

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 1

Commune de LA VERPILLIERE

1. Notice explicative

complétant le rapport de présentation

PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée le 18 mars 2019 par délibération du Conseil municipal de La Verpillière.

Le présent document expose les motifs de la modification simplifiée n° 1 du PLU engagée par la Commune.

I. OBJET

La présente modification simplifiée n° 1 du PLU a pour objectif :

- d'ajuster de façon ponctuelle la délimitation de la zone Ucb en reclassant les parcelles AD 0642, AD 0643, AD 0644 et AD 0646 actuellement classées en zone Ue, ainsi que les parcelles AS 0143, AS 0144 et AS 0312 pour partie, actuellement classées en zone Ua ;
- d'apporter des précisions aux modalités d'application des règles pour les stationnements automobiles dans les zones urbaines et à urbaniser, quant à leur aménagement (fonctionnement), et de rectifier des incohérences concernant le stationnement vélo ;
- de faciliter la lecture du règlement graphique en faisant apparaître ou en indiquant les noms des voies, en particulier l'autoroute, la RD 1006, la voie de chemin de fer, le périmètre ABF (Architecte des Bâtiments de France) ou encore le corridor écologique (secteur Nco).

Elle apporte donc une rectification au niveau des deux pièces suivantes :

- « **Rapport de présentation** » (**pièce 1**), en le complétant par une notice explicative (présent document),
- « **Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (**pièce 3**), pour le secteur « Centre-ville » en vue de remplacer les pages concernées,
- « **Règlement** » **partie écrite (pièce 4.1)**, en vue de remplacer les cinq pages concernées (44,45, 52,53 et 54),
- « **Règlement** » **documents graphiques**, en vue de remplacer les deux plans, à l'échelle du 1/5000^{ème}.

II.PRECISIONS PONCTUELLES DU REGLEMENT

Au regard de la mise en œuvre du PLU durant ces deux premières années, il apparaît nécessaire d'apporter des précisions quant aux modalités d'application des règles pour les stationnements, dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU indicées) et de rectifier des incohérences. Ces évolutions concernent les articles 2.4 des deux chapitres.

En effet, seule la dimension minimale des places est fixée (2,5 mètres x 5 mètres). Il est précisé que les places de stationnement doivent être fonctionnelles, c'est-à-dire qu'elles doivent être utilisables facilement. Ainsi, des modalités d'aménagement (aires de manœuvres nécessaires) sont ajoutées, identifiables avec le texte en bleu ci-dessous.

Une réorganisation des paragraphes est proposée afin de faciliter la compréhension des règles automobiles / vélos avec un premier point indiquant les « Modalités d'application et règles générales », puis un second pour les « Règles spécifiques ».

a) Modalités d'application et règles générales

Stationnements automobiles

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Ainsi, dans le cas de places en enfilade, seule une place entre dans le décompte du nombre de places exigées, sauf si les places en enfilades sont attribuées au même logement, comptabilisées dans la limite de deux places par logement.

La surface minimale affectée à une place de stationnement est fixée à 25 m² y compris l'espace de manœuvre. Les dimensions minimales d'une place pour véhicule particulier sont fixées à 2,50 mètres x 5 mètres.

Les places de stationnement visiteurs sont accessibles depuis le domaine public sans que soit précisée la place de stationnement que les visiteurs doivent utiliser.

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles se définit sur la base d'une surface de plancher affectée à une nature du projet et/ou par unité de logement, y compris logement existant dans le cadre d'une réhabilitation conduisant à augmenter le nombre de logements ; il est arrondi au nombre entier supérieur. Toutefois, celui-ci peut être plafonné par des dispositions ou réglementations supérieures (logement locatif financé par un prêt par l'Etat et/ou proximité de la gare). De même, ne sont pas prises en compte dans la surface de plancher les surfaces réservées aux locaux techniques ou annexes, au stationnement des véhicules, etc. à condition de justifier de leur nature et de leur nécessité pour le projet.

Lorsque la disposition ne fixe pas un ratio mais une réalisation selon les besoins de l'opération, ou, lorsque la disposition définit une base pouvant être adaptée, les besoins seront estimés par le pétitionnaire. Cette estimation devra tenir compte de l'accessibilité du projet depuis les réseaux cycles et de transports en commun, des conditions de stationnement existantes ou à créer à proximité de l'opération (parkings publics, etc...) et des critères de mobilité des futurs usagers du projet (besoins, horaires et types de déplacements, existence de Plans de Déplacements des Entreprises ou des Administrations...).

Stationnements vélos

La surface minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est de 1.5 m².

Concernant les exigences pour le stationnement des vélos en zone urbaine (U) et en zone à urbaniser (AU indicées), il s'est avéré, lors de l'instruction de projet, des incohérences ou règles inadaptées par rapport à l'usage projeté des bâtiments, c'est-à-dire un surdimensionnement des locaux ou emplacements à réaliser. En effet, le tableau définit le nombre de places exigées pour une surface de plancher donnée par sous-destination. Certains ratios ne sont pas cohérents au contexte local (géographie et accessibilité vélos, ou usage et pratique), comme pour les entrepôts et industries, mais aussi les centres de congrès et équipements publics avec le ratio de 1 place de 1,5 m² pour 20 m² de surface de plancher.

La règle est donc simplifiée. Elle maintient des exigences chiffrées pour les immeubles d'habitation et de bureaux (obligation légale au regard des règles inscrites pour les véhicules automobiles), alors que pour les autres sous-destinations, le local ou emplacement vélos sera dimensionné pour répondre au besoin de l'activité et à son fonctionnement. A noter, la notion d'immeubles est reprise en zones U et AU telle que l'écrit le code de l'urbanisme pour ne pas appliquer la règle aux logements individuels par exemple.

S'agissant du stationnement automobile, dans les zones U, il est supprimé la règle de 1 place pour 35 m² de surface de plancher pour les projets à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics, comme le prévoit la zone AU (précision des services publics), ou à sous-destination d'hébergement. En effet, pour ce type de projet, une mutualisation des places avec d'autres projets ou parkings existants ou à créer peut souvent être pertinente.

La sous-destination d'atelier n'existant pas, elle est remplacée par industrie (zones U et AU).

b) Règles spécifiques

...

Dans l'ensemble des zones U

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé pour le stationnement automobile au moins :

- Pour les entrepôts, les stationnements nécessaires aux besoins de l'activité doivent être réalisés sur le tènement de la construction
- 1 place pour 20 m² de surface de plancher de bureau
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher d'industrie
- 1.5 place par chambre pour les hébergements hôteliers
- 1 place pour 35 m² de surface de plancher pour les autres destinations autorisées.
Cette disposition pourra être adaptée au contexte et besoin pour les projets à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics ou à sous-destination d'hébergement.

Il est exigé, pour tout projet, l'aménagement d'un local ou emplacement couvert dédié aux deux roues non motorisés, accessible et fonctionnel, dimensionné par rapport à la nature de l'activité et à son fonctionnement. Pour tout projet d'immeuble de bureaux, ce local ou emplacement aura une surface minimale définie sur la base d'une place de 1.5 m² pour 50 m² de surface de plancher.

...

De plus dans l'ensemble des zones AU :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé [pour le stationnement automobile](#) au moins :

- 1 place pour 20 m² de surface de plancher de bureau
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher [d'industrie](#)
- 1 place pour 100 m² de surface de plancher d'entrepôt
- 1.5 place par chambre pour les hébergements hôteliers
- 1 place pour 35 m² de surface de plancher pour les autres destinations autorisées, hors destination habitation
- Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif [et services publics](#), les places de stationnements nécessaires aux besoins des équipements [et services](#) devront être aménagées sur le tènement de l'opération.

Il est exigé, pour tout projet, [pour le stationnement des deux roues non motorisés](#), l'aménagement d'un local ou emplacement couvert dédié aux, accessible et fonctionnel :

- d'une surface minimale définie sur la base de 1.5 place par logement pour tout [immeuble d'habitation](#)
- d'une surface minimale définie sur la base de 1 place pour 50 m² de surface de plancher pour tout [immeuble de bureau](#)
- [dimensionné par rapport à la nature de l'activité et à son fonctionnement pour les autres destinations.](#)

Extrait du Règlement 2019 ci-dessous – page 52

De plus dans l'ensemble des zones AU

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au moins :

- 1 place pour 20 m² de surface de plancher de bureau
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher d'atelier
- 1 place pour 100 m² de surface de plancher d'entrepôt
- 1.5 place par chambre pour les hébergements hôteliers
- 1 place pour 35 m² de surface de plancher pour les autres destinations autorisées hors destination habitation.
- Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif, les places de stationnements nécessaires aux besoins des équipements devront être aménagées sur le tènement de l'opération.

2. 4 Stationnement

Une place de stationnement doit présenter à minima les dimensions suivantes : 2.5m par 5m

Dans l'ensemble des zones Ua, Ub, Uba,Uc, Uca, Ucb, Ucc

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au moins :

- 1.6 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé par construction neuve, par changement de destination ou par réhabilitation conduisant à augmenter le nombre de logements. L'arrondi se fait à l'entier supérieur.
- A partir de 15 logements créés, il est exigé en plus 1 place visiteurs pour 5 logements créés.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans le périmètre de 500m autour de la gare, reporté au document graphique, il est exigé 1 place de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé par construction neuve, par changement de destination ou par réhabilitation. Cette exigence est portée à 0.5 place par logement pour les logements locatifs sociaux.

Il est exigé pour tout projet de plus de 300m² de surface de plancher créée à usage de logement, l'aménagement d'un local ou emplacement couvert dédié aux deux roues non motorisés, accessible et fonctionnel, d'une surface minimale définie sur la base d'une place de 1.5m² pour 45 m² de surface de plancher toutes surfaces comprises sans qu'il ne puisse être exigé plus de 2.25m² (1.5 place X 1.5 m²) par logement. La surface de cet espace ne pourra pas être inférieure 8m² pour un programme collectif de logements.

Dans la zone Ue

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans la zone Uem :

Il est exigé un minimum de 45m² d'espace de stationnement pour 80m² de surface de plancher créée.

Dans l'ensemble des zones U

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au moins :

- Pour les entrepôts les stationnements nécessaires aux besoins de l'activité doivent être réalisés sur le tènement de la construction
- 1 place pour 20 m² de surface de plancher de bureau
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher d'atelier
- 1.5 place par chambre pour les hébergements hôteliers
- 1 place pour 35 m² de surface de plancher pour les autres destinations autorisées.

Stationnements vélos :

- La surface minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est de 1.5m².

Extrait du Règlement 2019 ci-dessous – page 45

Tableau supprimé par la modification simplifiée

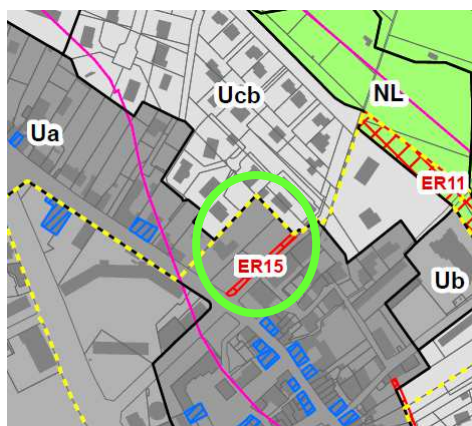
Destination	Sous destination	Nb de places exigé
Habitation	Logement	1.5 place par logement
	Hébergement	0
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m2 de SP
	Restauration	1 place pour 50 m2 de SP
	Commerce de gros	1 place pour 50 m2 de SP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50 m2 de SP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 50 m2 de SP
	Cinéma	1 place pour 50 m2 de SP
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m2 de SP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place pour 50 m2 de SP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 20 m2 de SP
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 20 m2 de SP
	Équipements sportifs	1 place pour 20 m2 de SP
	Autres équipements recevant du public	1 place pour 20 m2 de SP
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place pour 50m ² de surface de plancher
	Entrepôt	1 place pour 80m ² de surface de plancher
	Bureau	1 place pour 50m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 20m ² de surface de plancher

2. Réduction de la zone Ua et classement en Ucb et évolution des schémas des orientations d'aménagement et de programmation du secteur Centre-ville

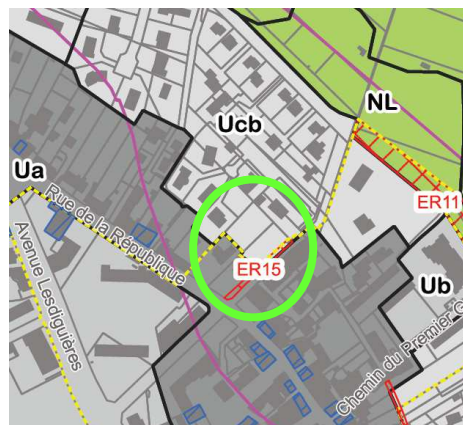
A l'intersection de la rue de la République et du chemin des Sétives, deux parcelles de la zone Ua concernées par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Centre-Ville », sont pour partie reclassées en zone Ucb.

Sur cet îlot pour lequel l'OAP prévoyait une certaine densification par la réalisation d'habitat intermédiaire. Des études de sols menées récemment ont démontré la difficulté technique de prévoir des sous-sols, limitant par conséquent la possibilité de densifier selon les règles actuelles de la zone Ua du PLU. Le principe d'implantation à l'alignement est toutefois préservé avec le maintien des parties des parcelles en front de rue où se situent les deux maisons pavillonnaires afin d'imposer dans le cas d'un projet de démolition/reconstruction cette implantation caractéristique du centre-ville.

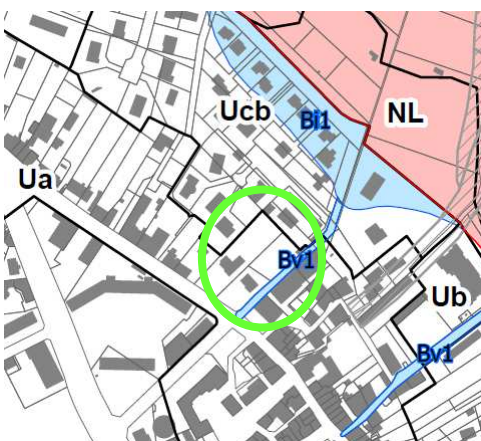
Avant modification simplifiée n° 1
(extrait du plan 1/2)



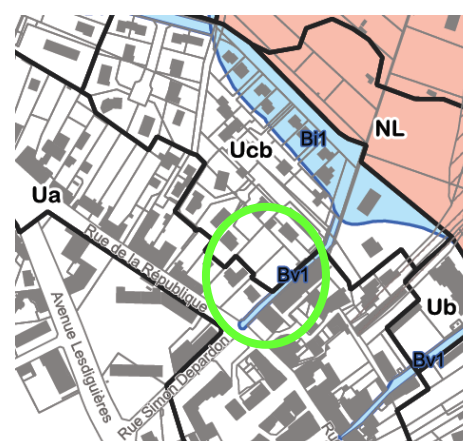
Modification simplifiée n° 1
(extrait du plan 1/2)



Avant modification simplifiée n° 1
(extrait du plan 2/2 – Risques et Aléas)

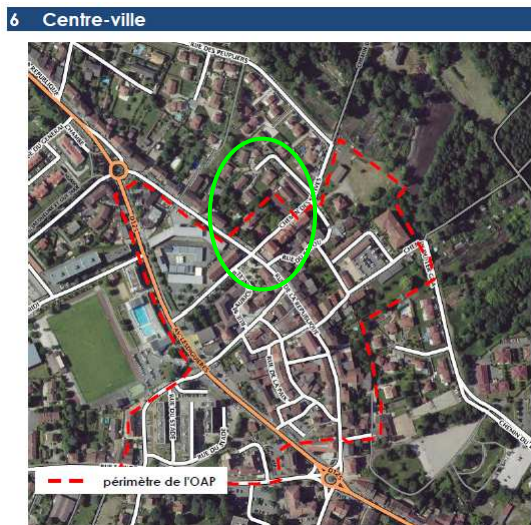


Modification simplifiée n° 1
(extrait du plan 2/2 – Risques et Aléas)

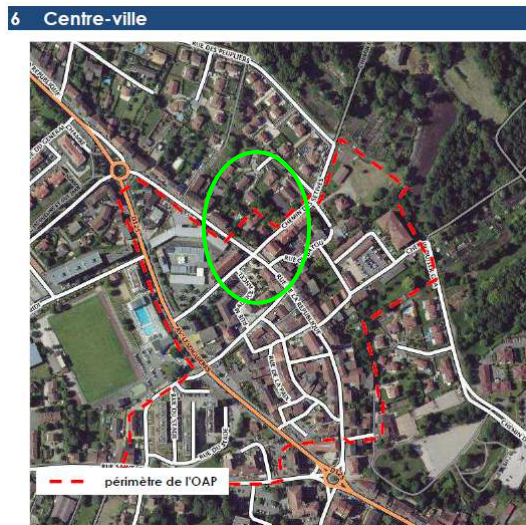


La pièce des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur « Centre-ville » est rectifiée (voir illustrations page suivante) sur en page 10 pour réduire le périmètre de l'OAP comme vu précédemment, en page 13 pour supprimer la trame « Secteur soumis à aléas d'inondation » sur les deux parcelles concernées par la modification simplifiée puisque seul le chemin des Sétives est concerné par un risque faible de ruissellement tel que classé au plan risques et aléas, et, en page 14, pour adapter l'illustration, au regard des évolutions précédemment évoquées.

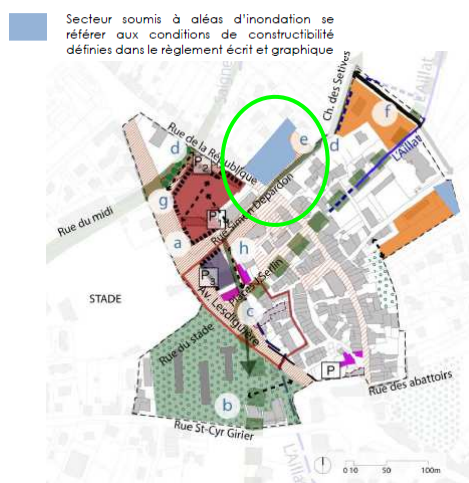
Avant modification simplifiée n° 1
(extrait OAP - page 10)



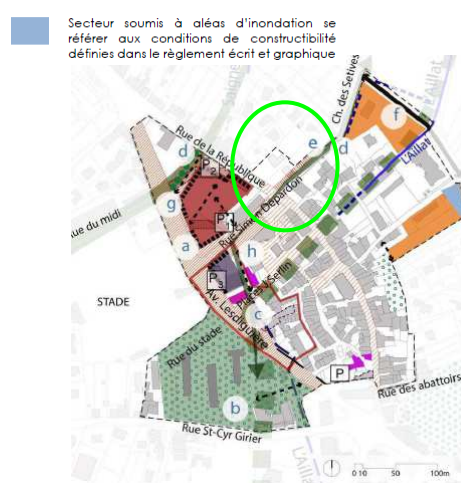
Modification simplifiée n° 1



Avant modification simplifiée n° 1
(extrait OAP - page 13)



Modification simplifiée n° 1



Avant modification simplifiée n° 1
(extrait OAP - page 14)



Modification simplifiée n° 1



3. Ajouts d'éléments de repérage sur le(s) document(s) graphique(s) du règlement

Sur le plan de zonage, certains éléments et indications ont été ajoutés pour faciliter le repérage sur le territoire avec en particulier le tracé de la voie ferrée en partie Sud de la commune et une grande partie du nom des voies, en particulier l'autoroute A43, la RD1006, etc.

A titre d'information, le périmètre de protection de 500 mètres du Monument historique ainsi que l'édifice concerné ont également été portés sur le document graphique (plan 1/2) et la couleur du secteur Nco modifiée pour faciliter son repérage.

IV. EVOLUTION DES SUPERFICIES

La modification simplifiée n° 1 du PLU de La Verpillière concerne le classement de :

- 0,15 hectare de la zone Ua en zone Ucb,
- 0,36 hectare de la zone Ue en Ucb.

TABLEAU DES SUPERFICIES

PLU Elaboration (2017)		PLU Modification simplifiée n° 1	
zones	hectares	zones	hectares
Ua	17,8	Ua	17,7
Ub, Uba	31,6	Ub, Uba	31,6
Uc, Uca, Ucb, Ucc	120,4	Uc, Uca, Ucb, Ucc	120,9
Ue	48,6	Ue	48,2
Ui, Uia, Uib, Uic, Uit	49,3	Ui, Uia, Uib, Uic, Uit	49,3
AUv, AUd, AUt	12,0	AUv, AUd, AUt	12,0
A et Ap dont indice ZH	199,0	A et Ap	199,0
dont indice ZH	168,0	dont indice ZH	168,0
N, Nj, NL	220,6	N, Nj, NL	220,6
dont indices ZH	128,0	dont indices ZH	128,0
et Co	9,2	et Co	9,2

V. PROCEDURE

La Commune n'ayant pas envisagé, conformément au code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-31, L. 153-36 et L. 153-41 :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire 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 nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

le projet de modification n'ayant pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, sauf exceptions visées par le code de l'urbanisme,
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

le projet de modification peut être adopté selon une procédure simplifiée définie notamment par les articles L. 153-45 à L. 153-48.

Le dossier de projet de modification simplifiée n° 1 du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public du projet.

Préalablement, la MRAe Mission Régionale de l'Autorité environnementale a également été saisie dans le cadre d'une demande au cas par cas.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par des personnes publiques associées seront mis à disposition du public, conformément à la délibération du Conseil municipal, en vue de permettre la formulation d'observations (enregistrées et conservées). Les modalités de mise à disposition sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition par affichages et par insertion d'un avis dans la presse et sur le site internet de La Verpillière. Les avis émis par les personnes publiques associées seront insérés au dossier à réception.

A l'issue de cette mise à disposition, un bilan sera présenté au Conseil municipal, qui en délibérera. Le projet de modification simplifiée pourra être modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public. Puis, il sera adopté par délibération motivée.