapport aux limites séparatives (voir ci-après).

Par ailleurs, le règlement prévoit dans la plupart des zones (toutes à l'exception des zones AU) des règles particulières d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les extensions des constructions existantes. Toutefois le tissu bâti de la commune comporte de nombreux secteurs où les terrains sont concernés par plusieurs voies publiques rendant compliqué le respect de la règle. Il en est de même pour les terrains proposant une géométrie particulière ou atypique (parcelle courbe, terrain en angle, ...). Pour faciliter l'instruction et permettre la réalisation de projets, il a été décidé d'introduire dans toutes les zones une dérogation concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les extensions des constructions dont la configuration du terrain ne permettrait pas de respecter la règle générale. La plupart des zones AUa et AUb ayant été investies, ces règles dérogatoires vont être ajoutées à ces zones pour encadrer leur évolution future.

- Pour les zones UA et UB :

Ces deux zones comportent des bandes de constructions principales et secondaires pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. La bande principale est définie sur une profondeur de 25 m par rapport à l'alignement. Un schéma explicatif accompagne les définitions des 2 bandes. Or il s'avère que la profondeur de la bande principale mentionnée sur le schéma est erronée (20m). Cette erreur sera corrigée. La mention « Voie » sera ajoutée sur le schéma afin de préciser à quoi correspond « l'emprise publique ».

- Pour toutes les zones à l'exception de la zone UA (hors secteurs UAa1 et UAa2) :

Il est souhaité de faciliter la réalisation des pergolas attenantes à l'habitation, ouvertes et non couvertes en dur, y compris les bioclimatiques, en leur permettant de l'implanter plus proche des voies. Cela permettra de favoriser la protection des façades et des terrasses par rapport au soleil et ainsi de limiter l'échauffement des constructions.

- Pour le secteur UAac :

Ce secteur particulier est limité en superficie et organiser autour de voies et d'espaces publics conséquents qui rendent difficile l'implantation des constructions avec les règles actuelles. Ainsi il a été décidé d'étendre la bande de constructibilité principale (passage de 25 à 50 m) et d'autoriser les constructions dans la bande secondaire même si la bande principale n'est pas construite.

- Pour la zone UB :

La commune souhaite revoir les possibilités d'implantation pour cette zone qui est majoritairement pavillonnaire. Si l'objectif initial était de permettre une certaine densification, la commune souhaite la maîtriser et éviter les problèmes de fonctionnement qui peuvent en découler. Ainsi les élus ont décidé le maintien, dans la bande de constructibilité principale, d'une implantation des façades des constructions dans une bande de 0 à 6 m le long de la RD306 mais d'imposer un recul minimum de 5 m le long des autres voies et emprises publiques.

Article 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Pour toutes les zones :

A l'instar du calcul du retrait par rapport aux voies et emprises publiques, la définition du calcul du retrait par rapport aux limites séparatives proposée dans le PLU actuel posait des problèmes d'interprétation au service ADS. Afin de faciliter l'instruction, il a été décidé de revoir et de compléter cette définition.

Par ailleurs, pour les zones où l'habitat est autorisé, il est souhaité de faciliter la réalisation des pergolas attenantes à l'habitation, ouvertes et non couvertes en dur, y compris les bioclimatiques, en leur permettant de l'implanter plus proche des limites séparatives. Cela permettra de favoriser la protection des façades et des terrasses par rapport au soleil et ainsi de limiter l'échauffement des constructions.

Des précisions sont également apportées concernant l'implantation des niveaux en attique par rapport au nu des façades des étages inférieurs. Cette disposition vaut pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. Elle vient en complément de la définition concernant les attiques ajoutée au règlement.

- Pour la zone Aub du Gay :

Lors de l'approbation du PLU, une erreur s'est glissée dans la rédaction de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives dans la zone Aub du secteur du Gay. La rédaction demande un retrait important côté Est alors que cette disposition visait à éloigner les nouvelles constructions du lotissement existant à l'Ouest de la zone du Gay. Dans cette optique, l'OAP demande une frange végétalisée importante du côté du lotissement, à l'Ouest. Il est donc décidé de corriger cette erreur en remplaçant le mot « Est » par le mot « Ouest ».

- Pour la zone UC :

Le secteur 1UC se caractérise par un tissu urbain très dense qui a engendré des dispositions spécifiques en matière d'implantation et d'emprise au sol. Il est toutefois apparu que les dispositions générales prévues en zone UC pour l'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives étaient trop restrictives étant donnée la petite taille des parcelles dans les secteurs 1UC. Il a donc été décidé en secteur 1UC de laisser libre l'implantation par rapport aux limites séparatives pour les piscines dont le bassin présente une surface inférieure ou égale à 10 m².

- Pour la zone A :

Afin de permettre l'évolution des constructions agricoles existantes, il est décidé de permettre une dérogation aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les extensions des constructions agricoles à condition qu'il n'existe pas de construction à usage d'habitation sur la parcelle voisine afin de ne pas créer de nuisance.

Article UC 2.1 - Emprise au sol :

Les dispositions établies dans la zone UC visent à maîtriser la densification de cette zone périphérique et majoritairement pavillonnaire. Toutefois il apparaît à l'usage que le coefficient d'emprise au sol défini est trop contraignant et empêche de nombreux projets d'aboutir (extensions et annexes notamment).

Afin de faciliter la réalisation des projets tout en conservant une maîtrise sur la densification des secteurs pavillonnaires, il est prévu d'augmenter légèrement le CES de 25 à 30% dans la zone UC, hors secteur 1UC (qui reste à 50%).

Article 2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Pour toutes les zones :

Afin d'assurer un aménagement végétal cohérent pour les opérations d'ensembles, les élus souhaitent imposer la réalisation d'espaces communs végétalisés et préciser la manière dont ils doivent être réalisés. Ainsi il sera demandé que les espaces communs végétalisés soient réalisés d'un seul tenant et qu'ils constituent un élément structurant central de la composition urbaine d'ensemble. Ils devront représenter 10% de la superficie du terrain d'assiette au minimum et être plantés d'arbres et d'arbustes pour la moitié de leur surface. Cette nouvelle disposition vise à améliorer la qualité globale des opérations d'ensemble et à limiter les ilots de chaleur en zone urbaine.

Toujours pour améliorer la qualité des tissus bâtis et pour favoriser la lutte contre les ilots de chaleurs, il sera demandé pour toute opération la plantation d'un arbre de haute tige ou en cépée par tranche de 250 m² de terrain d'assiette.

Enfin la commune souhaite revoir le type de surfaces prises en compte dans le calcul du coefficient de biotope par surface ainsi que leur ratio de prise en compte. En effet il est un élément phare du développement durable dans la mesure où il vise à préserver des zones non artificialisées. Aussi, ce nouveau calcul, a non seulement pour ambition de protéger les sols naturels, mais également de tenter de diminuer la pression foncière qui s'exerce actuellement sur la commune. Certains espaces vont voir leur prise en compte fixée à :

- 120% pour les espaces verts de pleine terre avec arbres existants conservés, Espaces Boisés Classés, ou espaces verts à protéger (terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel possédant des arbres haute tige)
- 100% pour les espaces verts de pleine terre (terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, et espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement),
- 40% pour les surfaces semi-perméables avec végétation (pavé drainant à joints engazonnés, dalles alvéolées, espaces verts sur dalle...),
- 30% pour les surfaces semi-perméables sans végétation (gravier, stabilisé, bétons poreux, pavé drainant ...),
- 30% pour les toitures végétalisées (toiture terrasse ou toitures à pans) ou murs végétalisés.

Ces dispositions s'appliquent de fait aux seules zones concernées par le coefficient de biotope. Par ailleurs les secteurs UAac et UAa1 conserveront la rédaction actuelle.

- Pour le secteur 1UC :

Le secteur 1UC se caractérise par un tissu urbain très dense et des parcelles de très petite taille. Le ratio de la surface de pleine terre définie pour l'ensemble de la zone UC n'est pas adapté à ce secteur particulier. Il a été décidé de réduire le ratio de 30 à 15% de la surface du tènement pour tenir compte de la particularité de ce secteur.

Article 2.4 - Stationnement :

- Pour la zone UA et ses secteurs :

Dans le PLU actuel, les activités, notamment commerciales ou de services, n'ont pas d'obligation concernant la création de stationnement. Pour faire face au problème récurrent de stationnement dans le centre ville, les élus souhaitent pouvoir demander des places aux activités. La rédaction retenue (prévoir un nombre de stationnements suffisant pour répondre aux besoins des constructions) permettra une marge d'adaptation en fonction de chaque cas particulier.

- Pour toutes les zones à vocation principale d'habitat :

Le stationnement est un problème majeur sur la commune. A l'usage les ratios demandés pour les places de stationnement pour les visiteurs pour les constructions à usage d'habitation ne répondent pas aux besoins de la commune. Ainsi il a été décidé de revoir le ratio pour les opérations de 4 logements (ou lots) et de créer des règles différenciées pour les constructions à usage d'hébergement. Ces dispositions permettront la réalisation du nombre de place adéquate pour chaque destination en fonction de la taille de l'opération. Les secteurs UAac, UAa1 et UAa3 ayant des caractéristiques particulières, ils se voient dotés de règles différentes des autres secteurs urbains concernant les places visiteurs.

- Pour toutes les zones :

Afin de s'assurer que tout projet prévoira les stationnements nécessaires, il est décidé d'ajouter un règle pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations qui ne sont pas soumises à un ratio par tranche de m² de surface de plancher ou à un nombre par logement. Cette règle impose que les constructions prévoient un nombre de stationnements suffisant pour répondre au besoin de son usage.

- Pour les zones UA, UB et UC :

Le règlement des zones urbaines à vocation d'habitat (UA, UB et UC) prévoit des dispositions concernant les places de stationnement à prévoir dans les cas d'extension, de réhabilitation et de changement de destination mais ne précise pas la règle en cas de division parcellaire. Cela pourrait amener à la suppression de places existantes.

Afin d'éviter toute mauvaise interprétation et de garantir le maintien des places de stationnement existantes en cas de divisions parcellaires, le règlement précisera à présent qu'elles doivent être conservées.

- Pour les zones Ui et AUi :

Dans la zone d'activités du Revolay, il apparaît que les ratios concernant le nombre de places de stationnement à créer s'avèrent peu adaptés pour certaines activités (industrie, entrepôt, bureaux). Par ailleurs, la CCEL, compétente en matière de développement économique, souhaite uniformiser les règlements des zones d'activités dont elle a la gestion.

Il est donc décidé de modifier, pour les zones Ui et AUi, les ratios du nombre de places de stationnement à prévoir pour les destinations d'industrie, d'entrepôt et de bureaux. Les nouveaux ratios proposés tiennent compte des contraintes et de modes de fonctionnement de chacune des destinations concernées.

- Pour la zone UB :

Le problème du stationnement est récurrent sur la commune. Afin d'imposer plus de stationnement pour les activités existantes qui n'en ont pas suffisamment, il est décidé d'ajouter une disposition au règlement imposant la réalisation de places même pour les constructions existantes qui changerait de destination et de revoir le ratio pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail à la hausse (1 place pour 40 m² de surface de plancher au lieu de 30).

Par ailleurs la disposition concernant les cas d'extension, réhabilitation et changement de destination est supprimée afin que les règles définies s'appliquent à l'ensemble de la surface de plancher du projet et non à celle nouvellement créée.

- Pour toutes les zones concernées par la servitude de mixité sociale (UA, UB, UC, AUa, AUb) :

La modification de la servitude entraîne une obligation de création de logements en accession aidée. Or le règlement concernant les stationnements parle d'une place de stationnement par logements locatif social. Il est décidé de supprimer le terme « locatif » afin que les logements en accession aidée soient également concernés par l'obligation de réaliser une place de stationnement.

Article 3.1 pour les zones d'habitat (UA, UB, UC, AUa, AUb) - Desserte par les voies publiques ou privées :

- Dimensions des voiries :

Il est apparu à l'usage que la définition du gabarit des voies était parfois trop précise et qu'elle empêchait la réalisation de certains types de voie, comme les voies partagées. C'est le cas pour les voies desservant de 3 à 6 logements qui impose une largeur de chaussée et un trottoir.

Afin de laisser plus de liberté quant au type de voie réalisée, il est décidé de supprimer le détail et de ne laisser que la largeur globale pour ces voies.

- Accès - retrait du portail :

La rédaction concernant l'implantation des portails permettait une dérogation pour deux cas de figures (voie en impasse présentant un faible trafic ou impossibilité technique) sans préciser celui qui primait ce qui rendait son interprétation hasardeuse. De plus le paragraphe renvoyait à un schéma, dans la partie « définitions » du règlement, qui était absent.

Il a été décidé de revoir la rédaction du paragraphe et d'ajouter une définition des accès assortie d'un schéma explicatif.

Article 3.2 pour les toutes les zones - Desserte par les réseaux :

Une incohérence a été relevée dans le paragraphe concernant le traitement des eaux pluviales : l'utilisation d'ouvrages de rétention étanches (type cuve, ...) est interdite alors qu'il y a préconisé de recueillir les eaux de pluie. Dans le contexte actuel de limitation de la consommation d'eau, il apparaît peu opportun d'interdire les ouvrages de récupération étanches. De même, les cuves évitent de laisser des surfaces d'eau stagnante et limite les milieux favorables au développement du moustique tigre. L'interdiction des ouvrages étanches est donc supprimée dans le règlement.

Précision dans le descriptifs des zones urbaines UA et UC concernées par des OAP :

Les zones UA et UC sont concernées par des orientations d'aménagement et de programmation. Toutefois il n'était précisé ni dans le règlement ni dans les OAP si ces secteurs devaient s'urbaniser dans le cadre d'opération d'ensemble ou non.

Afin de clarifier ce point, il a été décidé d'ajouter dans le descriptif des zones une phrase précisant que l'urbanisation dans les périmètres des OAP n'est pas soumise à l'obligation de réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble.

Titre 6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Abords des constructions :

Il a été relevé une incohérence concernant la hauteur maximale des murs de soutènement. Un paragraphe annonçait 1,50 m et un autre 2,00m. Afin d'éviter des problèmes d'instruction, la hauteur est fixée à 2 m et l'incohérence corrigée.

- Clôtures :

Après quelques mois d'application, il est apparu que la réglementation concernant les clôtures devait être adaptée.

En premier lieu, le règlement ne prévoyait pas la reconstruction à l'identique des clôtures existantes, empêchant par exemple de reconstruire un mur ancien. Il a donc été décidé d'offrir cette possibilité.

Pour les zones d'habitat, les zones artisanales et les habitations existantes en zones agricoles et naturelles, le descriptif des types de clôture autorisés était restrictif sur certains points (répartition des hauteurs dans le cas de clôture comportant un muret et un dispositif de type grillage, claire-voie, ...) et limitatif sur les types de murs et murets autorisés. Il a été décidé de laisser libre la proportion entre le muret et le dispositif le surmontant, d'ajouter la possibilité de réaliser des murs en gabions et de réaliser une clôture simple (grillage, barrière, panneaux) sans obligation de l'accompagner d'une haie pour les limites séparatives.

Pour les zones Ui la possibilité d'utiliser des gabions est également ajoutée.

Enfin dans les secteurs Aco et Nco, la rédaction actuelle n'imposait pas réellement l'obligation de libre circulation de la faune. La rédaction est donc modifiée pour l'imposer de façon stricte.

- Volumétrie :

La commune souhaite alléger les obligations concernant l'installation des vérandas afin de faciliter leur implantation. Toutes les extensions doivent être en harmonie avec la construction existante et ce paragraphe apparaît comme redondant. De plus ces éléments participent aux économies d'énergie en créant un espace tampon entre la construction et l'extérieur, ce que souhaitent favoriser les élus.

- Toitures :

Des précisions sont apportées concernant les débords de toiture, notamment leur profondeur minimale et le cas des constructions implantées en limite de parcelle. Cette adaptation a pour but d'éviter les constructions sans débords de toiture.

- Toitures terrasses :

Les prescriptions concernant les toitures terrasses prévoyaient qu'elles doivent s'intégrer dans l'environnement paysager. Ce point est très difficile à vérifier par le service ADS et apparaît trop subjectif.

Il est décidé de supprimer cette obligation d'intégration dans l'environnement paysager.

- Façades :

Etant donné la multitude de tissus bâtis présents sur la commune, issus de différentes époques de construction, il est très difficile de prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes pour les nouveaux projets. Cela peut brider la créativité des concepteurs et empêcher certaines solutions techniques. Afin de faciliter les projets et de laisser plus de place à l'expression architecturale, il est décidé de simplifier le paragraphe concernant la composition des façades.

Par ailleurs il sera précisé que les garde-corps et barreaudages devront être validés par la mairie afin d'assurer une cohérence globale avec les façades.

- Couleur des façades des zones d'activités :

Pour les constructions à usage d'activité économique (hors exploitation agricole) le règlement actuel autorisait, pour les façades des locaux à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration ou d'industrie, des couleurs plus vives que celles prévues pour toutes les constructions à condition que ces couleurs soient liées à leur activité ou à leur enseigne. Le terme « plus vive » n'apparaît pas adéquat car les couleurs des enseignes peuvent aussi être sobres.

Il a été décidé de remplacer le terme « plus vive » par le terme « différentes » pour laisser plus de souplesse.

- Equipements liés aux énergies renouvelables :

Dans le règlement actuel, il est demandé que les équipements liés aux énergies renouvelables soient intégrés aux constructions et fassent partie du projet architectural. Ce point rend plus compliqué et plus onéreux les installations, notamment celles réalisées a posteriori.

Dans le but de faciliter l'implantation de ces équipements et le développement des énergies renouvelables, il a été décidé d'alléger les dispositions concernant leur intégration.

- Antennes relais :

Les antennes relais peuvent avoir un fort impact sur le paysage. Afin d'assurer une meilleure intégration, il est décidé d'ajouter des dispositions concernant leur habillage et leur insertion paysagère.

Définitions ajoutées :

- Accès :

Comme vu précédemment il a été ajouté une définition précise des accès et un schéma illustrant leurs caractéristiques en cas de réalisation en retrait par rapport à la voie.

- Façade :

De même, une définition de ce qu'est une façade a été ajoutée pour clarifier l'interprétation des règles d'implantation des constructions qui font référence à la façade.

- Attique :

Afin de clarifier la terminologie et éviter les problèmes d'interprétation des projets présentés, une définition précise de l'attique est ajoutée dans le règlement. Ce point vient en complément de dispositions spécifiques pour les attiques en matière d'implantation.

Définitions modifiées :

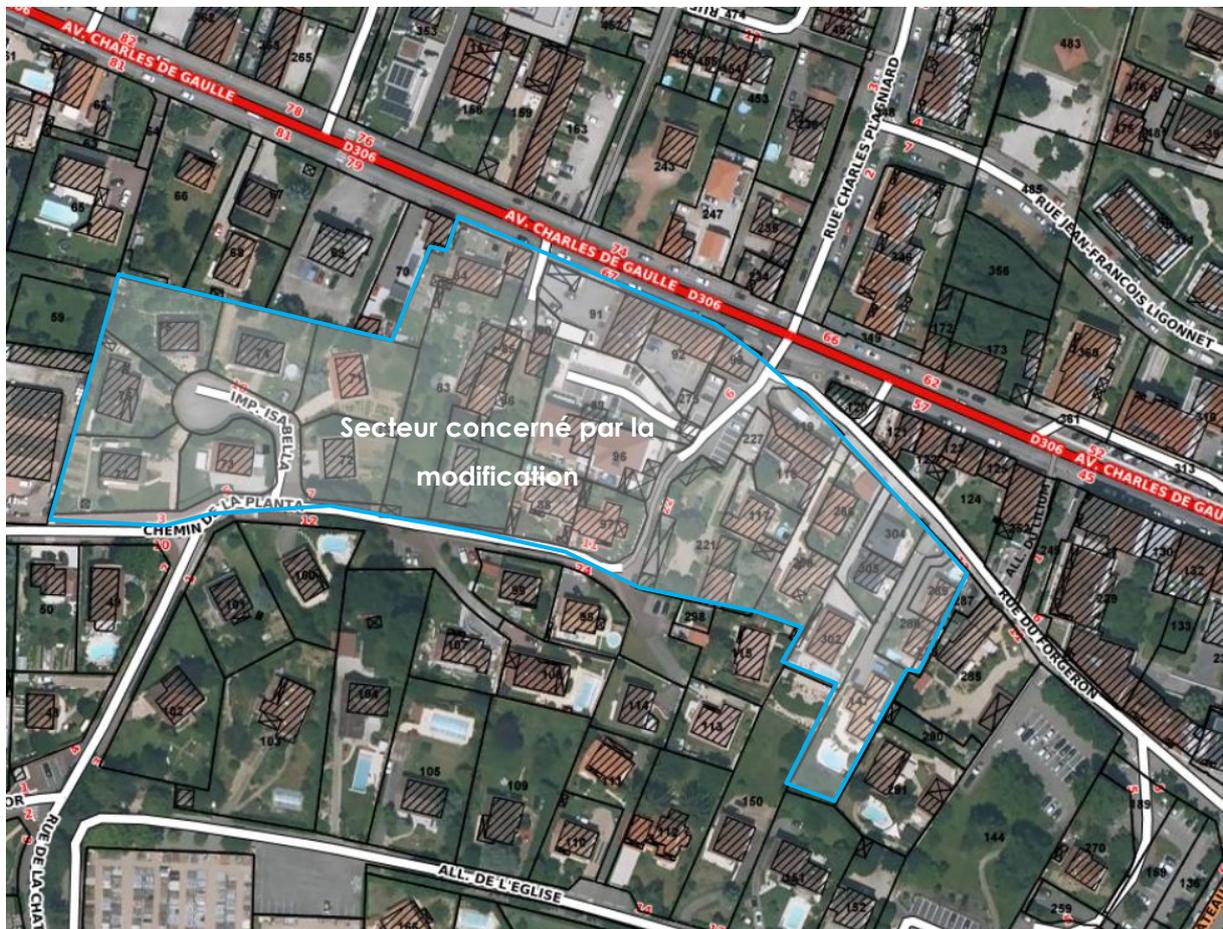
- Annexes :

La définition des annexes est précisée : l'annexe doit être détachée de la construction principale d'un mètre minimum.

I.3.2. Adaptations des zones sur le document graphique

- Secteur du Forgeron :

Le secteur situé entre la rue du Forgeron et le chemin de la Planta est classé majoritairement en zone UA dans le PLU actuel ce qui permet une forte densité de logements. Toutefois le gabarit des voies existantes, que ce soit la rue du Forgeron au Nord que le chemin de la Planta au Sud ne permettent pas une augmentation importante de la circulation automobile. La rue du Forgeron est concernée par un emplacement réservé pour passer son gabarit à 6 mètres de large mais cela ne sera pas suffisant. Afin d'éviter une trop grande densité dans ce secteur à la desserte contrainte, il est décidé de reclasser une partie de la zone UA en UC et en UB. Un secteur UAa3, avec un règlement spécifique, est également créé pour la partie du secteur au contact de la place du Paleyron (voir paragraphe sur l'OAP du Forgeron). Pour les mêmes raisons, les constructions desservies par le chemin de la Planta, en impasse, classées actuellement en UB, seront reclassées en zone UC.



I.3.4. Adaptation de la liste des emplacements réservés

- Création d'un emplacement réservé pour du stationnement rue du Forgeron :

La rue du Forgeron est concernée par un emplacement réservé visant à porter son gabarit à 6 mètres. Néanmoins, il apparaît nécessaire de créer quelques places de stationnement public le long de la rue. Il est donc décidé de créer un nouvel emplacement réservé au droit des parcelles AV 122, 124 et 252 pour la réalisation d'environ six de places le long de la rue.

- Création d'un emplacement réservé pour un parc relais et/ou de covoiturage :

Le développement d'alternative à l'utilisation de la voiture individuelle est une préoccupation pour les élus. La commune étant peu desservie par les transports en commun, beaucoup de gens ont recours à leur voiture. La commune a identifié un vaste terrain dans le secteur de la Plaine pour y réaliser un parking public qui pourra servir de parking relais pour utiliser la ligne 1E des TCL ou de parking de covoiturage. Le terrain est idéalement placé entre le secteur d'activités de La Plaine/Le Chanay à l'Ouest et le centre-ville à l'Est.

- Création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un trottoir :

Le quartier ancien de Saint-Bonnet est traversé par la rue Benoit Max. Etant donné la morphologie du tissu bâti, cette rue présente un gabarit limité par endroit, empêchant la création de trottoir pour sécuriser les déplacements piétons. Afin de remédier à cette situation, la commune souhaite créer un emplacement réserver pour la réalisation d'un trottoir au droit des parcelles BA 113 et 171.

- Modification de l'emplacement réservé V1:

Le PLU actuel comporte un emplacement réservé le long de la RD306 dans le centre ville pour la création d'une contre-allée. Cet emplacement ne pourra se réaliser que dans le cadre d'une mutation importante du tissu bâti implanté sur la partie Nord de la RD306. Toutefois la proximité avec le carrefour entre les RD147 et RD306 qui sont des axes très fréquentés, rendrait quasiment impossible la sortie d'une contre-allée à cet endroit. Il a donc été décidé de réduire l'emplacement réservé à 2,50 m de large pour privilégier la circulation piétonne sur cette portion.

I.3.5. Identification d'espaces verts à préserver

Face au réchauffement climatique, la commune souhaite préserver au maximum les espaces végétalisés dans l'enveloppe urbaine afin de lutter contre les îlots de chaleur. La préservation de ces espaces permet par ailleurs de maintenir une biodiversité « urbaine » et de préserver le cadre de vie. Un certain nombre d'éléments avaient déjà été identifiés dans le PLU et de nouveaux vont venir les compléter.

- Création d'un espace vert à préserver rue Benoit Max :

Un parking public a été aménagé le long de la rue Benoit Max sur la parcelle BA112 à la fin des années 2000. La partie Sud de la parcelle a été aménagée en espace vert. La commune souhaite préserver cet espace en instaurant un espace vert à préserver sur cette partie.

- Création de deux espaces verts à préserver avenue Charles de Gaulle (RD306) :

La propriété localisée sur la parcelle AL52 dispose d'un jardin arboré de qualité qui marque notamment la limite entre les zones d'activités à l'Ouest et le centre-ville. Par ailleurs la propriété située sur la parcelle AW23 dispose également d'un jardin remarquable qui crée un cœur vert au sein de l'îlot bâti. Afin de préserver ces ensembles remarquables, la commune souhaite instaurer des espaces verts à préserver.

- Création d'un espace vert à préserver montée du Château :

Les masses végétales autour de l'actuel EHPAD sont importantes et constitue un parc de qualité, notamment dans la partie Sud. Bien que ce secteur a été identifié pour accueillir des logements adaptés aux personnes âgées, les élus ont souhaité renforcer la protection des espaces végétalisés sur ce tènement par l'instauration d'un espace vert à préserver. Cette disposition s'ajoute à celles prévues dans l'OAP n°1 du Château. Dans un souci de cohérence, cette OAP est mise à jour pour tenir compte de la protection ajoutée sur le document graphique.

- Création d'un espace vert à préserver chemin de Miribel :

La propriété localisée sur la parcelle BA13 dispose d'un jardin arboré de qualité. Afin de préserver cet ensemble, il a été décidé d'instaurer un espace vert à préserver.

I.3.6.Modification de l'OAP n°7 « Entrée Est »

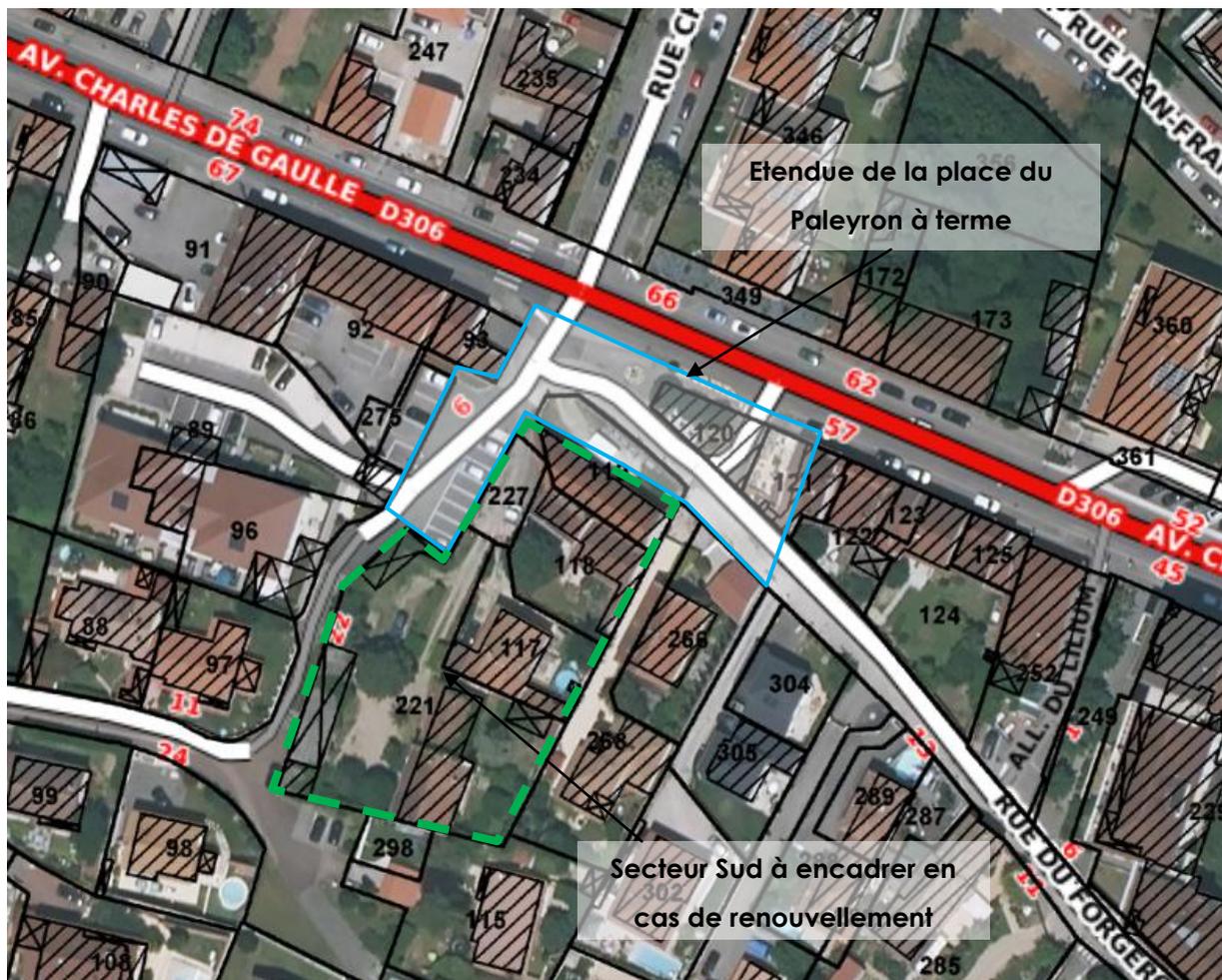
La rédaction actuelle de l'OAP « Entrée Est » impose une implantation linéaire des façades le long de la future contre-allée, empêchant tout projet de bâtiments qui s'implanterait « en peigne » perpendiculairement à la voie. Ce type d'implantation permettrait d'aérer le tissu bâti en créant des percés visuelles vers le cœur d'îlot végétalisé prévu au Sud. Les élus ne sont pas opposés à ce type d'implantation et la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (façade implantée dans une bande de 0 à 6 mètre par rapport au domaine public) permettrait de conserver un effet corps de rue souhaité initialement.

Il est donc décidé de modifier l'OAP en supprimant dans le texte l'obligation de « créer un nouveau front bâti le long de la RD306 en tenant compte de la future contre allée dans le secteur Sud » et en supprimant le « principe d'implantation du bâti » sur le schéma correspondant. Cela laissera une plus grande souplesse pour la réalisation des projets.

I.3.7. Modification de l'OAP n°6 « Secteur du Forgeron »

En 2023, la CCEL, en partenariat avec la commune, a menée une étude sur le secteur du Paleyron afin d'optimiser son urbanisation tout en tenant compte des problèmes de circulation et de desserte propre au secteur. En effet ce secteur est desservi par des voies au gabarit très limité et dont un élargissement ne pourra être que minime. Les tènements situés au Sud de la place du Paleyron représentent un potentiel important en cas de mutation et il convient d'anticiper les problèmes de desserte qui pourraient se poser à l'avenir. De même le renouvellement qui pourrait s'opérer sur l'ilot du Forgeron doit être encadré. L'étude visait également à définir les volumétries souhaitables dans ce secteur qui marque l'entrée dans l'hyper-centre.

L'OAP actuelle ne correspond plus aux attentes communales et aux enjeux spécifiques de maîtrise de l'urbanisation du secteur. Il a été décidé de revoir le contenu et le périmètre de l'OAP en se basant sur le contenu de l'étude réalisée. Le périmètre sera étendu au Sud de la place du Paleyron afin de maîtriser la densification éventuelle de cette partie. L'organisation des parcelles autour de la place ainsi que de l'ilot du Forgeron sera également revu pour assurer une densification maîtrisée dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. Le volume de logements retenu et les principes de desserte prendront en compte les contraintes propres au secteur. Les adaptations ont nécessité une modification du zonage pour le secteur afin d'encadrer au mieux l'urbanisation en cas de renouvellement du secteur.



Les gabarits retenus engendrent un potentiel sensiblement identique qu'à l'origine sur l'ensemble des 3 secteurs encadrés par l'OAP. Afin de laisser une marge d'adaptation à d'éventuels projets, il a été décidé de définir une fourchette comprise entre 75 et 100 logements sur l'ensemble des 3 secteurs.

L'apport éventuel de population supplémentaire n'impacterait qu'à la marge la capacité des réseaux (assainissement, électricité, eau pluviale, eau potable). De même les équipements sont en capacité d'accueillir cette éventuelle augmentation de population. Les groupes scolaires ont connu plusieurs fermetures de classes sur les dernières années et pourront tout à fait accueillir de nouveaux élèves.

I.3.8.Modification de l'OAP n°1 « Secteur du Château »

Suite à l'identification d'un espace vert à préserver sur la parcelle AV224 incluse dans l'OAP du Château, le texte et le schéma de l'OAP sont mis à jour enfin de garder une cohérence entre les différents documents (OAP, règlement écrit, document graphique).

I.3.9.Mise à jour des annexes

En 2023, la DRAC a pris un arrêté définissant des zones de présomption archéologique sur la commune de Saint-Bonnet-de-Mure. L'annexe du PLU « 07.4 Patrimoine archéologique » sera donc mise à jour et l'arrêté y sera intégré. Le tracé des 2 zones de présomption seront ajoutés sur les plans des risques et contraintes.

I.3.10.L'adaptation mineure d'une rédaction dans le PADD

En 2020, au moment de l'approbation, une demande de la DDT concernant la rectification d'un point de détail du PADD a été oubliée. Les élus ont décidé de remédier à cet oubli. La nouvelle rédaction apporte uniquement une précision et ne modifie en rien les orientations et les objectifs du PADD.

Ainsi il sera précisé dans le paragraphe portant sur l' « objectif 5.2 : pérenniser et améliorer le fonctionnement des zones d'activités et soutenir les nouveaux projets » que le renforcement de l'offre commerciale du pôle d'agglomération se fera par densification et réhabilitation au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Deuxième partie - Les pièces modifiées

Les parties surlignées **en bleu** sont supprimées dans la cadre de la présente procédure et les parties **en jaune** sont ajoutées.

I.1. Le règlement écrit

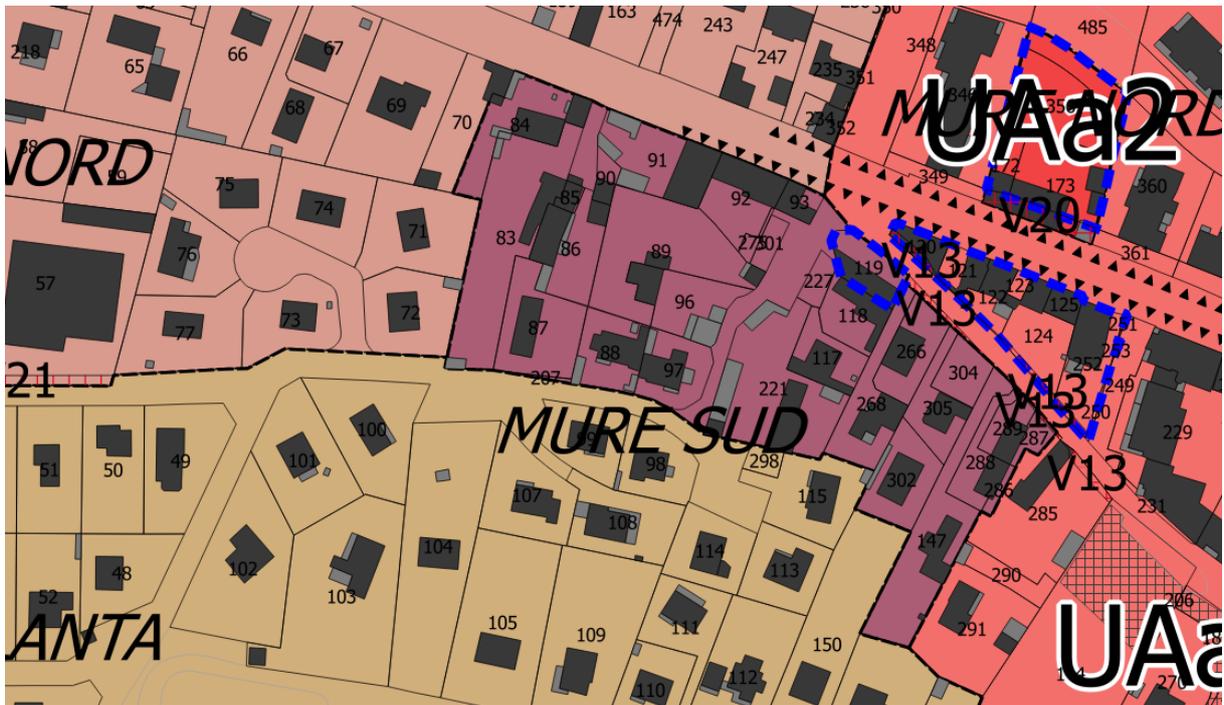
Etant donné le nombre de changements apportés au règlement, il n'a pas été inscrit d'extraits dans le présent rapport de présentation. Se reporter directement au document du règlement modifié en pièce jointe.

I.2. Le document graphique

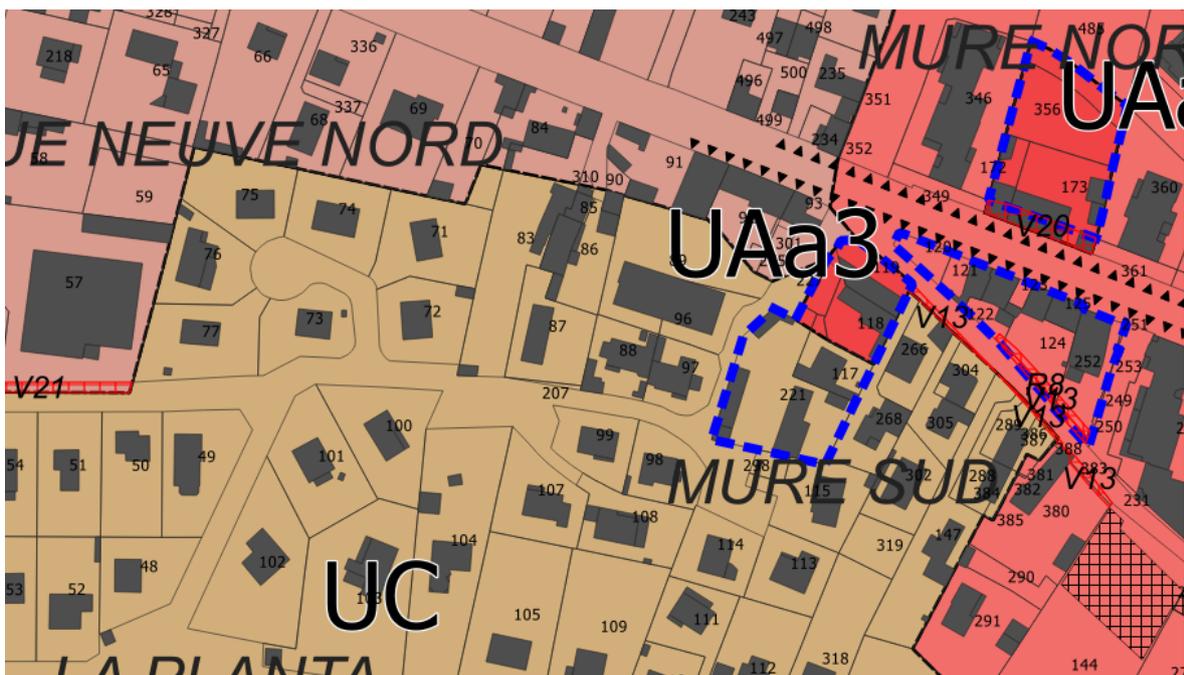
I.2.1. Adaptations des zones sur le document graphique

- Secteur du Forgeron :

Document graphique avant la modification

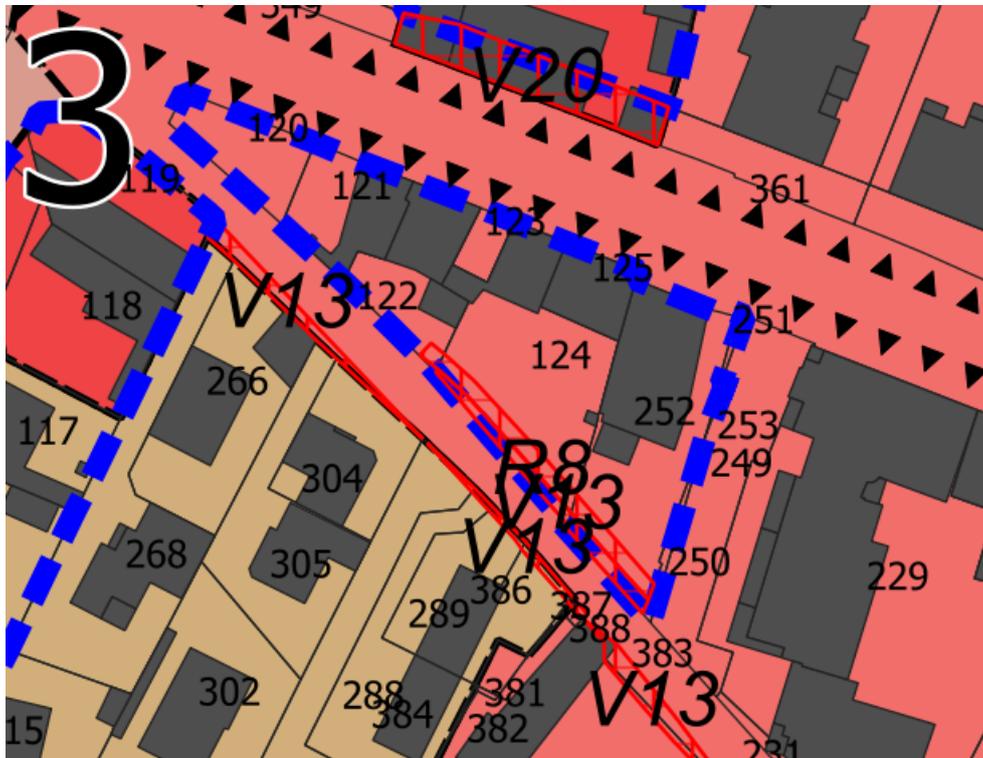


Document graphique après la modification

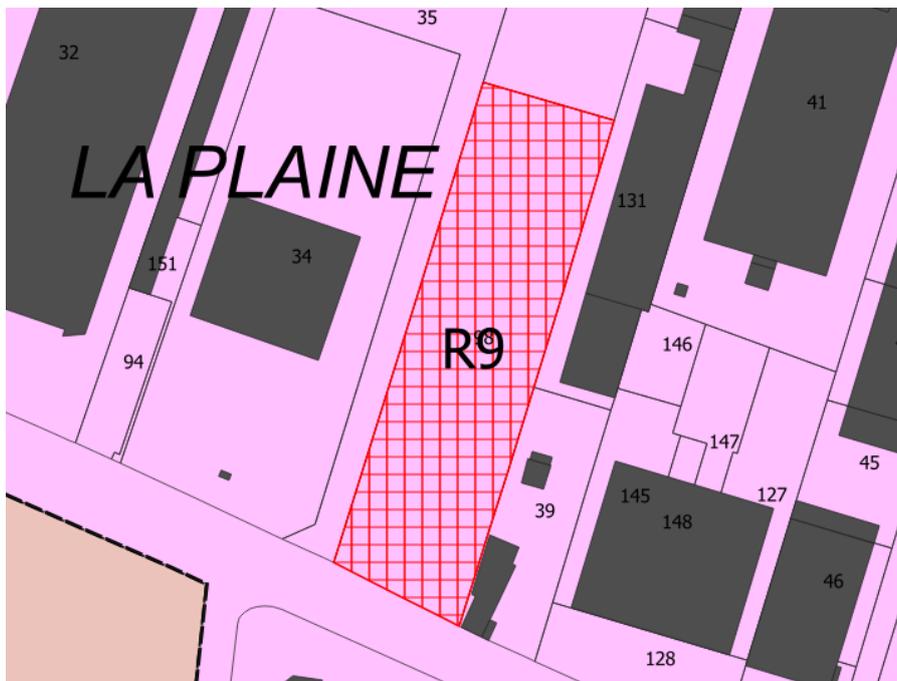


I.2.2. Adaptation de la liste des emplacements réservés

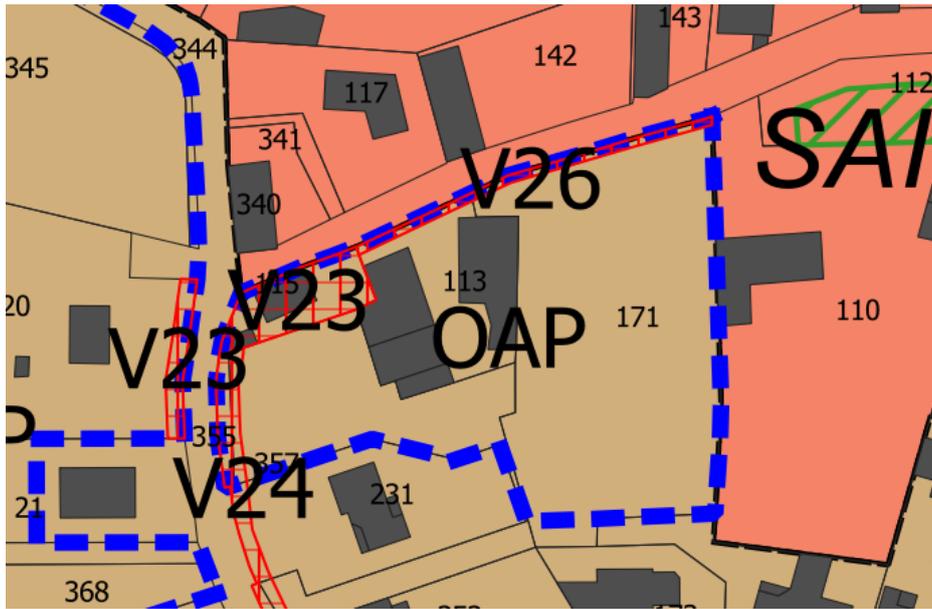
Emplacement R8 créé dans la modification



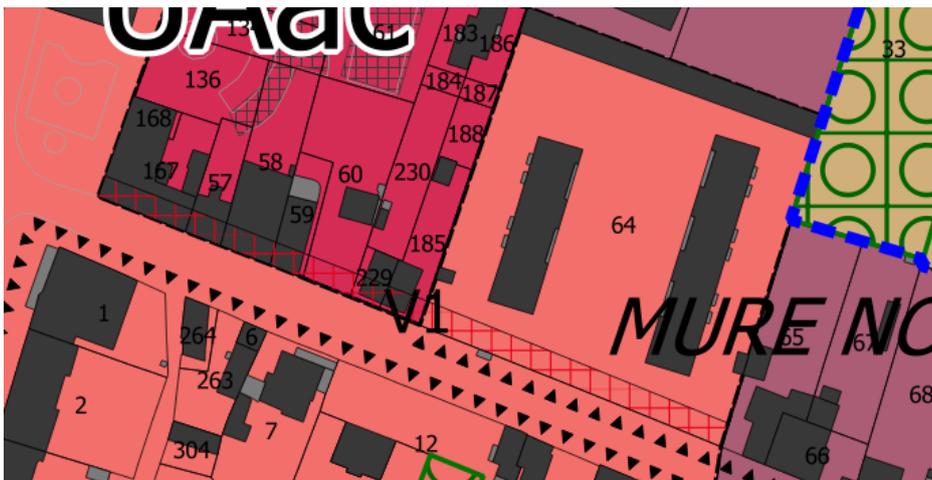
Emplacement R9 créé dans la modification



Emplacement V26 créé dans la modification



Emplacement V1 avant la modification

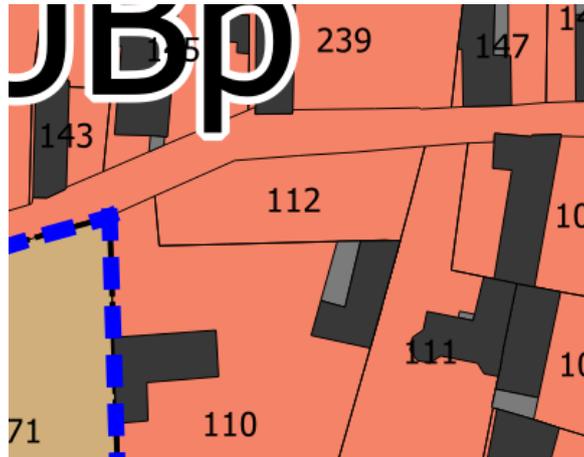


Emplacement V1 après la modification

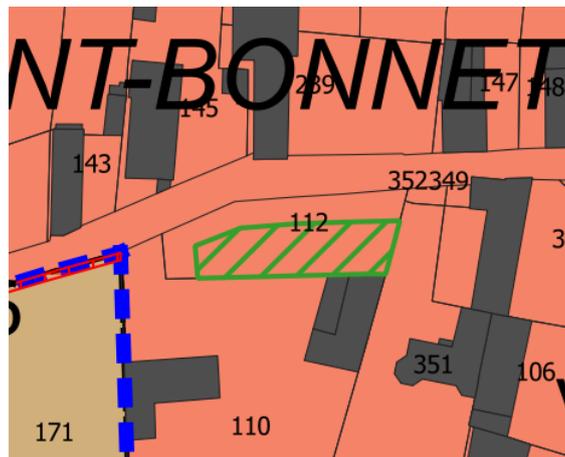


1.2.3. Identification d'espaces verts à préserver

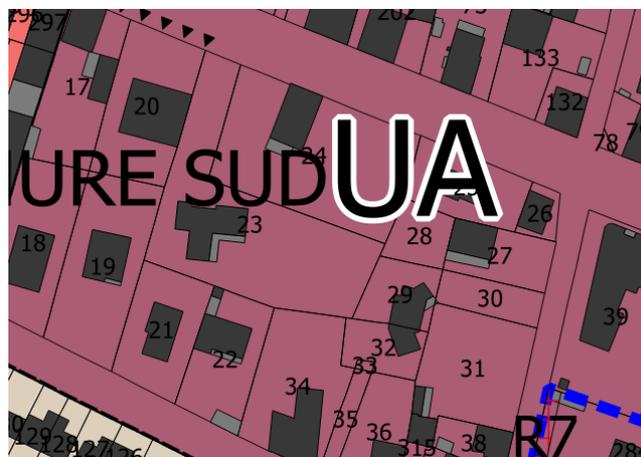
Espace vert à préserver rue Benoit Max créé : avant modification



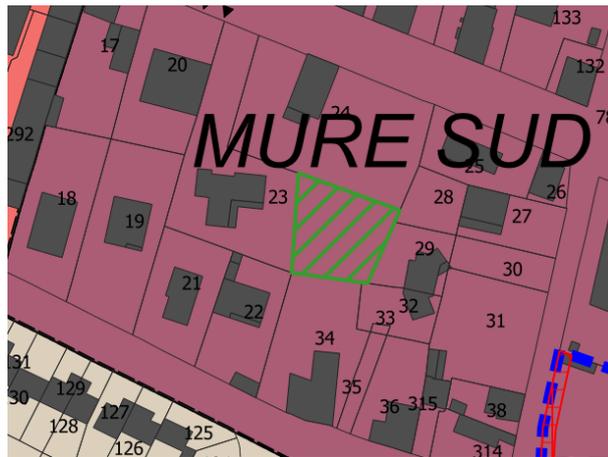
Espace vert à préserver rue Benoit Max créé : après modification



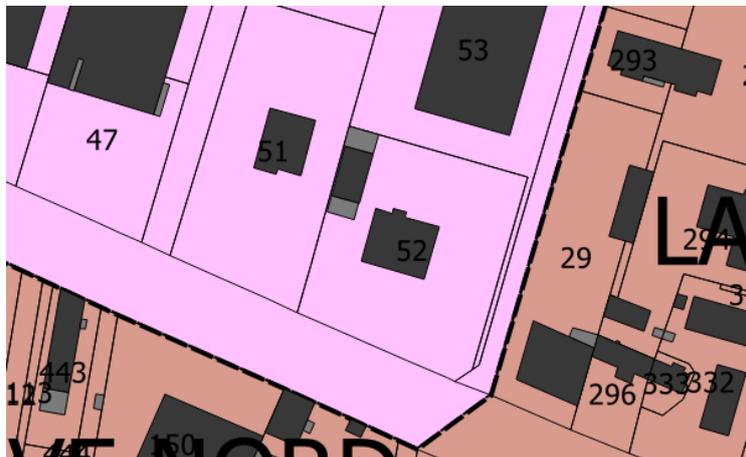
Espaces verts à préserver avenue Charles de Gaulle créé : avant modification



Espaces verts à préserver avenue Charles de Gaulle créé : après modification



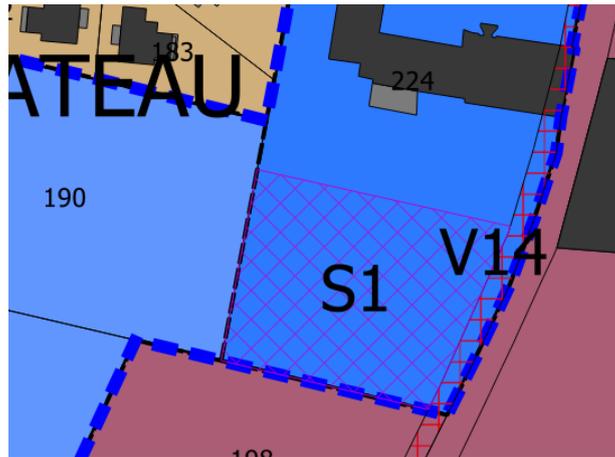
Espace vert à préserver avenue Charles de Gaulle créé : avant modification



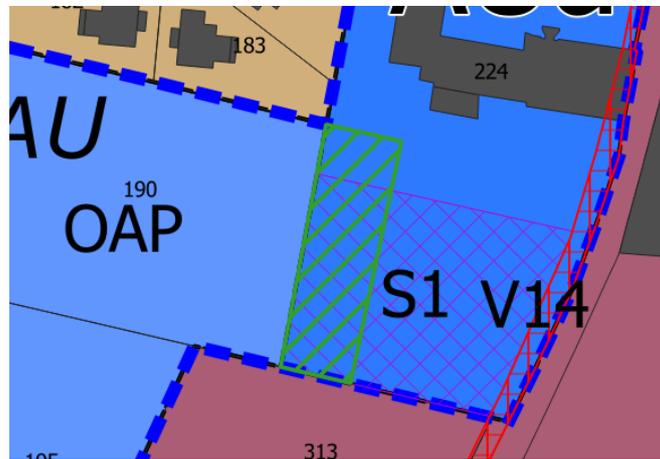
Espace vert à préserver avenue Charles de Gaulle créé : après modification



Espace vert à préserver montée du Château créé : avant modification



Espace vert à préserver montée du Château créé : après modification



Espace vert à préserver chemin de Miribel créé : avant modification



Espace vert à préserver chemin de Miribel créé : après modification



I.3. La liste des emplacements réservés

Listes avant la modification

N°	Localisation, n° de parcelle	Désignation du PLU	surface en m ²	Bénéficiaire
R1	Saint-Bonnet, AX 4-5	Stationnements publics	550 m ²	Commune
R2	Sous la Côte, AD 10-11	Equipements sportifs et culturels, bassins de rétention et d'infiltration et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement	11 513 m ²	Commune
R3	Le Revolay, AI 51-52-53	Equipements sportifs et culturels	5 001 m ²	Commune
R4	La Planta, AV 191	Extension cimetière	4000 m ²	Commune
R5	La Route, AP 10	Transfert du monument aux morts	3246 m ²	Commune
R6	Mezely Nord	Extension de l'aéroport	148,55 ha	Etat
R7	Mure Sud, AW 282-48-284	Stationnements publics	584 m ²	Commune

N°	Localisation	Désignation	Largeur plateforme et/ou surface	Bénéficiaire
V1	Mure Nord	Contre allée à la RD 306	6 m / 1035 m ²	Commune
V2	Le Chanay	Elargissement du chemin du Bois Rond depuis la route de Meyzieu jusqu'en limite de la commune de Genas	12 m / 992 m ²	Commune
V3	Sous la Côte	Aménagement du carrefour RD 147 / route de Dormon	738 m ²	Commune
V4	Vie de Genas	Elargissement de la VC 3 entre le RD 147 et la RD 306	11 m dont 1,40 trottoir 5,5 chaussée 3 cyclable 1,40 trottoir / 978 m ²	Commune
		plateforme de retournement	365 m ²	

V5	Grandes Terres	Elargissement du chemin du Lyonnais, de la rue Victor Hugo jusqu'à la parcelle AP 21	12 m / 3015 m ²	Commune
V6	Grandes Terres	Elargissement du chemin de Manissieux, de la parcelle BC 255 jusqu'à la rue Victor Hugo	12 m / 434 m ²	Commune
V7	Chemin des Pierres	Elargissement du chemin des Pierres, de la rue Neuve au chemin de Roche côté Ouest	10 m / 199 m ²	Commune
V8	Grand Chapulay	Elargissement du chemin de la Groa, du chemin de la Roche à la parcelle AT 321	10 m / 225 m ²	Commune
V9	Les Ardillaux	Elargissement du chemin de la Fouillouse depuis la rue du Triévoz jusqu'au chemin de la Groa	12 m dont 1,50 m trottoir 3 m cyclable 5,5 chaussée 2 m fossé ou haie plantée / 2560 m ²	Commune
V10	Saint-Bonnet	Elargissement du chemin de Grange Haute (VC 14), au droit de la parcelle BA 307	10 m dont 1,50 trottoir 5,5 chaussée 3 cyclable / 311 m ²	Commune

N°	Localisation	Désignation	Largeur plateforme et/ou surface	Bénéficiaire
V11	Le Petit Chapulay	Elargissement chemin du Chatenay	7 m / 108 m ²	Commune
V12	Le Gay	Elargissement du VC 12 (chemin des Ardillaux/ avenue du Gay) du chemin de Chante Margot à la route de Toussieu	entre 13 m / 2135 m ²	Commune
V13	Mure Sud	Elargissement de la rue du Forgeron, depuis la RD 306 jusqu'à la limite Ouest de la parcelle AW 144	8,00 m dont 2 trottoir 3 chaussée 3 cyclable / 224 m ²	Commune
V14	Vie de Genas - La Pia	Elargissement de la RD 147 : - de la rue L. Pergaud à la RD 306		Commune

		- de la limite Sud du bâtiment situé sur la parcelle AW 224 jusqu'à la rue Benoit Max - rue Benoit Max - avenue de Chandieu	14 m 11 m 9 m 8,50 m / 2478 m ²	
V15	Le Chanay	Elargissement de la rue Lavoisier	10 m / 1341 m ²	Commune
V16	La Forêt	Elargissement du chemin des Bruyères : depuis le chemin des Engrives jusqu'à la parcelle AC 148	10 m / 1368 m ²	Commune
V17	Mure Sud	Contre allée à la RD 306	5,50 m / 462 m ²	Commune
V18	Le Chatannay	Elargissement du chemin des Pierres	10m / 125 m ²	Commune
V19	La Plaine / RN 6	Voie nouvelle entre le RD 306 et le chemin du Lyonnais	10 m / 2653 m ²	Commune
V20	Mure Nord	Contre allée à la RD 306	5 m / 185 m ²	Commune
V21	Mure Sud	Elargissement du chemin de la Planta vers la rue Neuve	195 m ²	Commune
V22	Le Châtaignier	Elargissement de la RD 147	15 m / 1956 m ²	Département
V23	Saint-Bonnet	Aménagement du carrefour rue Benoit Max / chemin de Miribel	356 m ²	Commune
V24	Saint-Bonnet - La Pia	Elargissement du chemin de Miribel	8 et 10 m / 302 m ²	Commune
V25	Le Châtaignier	Elargissement du chemin des Ardillaux	8 m / 42 m ²	Commune

Listes après la modification

N°	Localisation, n° de parcelle	Désignation du PLU	surface en m²	Bénéficiaire
R1	Saint-Bonnet, AX 4-5	Stationnements publics	550 m²	Commune
R2	Sous la Côte, AD 10-11	Equipements sportifs et culturels, bassins de rétention et d'infiltration et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement	11 513 m²	Commune
R3	Le Revolay, AI 51-52-53	Equipements sportifs et culturels	5 001 m²	Commune
R4	La Planta, AV 191	Extension cimetière	4 000 m²	Commune
R5	La Route, AP 10	Transfert du monument aux morts	3246 m²	Commune
R6	Mezely Nord	Extension de l'aéroport	148,55 ha	Etat
R7	Mure Sud, AW 282-48-284	Stationnements publics	584 m²	Commune
R8	Rue du Forgeron AV 122-124-252	Stationnements publics	88 m²	Commune
R9	La Plaine AL 98	Parking relais et/ou covoiturage	5 331 m²	Commune

N°	Localisation	Désignation	Largeur plateforme et/ou surface	Bénéficiaire
V1	Mure Nord	Contre allée à la RD 306	2,50 m et 6 m / 1035 810 m²	Commune
V2	Le Chanay	Elargissement du chemin du Bois Rond depuis la route de Meyzieu jusqu'en limite de la commune de Genas	12 m / 992 m²	Commune
V3	Sous la Côte	Aménagement du carrefour RD 147 / route de Dormon	738 m²	Commune
V4	Vie de Genas	Elargissement de la VC 3 entre le RD 147 et la RD 306	11 m dont 1,40 trottoir 5,5 chaussée	Commune

			3 cyclable 1,40 trottoir / 978 m ²	
		plateforme de retournement	365 m ²	
V5	Grandes Terres	Elargissement du chemin du Lyonnais, de la rue Victor Hugo jusqu'à la parcelle AP 21	12 m / 3015 m ²	Commune
V6	Grandes Terres	Elargissement du chemin de Manissieux, de la parcelle BC 255 jusqu'à la rue Victor Hugo	12 m / 434 m ²	Commune
V7	Chemin des Pierres	Elargissement du chemin des Pierres, de la rue Neuve au chemin de Roche côté Ouest	10 m / 199 m ²	Commune
V8	Grand Chapulay	Elargissement du chemin de la Groa, du chemin de la Roche à la la parcelle AT 321	10 m / 225 m ²	Commune
V9	Les Ardillaux	Elargissement du chemin de la Fouillouse depuis la rue du Triévoz jusqu'au chemin de la Groa	12 m dont 1,50 m trottoir 3 m cyclable 5,5 chaussée 2 m fossé ou haie plantée / 2560 m ²	Commune
V10	Saint-Bonnet	Elargissement du chemin de Grange Haute (VC 14), au droit de la parcelle BA 307	10 m dont 1,50 trottoir 5,5 chaussée 3 cyclable / 311 m ²	Commune

N°	Localisation	Désignation	Largeur plateforme et/ou surface	Bénéficiaire
V11	Le Petit Chapulay	Elargissement chemin du Chatenay	7 m / 108 m ²	Commune
V12	Le Gay	Elargissement du VC 12 (chemin des Ardillaux/ avenue du Gay) du chemin de Chante Margot à la route de Toussieu	entre 13 m / 2135 m ²	Commune
V13	Mure Sud	Elargissement de la rue du Forgeron,	8,00 m dont	Commune

		depuis la RD 306 jusqu'à la limite Ouest de la parcelle AV 144	2 trottoir 3 chaussée 3 cyclable / 224 m ²	
V14	Vie de Genas - La Pia	Elargissement de la RD 147 : - de la rue L. Pergaud à la RD 306 - de la limite Sud du bâtiment situé sur la parcelle AV 224 jusqu'à la rue Benoit Max - rue Benoit Max - avenue de Chandieu	14 m 11 m 9 m 8,50 m / 2478 m ²	Commune
V15	Le Chanay	Elargissement de la rue Lavoisier	10 m / 1341 m ²	Commune
V16	La Forêt	Elargissement du chemin des Bruyères : depuis le chemin des Engrives jusqu'à la parcelle AC 148	10 m / 1368 m ²	Commune
V17	Mure Sud	Contre allée à la RD 306	5,50 m / 462 m ²	Commune
V18	Le Chatannay	Elargissement du chemin des Pierres	10m / 125 m ²	Commune
V19	La Plaine / RN 6	Voie nouvelle entre le RD 306 et le chemin du Lyonnais	10 m / 2653 m ²	Commune
V20	Mure Nord	Contre allée à la RD 306	5 m / 185 m ²	Commune
V21	Mure Sud	Elargissement du chemin de la Planta vers la rue Neuve	195 m ²	Commune
V22	Le Châtaignier	Elargissement de la RD 147	15 m / 1956 m ²	Département
V23	Saint-Bonnet	Aménagement du carrefour rue Benoit Max / chemin de Miribel	356 m ²	Commune
V24	Saint-Bonnet - La Pia	Elargissement du chemin de Miribel	8 et 10 m / 302 m ²	Commune
V25	Le Châtaignier	Elargissement du chemin des Ardillaux	8 m / 42 m ²	Commune
V26	Saint-Bonnet	Création d'un trottoir	1,40 m / 95 m ²	Commune

I.4. Les orientations d'aménagement et de programmation

Les modifications suivantes sont apportées :

Dans l'OAP n°7 « Entrée Est » :

[...]

En terme d'intégration paysagère et urbaine et de cadre de vie :

L'ensemble du site est peu végétalisé mais les jardins existants participent à la trame verte urbaine et apportent une certaine qualité au tissu urbain. Le secteur renforcera l'offre résidentielle du centre ville. La qualité de vie tiendra à la mixité fonctionnelle prévue, à la présence d'espaces publics de proximité mais également à l'intégration des constructions dans le tissu urbain et à la création d'espaces végétalisés pour chaque opération. Pour parvenir à ce résultat il est demandé :

- d'implanter les constructions avec un retrait important par rapport aux secteurs résidentiels dans le secteur Nord pour minimiser l'impact visuel.
- de créer une frange végétalisée pour masquer les nouvelles constructions dans le secteur Nord pour limiter les nuisances sonores et visuelles.
- ~~de créer un nouveau front bâti le long de la RD306 en tenant compte de la future contre allée dans le secteur Sud.~~
- de marquer l'angle de la rue des 4 Fontaines et de la rue du 11 Novembre 1918 par l'implantation des constructions proche de l'alignement.
- de marquer le carrefour entre la rue du 11 Novembre 1918 et la rue du Plâtre par l'implantation des constructions proche de l'alignement.
- de créer des espaces verts dans le cœur d'ilot pour le secteur Sud.
- de favoriser la création d'espaces végétalisés privés et/ou collectifs pour toutes les opérations.

[...]

Schéma d'aménagement avant modification

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | périmètre de l'OAP |  | principe d'implantation du bâti |
|  | principe de desserte : voirie partagée |  | habitat collectif et/ou intermédiaire |
|  | liaisons douces |  | supermarché en rez-de-chaussée et habitat collectif en étages |
|  | frange verte à créer |  | coeur d'îlot : espaces verts et placette |
|  | espace public de type contre allée | | |

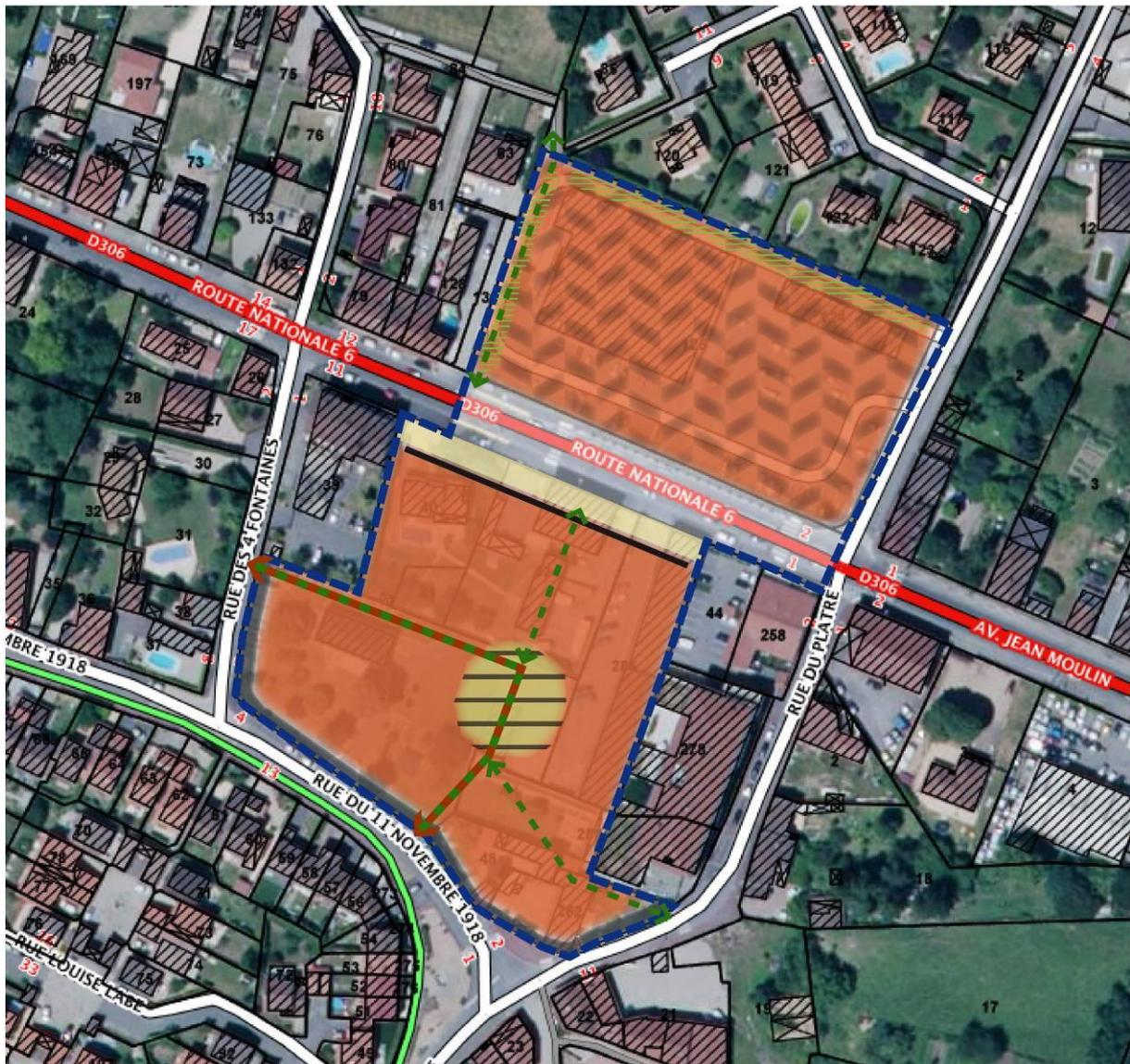
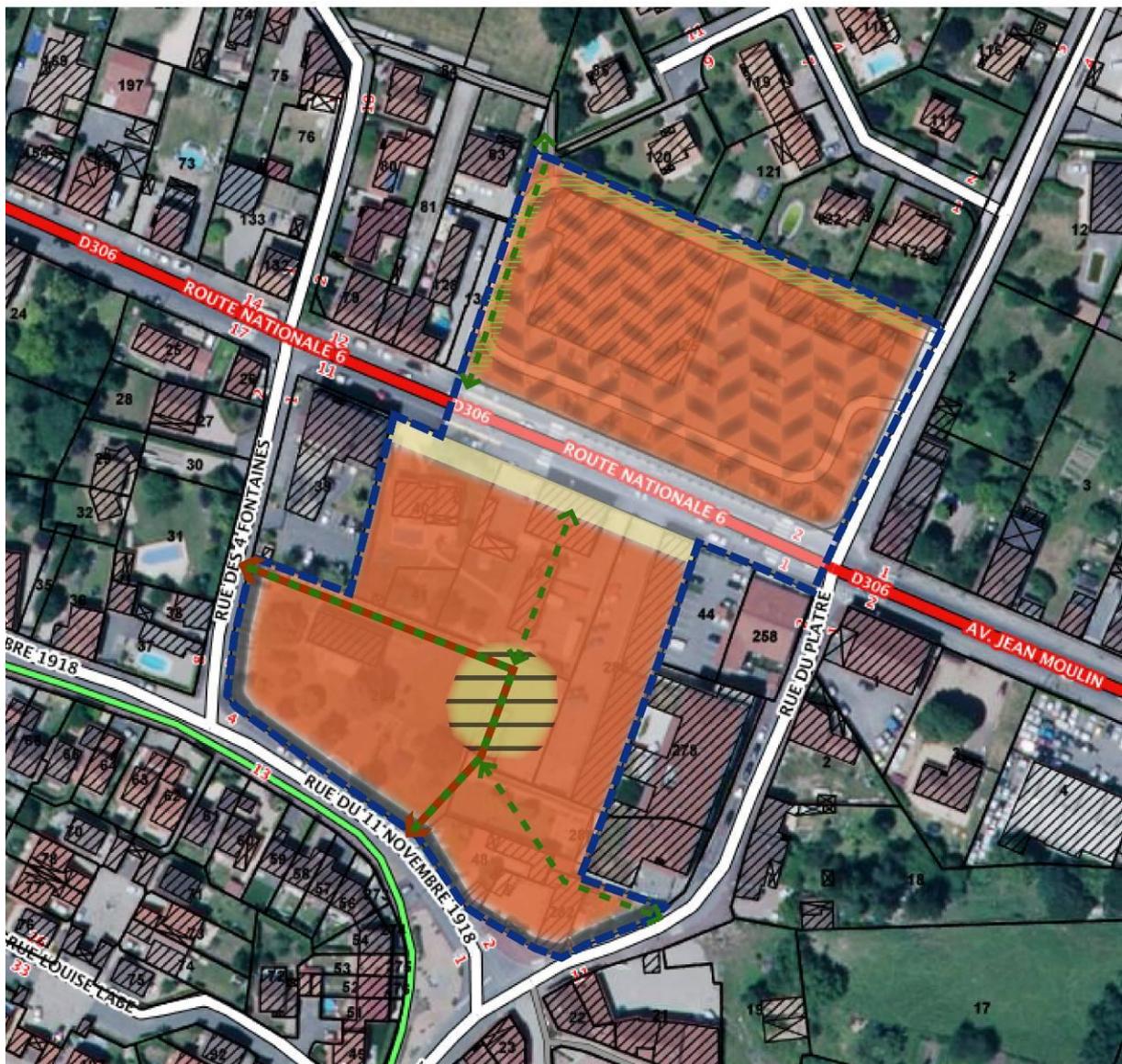


Schéma d'aménagement après modification

- périmètre de l'OAP
- principe de desserte : voirie partagée
- liaisons douces
- frange verte à créer
- espace public de type contre allée
- habitat collectif et/ou intermédiaire
- supermarché en rez-de-chaussée et habitat collectif en étages
- coeur d'îlot : espaces verts et placette



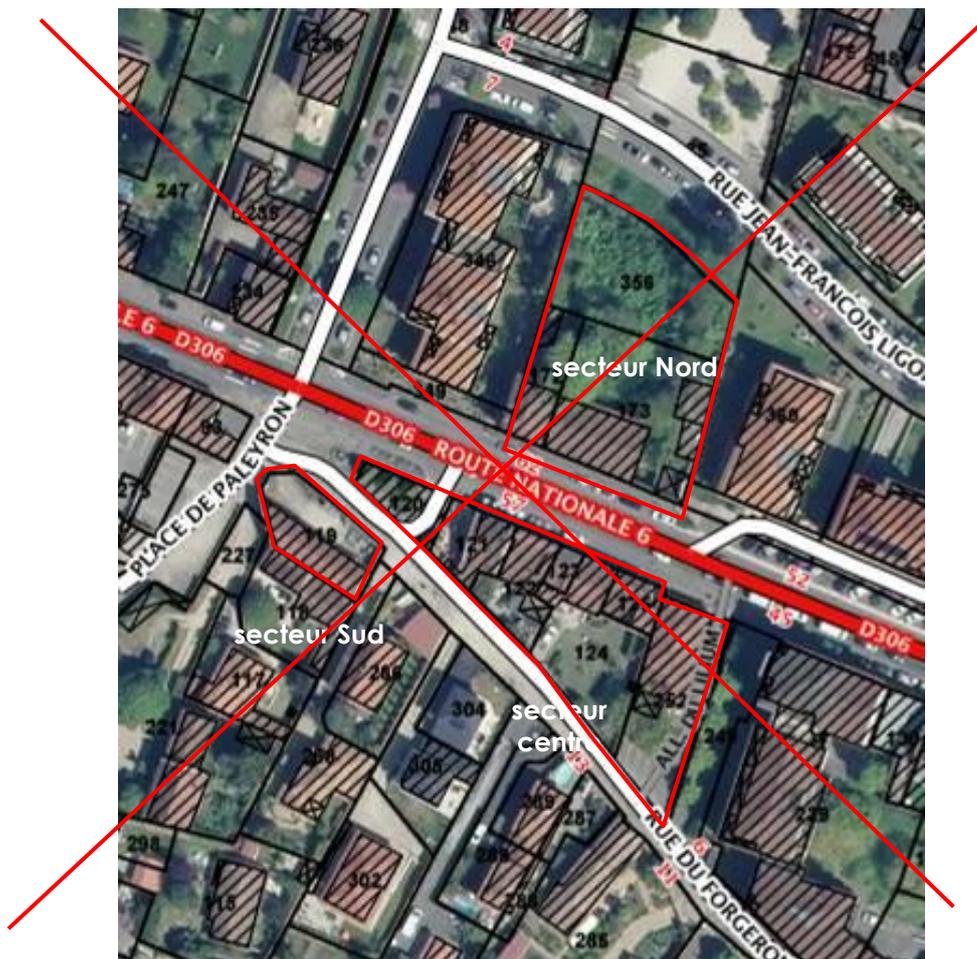
Dans l'OAP n°6 « Secteur du Forgeron » :

Etat des lieux du site :

Ce secteur est situé dans l'hyper centre, à côté des 2 opérations majeures de renouvellement urbain réalisées par la commune dans les années 1990 (autour de la place du Mail) et 2000 (ZAC du Petit Bourg). Il comporte 3 secteurs distincts :

- au Nord un tènement actuellement occupé par des constructions anciennes et vétustes (2 logements) le long de la RD306 et par des boisements sans qualité particulière.
- au centre se situe l'îlot du Forgeron qui mêle des commerces et services en rez-de-chaussée et quelques logements à l'étage (environ 5).
- le secteur le plus au Sud correspond à un ancien bâtiment d'activité **qui pourrait être réhabilité** et à un secteur pavillonnaire dont la mutation doit être anticipée, notamment du fait de la **problématique des accès**.

Le tissu urbain environnant est mixte (habitat pavillonnaire et logements collectifs). Le secteur du Forgeron fait partie intégrante du centre bourg et est situé à proximité de la ligne de transports en commun 1EX (arrêt sur la RD306). Le site, d'une superficie globale de **0,37 0,59** ha (Nord : 0,18 ha, centre : 0,17 ha, Sud : **325 m² 0,25** ha), constitue une belle opportunité pour réaliser une opération de renouvellement urbain, dans le prolongement des opérations déjà menées tout en permettant de matérialiser l'entrée Ouest de l'hyper centre.





Secteur Nord : vue depuis la rue Jean-François Ligonnet



Secteur Nord : vue depuis la RD306



Secteurs centre (à gauche) et Sud (à droite) : vue depuis la RD306 au niveau de la place du Paleyron



Secteur centre : vue depuis la rue du Forgeron au coin Sud-Est

Enjeux :

- poursuivre la mutation du centre ville
- affirmer la centralité par une opération mixant l'habitat, les services et les commerces.
- intégrer les constructions dans le contexte urbain et paysager du centre ville.
- marquer l'entrée Ouest de l'hyper centre.

Principes d'organisation de l'urbanisation :

En terme de fonctionnement urbain :

Les projets doivent s'intégrer dans le fonctionnement urbain du centre ville en se raccordant sur le réseau viaire existant (*Nota : il est prévu un recalibrage de la RD306 et de la rue du Forgeron*). Pour cela il est demandé :

- que les accès véhicules se fassent depuis la rue Jean-François Ligonnet pour le secteur Nord.
- que les accès véhicules se fassent depuis la rue du Forgeron pour le secteur centre.
- que les accès véhicules se fassent depuis la place du Paleyron pour le secteur Sud.
- de conserver le principe de circulation sur la place du Paleyron avec le maintien de l'accès à la rue du Forgeron depuis la RD306.
- de redonner un usage d'espace public à la place du Paleyron.
- de faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun sur la RD306.

En termes d'intégration paysagère et urbaine et de cadre de vie :

Le secteur va renforcer l'offre résidentielle du centre. La qualité de vie tiendra à la mixité fonctionnelle prévue, à la présence d'espaces publics à proximité mais également à l'intégration des constructions dans le tissu urbain, en cohérence avec les dernières opérations et les espaces publics, et à la création d'espaces végétalisés pour chaque opération. Les orientations sont les suivantes :

- assurer l'intégration des constructions dans le paysage urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés (franges et cœur d'îlot).
- implanter les nouvelles constructions le long des voies Jean-François Ligonnet et RD306 pour le secteur Nord.
- implanter les nouvelles constructions le long de la RD306 et préserver un retrait par rapport à la place du Paleyron et la rue du Forgeron pour le secteur centre.
- implanter le premier rideau des nouvelles constructions en bordure de la place du Paleyron pour le secteur Sud afin de marquer la place.

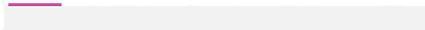
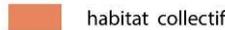
En terme de prise en compte de l'environnement :

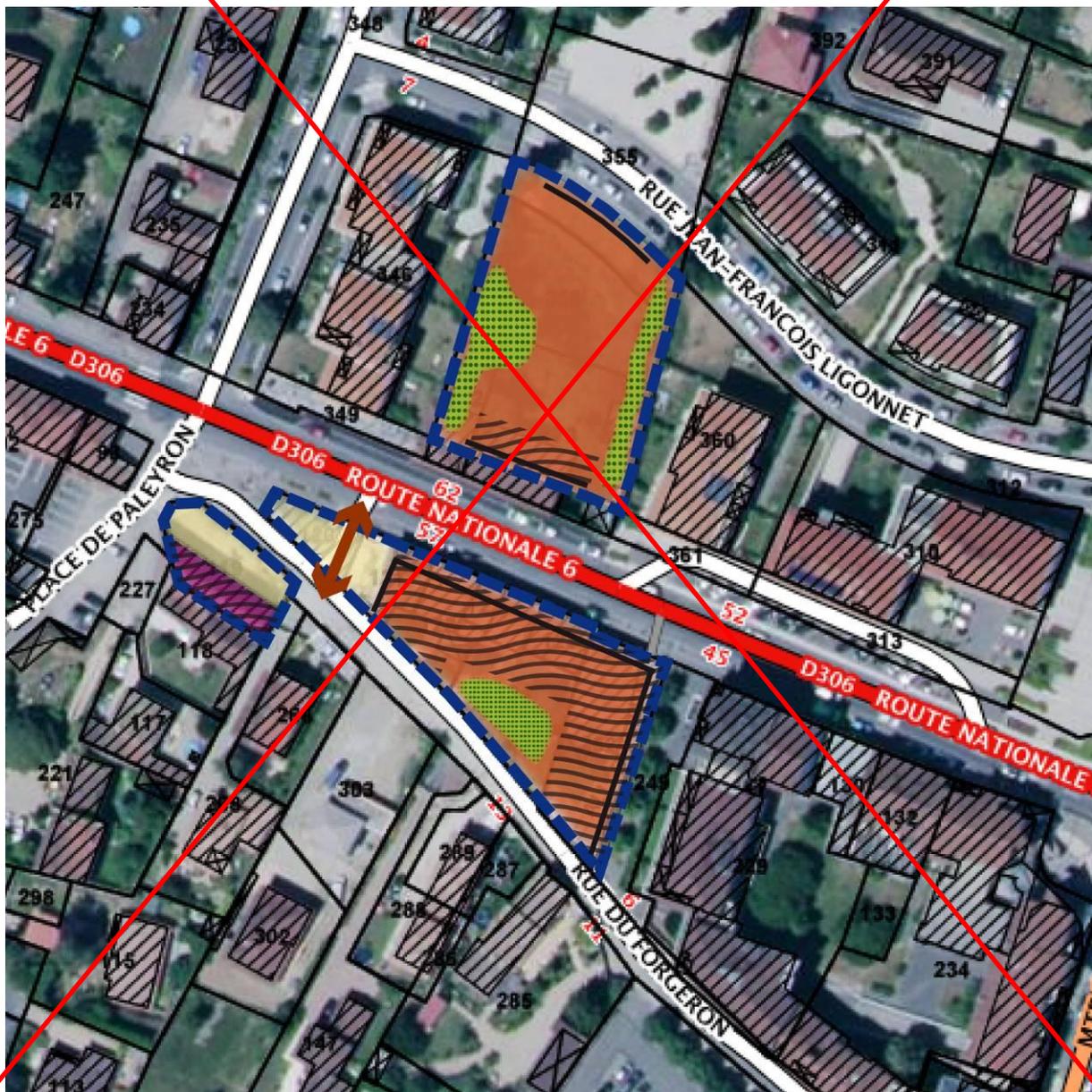
L'occupation actuelle du site, notamment le secteur Nord, laissait une place non négligeable à la nature ordinaire avec les masses végétales présentes. Afin de préserver la trame verte urbaine, garante du maintien d'une certaine biodiversité dans le milieu urbain, il est demandé de créer des espaces végétalisés.

Programmation souhaitée :

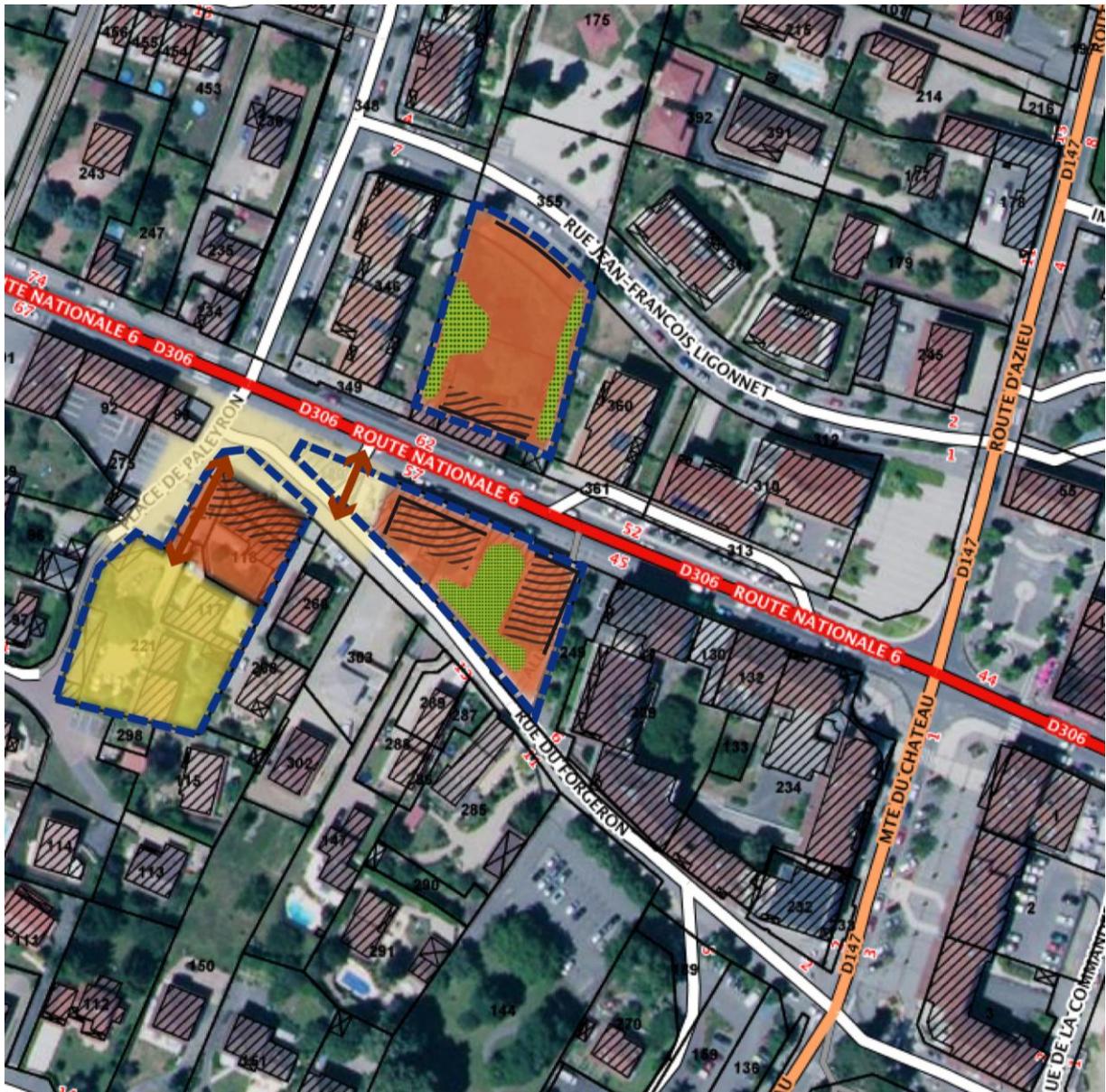
- Environ **Entre 75 et 95** logements collectifs, dont **environ entre 15 et 20** logements sociaux.
- Dans la partie Sud du secteur Sud :
 - **3 logements individuels ou groupés dans le cas où les bâtiments existants sont démolis ;**
 - **jusqu'à 6 logements dans le cas où les bâtiments existants sont conservés et réhabilités**
- Locaux à usage commercial ou de services en rez-de-chaussée le long de la RD306 et sur la place du Paleyron.

Schéma d'aménagement

- | | |
|--|---|
|  périmètre de l'OAP |  principe d'implantation du bâti |
|  principe de desserte |  habitat collectif |
|  cheminement doux |  locaux commerciaux ou de services en rez-de-chaussée |
|  jardins | |
|  espace public de type placette | |



- périmètre de l'OAP
- principe de desserte
- cheminement doux
- espaces verts
- espaces publics
- principe d'implantation du bâti
- habitat individuel et/ou groupé
- habitat intermédiaire et/ou collectif
- locaux commerciaux ou de services en rez-de-chaussée



Dans l'OAP n°1 « Secteur du Château » :

[...]

En terme d'intégration paysagère et urbaine et de cadre de vie :

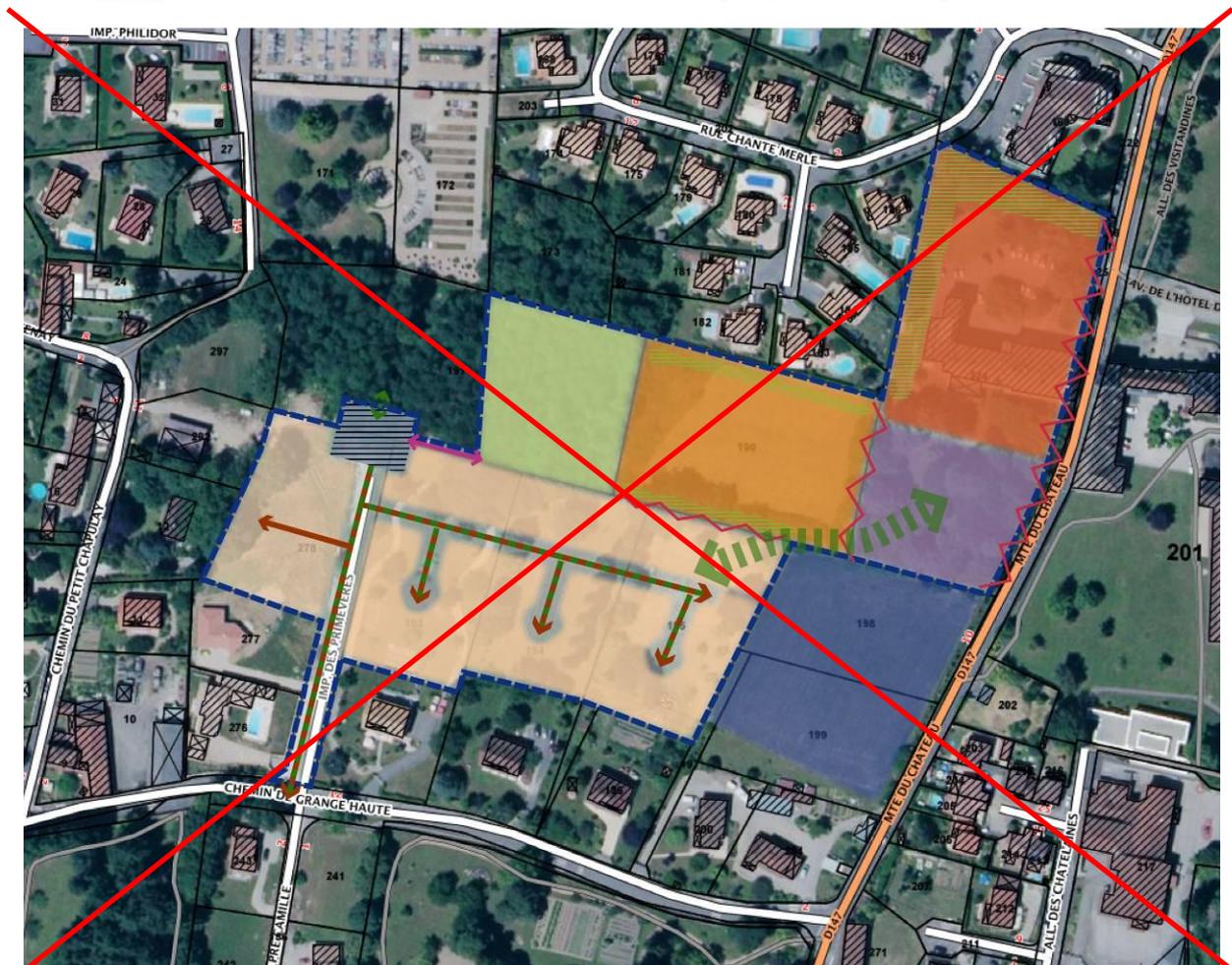
Le secteur présentant une qualité paysagère indéniable à l'heure actuelle avec ses masses boisées et ses jardins arborés, l'intégration tant paysagère qu'urbaine revêt ici une grande importance. Le nouveau secteur devra préserver une partie de ces éléments patrimoniaux. Par ailleurs le secteur va devenir un quartier résidentiel important dans le centre ville. La qualité de vie tiendra à la mixité prévue mais aussi à la création d'espaces publics de qualité et d'espaces privatifs végétalisés pour chaque construction. Pour y parvenir, les orientations sont les suivantes :

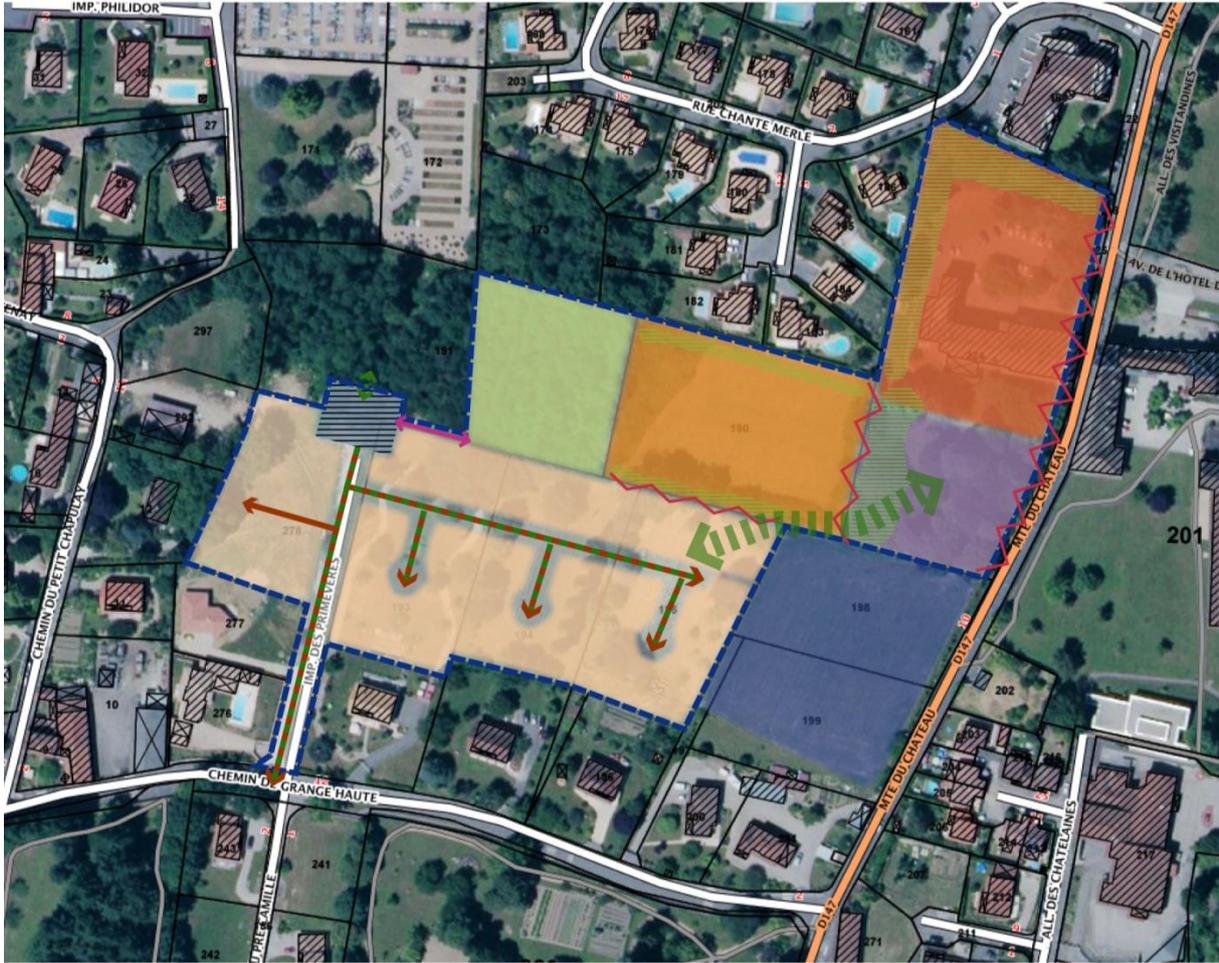
- préserver une partie des masses végétales caractéristiques du secteur (parcelles n°191 et n°224 au Nord).
- assurer l'intégration des constructions dans le paysage bâti et urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés.
- préserver et/ou créer des franges végétales entre les différents secteurs afin de minimiser les nuisances.
- aménager des liaisons douces et des espaces collectifs attractifs et végétalisés.

[...]

Schéma d'aménagement

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | périmètre de l'OAP |  | espace vert à préserver |
|  | principe de desserte : voiries partagées |  | habitat individuel ou groupé |
|  | principe de desserte : façade d'accès |  | habitat intermédiaire et/ou groupé |
|  | liaisons douces : cheminements à créer |  | habitat collectif |
|  | liaisons douces : connexion Nord-Sud à assurer |  | habitat collectif à destination des seniors |
|  | accès privé |  | nouvel EHPAD |
|  | frange végétalisée à préserver ou à créer |  | espace collectif type placette |





I.5. Le PADD

I.5.1. Précision concernant le développement de la zone commerciale.

[...]

Objectif 5.2 : Pérenniser et améliorer le fonctionnement des zones d'activités, soutenir les nouveaux projets

La commune dispose d'un tissu économique très étendu majoritairement localisé dans les zones d'activités existantes à l'entrée Ouest de la commune. Ces zones ont toutefois quasiment atteint leur pleine capacité. Devant la pénurie de foncier à vocation économique à l'échelle de la CCEL, la commune soutient le développement d'une nouvelle zone à vocation industrielle dans le secteur du Revolay. Elle souhaite également poursuivre le renforcement commercial à l'entrée Ouest de la commune, en complément de la dernière opération commerciale au Chanay qui a amené 40 enseignes et environ 350 emplois entre 2013 et 2017.

Face à ces constats les élus souhaitent :

- **pérenniser le développement économique en assurant le fonctionnement des zones d'activités et artisanales existantes,**
- **permettre la réalisation de la ZA du Revolay pour répondre aux besoins existants à l'échelle de la CCEL et de l'agglomération lyonnaise,** en prévoyant un règlement adapté et en assurant son intégration paysagère, environnementale et fonctionnelle,
- **renforcer l'offre commerciale du pôle d'agglomération par densification et réhabilitation au sein de l'enveloppe urbaine existante.**

[...]

Troisième partie - Les adaptations post enquête publique

Les élus ont fait le choix de prendre en compte certaines réserves et remarques émises par les personnes publiques associées et dans le cadre de l'enquête publique. Ainsi la commune décide de :

Prendre en compte certaines réserves et remarques de l'Etat :

- en zone UE, limiter les activités de services à la seule évolution de celles existantes et créées légalement lors de la création de la zone,
- en zone AUi, remplacement du terme « exclusifs » par le terme « essentiels » pour les activités de services, la restauration et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Prendre en compte certaines remarques du SEPAL :

- en zone UE, limiter les activités de services à la seule évolution de celles existantes et créées légalement lors de la création de la zone,
- en zone AUi, remplacement du terme « exclusifs » par le terme « essentiels » pour les activités de services, la restauration et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Prendre en compte certaines remarques de la CCEL et de la commune de Genas (remarques formulées identiques) :

- en zone UE, limiter les activités de services à la seule évolution de celles existantes et créées légalement lors de la création de la zone,
- en zone AUi, remplacement du terme « exclusifs » par le terme « essentiels » pour les activités de services, la restauration et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- adaptations des règles de stationnement pour les vélos (intégration arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments).

Prendre en compte trois remarques émises lors de l'enquête publique :

- en secteur UAac, revenir aux dispositions du PLU actuel en l'attente de la finalisation de l'étude sur ce secteur (retour à ER V1 initial et à la bande de constructibilité principale de 25m de profondeur),
- en zone AUi, remplacement du terme « exclusifs » par le terme « essentiels » pour les activités de services, la restauration et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- en zone UE, limiter les activités de services à la seule évolution de celles existantes et créées légalement lors de la création de la zone.

I.1. Les adaptations portant sur le rapport de présentation

I.1.1. Précision concernant la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise (observation SEPAL)

La DTA n'est plus opposable depuis l'ordonnance de rationalisation de la hiérarchie des normes du 17 juin 2020 issue de la loi ELAN. Ce point est ajouté dans la partie concernée du présent rapport.

I.1.2.Précision concernant la révision du SCoT de l'agglomération lyonnaise (observation SEPAL)

Le SCoT est en révision depuis 15 décembre 2021 et le Projet d'Aménagement Stratégique a été débattu le 10 juillet 2023. Ce point est ajouté dans la partie concernée du présent rapport.

I.2.Les adaptations portant sur le règlement

I.2.1. Règlement de la zone UE

La disposition permettant la création de nouvelles « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est supprimée.

[...]

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage **de logement** si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la zone sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - le logement doit être intégré au volume de la construction à usage d'activité économique, dans la limite de 100 m² de surface de plancher* après travaux,
 - le logement ne doit pas représenter plus de 30% de la surface de plancher* totale de la construction à usage d'activité économique,
 - l'entrée du logement ne doit pas être indépendante de l'entrée du bâtiment d'activité économique.

- les **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** sous réserve qu'elles constituent un espace d'exposition-vente et dans la limite de 300 m² de surface de plancher* totale après travaux et à condition d'être directement liées à une activité de production existante ou autorisée sur le même tènement et sous réserve que la surface commerciale n'excède pas 50% de la surface de plancher* affectée à la production.

- l'extension des **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas liées à une activité de production, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.**

- **les équipements d'intérêt collectif et services publics** sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,

- **Les constructions à usage d'annexe**, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol*,
- **Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une habitation existante ou autorisée dans la zone ou un équipement nécessaire à une activité existante ou autorisée dans la zone.
- **Les aires de stationnements ouvertes au public d'initiative privée et les garages collectifs de caravanes*** s'ils permettent à une construction autorisée dans la zone de satisfaire aux exigences en matière de stationnement prescrites à l'article 2.4. Les aires de stationnements ouvertes au public d'initiative publique sont autorisées de fait,
- **les affouillements et exhaussements de sol** s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone.

[...]

I.2.2. Règlement de la zone AUi

Le terme « exclusifs » qualifiant les « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », la « restauration » et les « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » autorisées est remplacé par le terme « essentiels ».

[...]

Sont admis sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone AUi :

- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de répondre aux besoins ~~exclusifs~~ **essentiellement** des actifs travaillant dans la zone,
- Les constructions à usage de restauration à condition de répondre aux besoins ~~exclusifs~~ **essentiellement** des actifs travaillant dans la zone,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale à condition de répondre aux besoins ~~exclusifs~~ **essentiellement** des actifs travaillant dans la zone,
- Les aires de stationnements ouvertes au public d'initiative privée et les garages collectifs de caravanes* s'ils permettent à une construction autorisée dans la zone de satisfaire aux exigences en matière de stationnement prescrites à l'article 2.4. Les aires de stationnements ouvertes au public d'initiative publique sont autorisées de fait,

- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone.

[...]

I.2.3. Règlement de la zone UA

Les dispositions modifiées concernant la profondeur de la bande de constructibilité principale sont supprimées. L'écriture reste celle du règlement approuvé en 2020.

I.2.4. Règlementation des stationnements pour vélo

La rédaction des paragraphes concernant le stationnement des vélos est modifiée de la façon suivante pour les zones où le logement est autorisé et où le stationnement des vélos est réglementé :

[...]

Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous.

Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 0,75 m² pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m² pour les autres typologies de logements.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logement	1 emplacement minimum par logement de type 1 et 2 2 emplacements minimum pour les autres typologies de logements
Bureau, équipement d'intérêt collectif et services publics, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ²

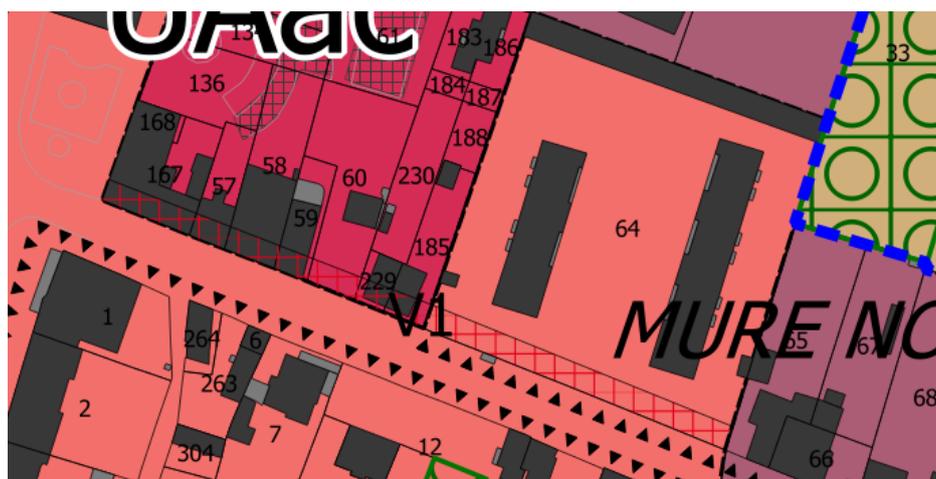
[...]

I.3. Les adaptations portant sur le document graphique

I.3.1. Adaptation de l'emplacement réservé V1

L'ER V1 n'est plus modifié. Son emprise reste celle approuvée en 2020.

Emplacement V1 après la modification



I.4. Les adaptations portant sur la liste des emplacements réservés

I.4.1. Adaptation de l'emplacement réservé V1

L'ER V1 n'est plus modifié. Son emprise reste celle approuvée en 2020.

liste après modification

N°	Localisation	Désignation	Largeur plateforme et/ou surface	Bénéficiaire
V1	Mure Nord	Contre allée à la RD 306	6 m / 1035 m ²	Commune
V2	Le Chanay	Elargissement du chemin du Bois Rond depuis la route de Meyzieu jusqu'en limite de la commune de Genas	12 m / 992 m ²	Commune
V3	Sous la Côte	Aménagement du carrefour RD 147 / route de Dormon	738 m ²	Commune
V4	Vie de Genas	Elargissement de la VC 3 entre le RD 147 et la RD 306	11 m dont 1,40 trottoir 5,5 chaussée 3 cyclable 1,40 trottoir / 978 m ²	Commune
		plateforme de retournement	365 m ²	
V5	Grandes Terres	Elargissement du chemin du Lyonnais, de la rue Victor Hugo jusqu'à la parcelle AP 21	12 m / 3015 m ²	Commune

V6	Grandes Terres	Elargissement du chemin de Manissieux, de la parcelle BC 255 jusqu'à la rue Victor Hugo	12 m / 434 m ²	Commune
V7	Chemin des Pierres	Elargissement du chemin des Pierres, de la rue Neuve au chemin de Roche côté Ouest	10 m / 199 m ²	Commune
V8	Grand Chapulay	Elargissement du chemin de la Groa, du chemin de la Roche à la parcelle AT 321	10 m / 225 m ²	Commune
V9	Les Ardillaux	Elargissement du chemin de la Fouillouse depuis la rue du Triévoz jusqu'au chemin de la Groa	12 m dont 1,50 m trottoir 3 m cyclable 5,5 chaussée 2 m fossé ou haie plantée / 2560 m ²	Commune
V10	Saint-Bonnet	Elargissement du chemin de Grange Haute (VC 14), au droit de la parcelle BA 307	10 m dont 1,50 trottoir 5,5 chaussée 3 cyclable / 311 m ²	Commune