

Vienne
Condrieu
Agglomération



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N ° 2 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINTE COLOMBE (69)

(V3 SEPTEMBRE 2024)



SOMMAIRE

LE CONTEXTE	1
Le contexte territorial	4
Le champ d'application de la présente modification	7
LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	8
Les objets de la modification	9
Intégrer les orientations du SCOT en matière de hiérarchisation de l'offre commerciale ainsi que les orientations définies dans le cadre de la stratégie commerciale de vienne-Condrieu-agglomération et les réflexions sur la valorisation du centre	10
Des adaptations ponctuelles du règlement écrit et graphique	33
Adapter les orientations d'aménagement et les zonages des secteurs Verdier et Trenel	39
Mettre à jour les annexes du PLU en intégrant l'arrêté préfectoral du 17/12/2015 n°DRAC_SRA_2015_12_04_010 définissant les zones de présomption de prescriptions archéologiques de la Commune de Sainte-Colombe (Rhône).	58
Les impacts de la modification sur les surfaces des zones.....	60
Les incidences de la modification sur l'environnement.....	61

LE CONTEXTE



Le contexte territorial

Rappel de la situation géographique : une commune au cœur de l'agglomération de Vienne

À 30 km de Lyon, la commune de Sainte Colombe s'inscrit dans la communauté d'agglomération Vienne- Condrieu Agglomération. Sa situation très bien desservie par les gares de Vienne accessibles à pied, et la desserte autoroutière (Vienne Sud et Vienne Nord), la proximité des pôles d'emplois structurants, conjuguée à un cadre de vie qualitatif en bordure du Rhône et à une richesse historique, en font une commune très attractive sur le plan résidentiel.

Cette attractivité se traduit par une croissance démographique significative (+0.5%/an ces dernières années d'après les publications INSEE parues en 2023).

Sainte Colombe

Superficie : 1.6 km²

Population en 2020 : 1986 habitants (Publication Insee 2023) en augmentation

Densité au km²: 1241 habitants/km²

Altitude : de 150 m à 308 m

Commune intégré au territoire :

- De Vienne Condrieu Agglomération

Ses limites territoriales sont définies par :

- Vienne à l'Est
- St Cyr sur le Rhône au Sud et à l'Ouest
- St Romain en Gal au Nord et à l'Ouest

Rappel de la hiérarchie des normes

Depuis la loi ALUR et en présence d'un SCoT, ce qui est le cas de la commune, le PLU doit être compatible avec les documents suivants :

Document	Présence sur le territoire
Les schémas de cohérence territoriale	Oui – SCOT des Rives du Rhône
Les schémas de mise en valeur de la mer	Non concerné
Les plans de mobilité	Oui Vienne Condrieu Agglomération
Les programmes locaux de l'habitat	Oui Vienne Condrieu Agglomération
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	Non concerné

De plus les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial.

Concernant les autres thématiques, le PLU doit justifier de sa compatibilité avec le SCoT, celui-ci étant un document intégrateur des autres normes supérieures.



Le PLU en vigueur sur le territoire

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte Colombe actuellement en vigueur a été approuvé le **30 juin 2016 et modifié le 12 avril 2019**.

Le présent dossier porte sur la modification n°2 de ce PLU.

Le PLU prévoit des orientations exprimées en trois grands axes dans son PADD.

Poursuivre l'amélioration de la qualité de vie

- Pérenniser un paysage de qualité
- Valoriser le patrimoine naturel
- Renforcer la structure urbaine en l'appuyant sur la hiérarchisation des centralités communales, les transports en commun et les modes doux
- Organiser une gradation de la densité dans une qualité urbaine

Préserver le dynamisme et l'attractivité

- Soutenir le développement économique
- Maintenir un potentiel pour une agriculture périurbaine

Développer la solidarité

- Favoriser la diversité sociale et la solidarité générationnelle
- Adapter et anticiper les équipements nécessaires à la ville de demain

Le PLU met en place différentes zones rappelées dans le tableau ci-contre.

Zones	Surfaces en ha
Ua (centralité historique)	6.1
Ub (centralité élargie)	5.8
Uc (secteur à dominante résidentielle)	18.2
Ue (équipements)	3
Uh (quartiers périphériques)	6.1
Ui (secteurs d'accueil des activités économiques)	0.4
Uie (secteur hospitalier)	0.8
Up (secteur urbain patrimonial et paysager)	3.3
Total U	43.7 ha
1AU (Verdier) et 2 AU (Trénel) fermées	4.5
1AUa (Foussou-Petits jardins) et 2AUa (Trénel) ouvertes	5.2
Total AU	9.6 ha
A (agricole)	29.7
Ap (agricole inconstructible)	10.7
Total A	40.4ha
N (naturel)	63.9
Np (secteur naturel patrimonial et paysager)	2.2
Total N	66.1



Le champ d'application de la présente modification

La procédure de modification

Article L153-436 du Code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre 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 des règles 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 L. 131-9 du présent code.

Article L153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée

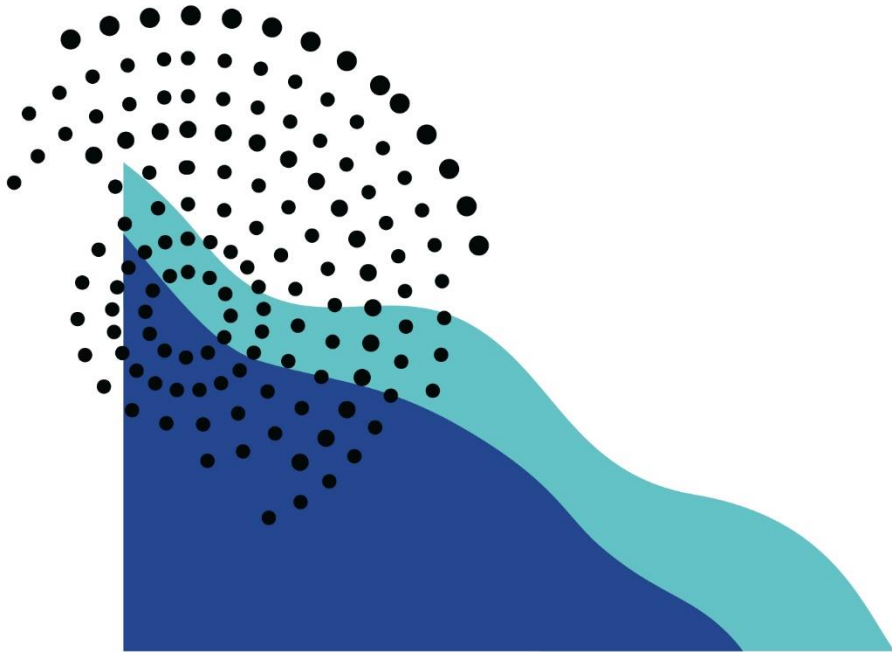
- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

La présente procédure entre dans le cadre de l'article L153-41



LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Les objets de la modification

Les objets de la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- Intégrer les orientations du SCOT en matière de hiérarchisation de l'offre commerciale ainsi que les orientations définies dans le cadre de la stratégie commerciale de Vienne-Condrieu-Agglomération et les réflexions sur la valorisation du centre
- Des adaptations ponctuelles du règlement écrit et graphique
- Adapter les orientations d'aménagement existantes des secteurs Verdier et Trenel
- Mettre à jour les annexes du PLU en intégrant l'arrêté préfectoral du 17/12/2015 n°DRAC_SRA_2015_12_04_010 définissant les zones de présomption de prescriptions archéologiques de la Commune de Sainte-Colombe (Rhône)



Intégrer les orientations du SCOT en matière de hiérarchisation de l'offre commerciale ainsi que les orientations définies dans le cadre de la stratégie commerciale de Vienne-Condrieu-agglomération et les réflexions sur la valorisation du centre

Motivations et situation dans le PLU en vigueur

Le PLU en vigueur avait considéré comme espaces de centralité les zones Ua (centre historique) Ub (centralité élargie) et les zones 1AUa « Fousso- petits jardins » jouxtant la Mairie. Les fonctions de centralité dans le PLU étaient traduites dans le règlement de ces zones par une multifonctionnalité avec des destinations autorisant globalement le logement, les équipements, les commerces, les activités artisanales compatibles avec le voisinage résidentiel sous réserve de ne pas générer des nuisances. Ces activités ont été limitées dans leur format.

On rappelle que le PLU étant ancien les destinations étaient celles définies avant la réforme du code de l'urbanisme, et donc avec beaucoup moins de possibilités qu'avec les destinations et sous-destinations actuelles introduites par l'évolution du code de l'urbanisme. On rappelle aussi que l'usage de ces nouvelles possibilités ne peut se réaliser qu'avec une révision du PLU et non par modification.

Depuis le SCOT a précisé ses orientations en matière de développement commercial et a défini pour chaque commune des centralités commerciales. Parallèlement Vienne Condrieu Agglomération a travaillé une stratégie de développement commerciale.

Les centralités commerciales ainsi définies sont plus réduites que les zones de centralité définies initialement par le PLU.

Il convient donc de faire évoluer le PLU sur ce sujet.

Par ailleurs cette stratégie s'accompagne d'une volonté de valoriser le cœur de ville dans des fonctions diversifiées (commerces qualitatifs, restauration...), les usages de ces espaces publics (plus partagés avec des aménagements permettant de renforcer la qualité de traitement des espaces, et protection accrue des constructions de valeur patrimoniale).

La centralité commerciale du SCOT :

La centralité commerciale pour l'ensemble St Romain en Gal/Ste Colombe est définie dans le SCOT selon le schéma ci-dessous, précisée par la stratégie commerciale de l'Agglo ci-après.

Carte de localisation préférentielle SCOT



La stratégie commerciale définie pour Sainte Colombe dans le cadre de la politique commerciale globale au niveau de l'agglomération

Rappel des éléments de diagnostic :

Les commerces sont perçus et principalement concentrés sur la route départementale 386 et la rue Garon (en direction du Rhône) où l'offre est variée : boulangeries, bar-tabac, coiffeurs, boucherie, ...

Des générateurs de flux sont présents à proximité : Via Rhôna, musée, lycées, administrations, passerelle sur le Rhône, RD386.

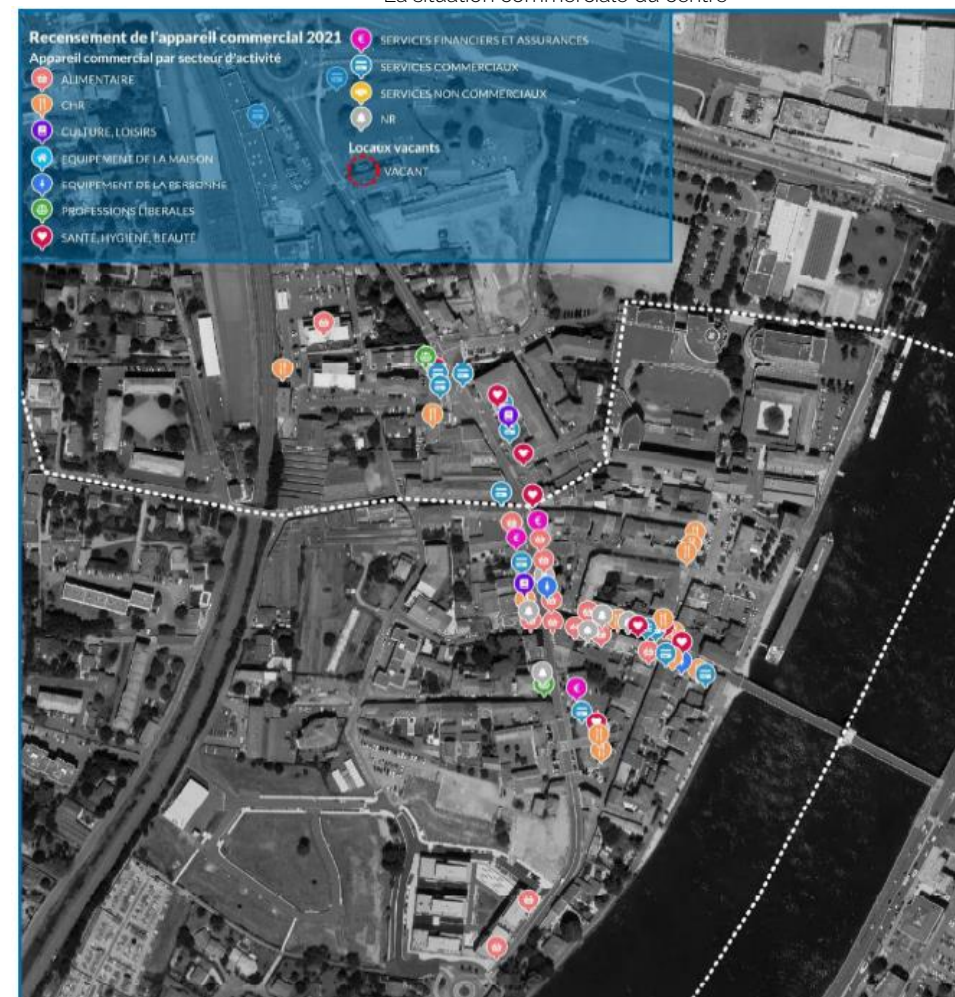
Beaucoup de commerces de type alimentaire sont présents du fait de la proximité de deux lycées. L'offre est cependant incomplète et peu adaptée en lieux de convivialité / loisirs pour capter tous ces flux, qui relèvent de clientèles différentes.

L'appareil commercial est fragilisé avec un taux de vacance commerciale en 2021 de 28,13%. On observe en parallèle l'implantation de nouveaux commerces sur le rond-point de la clinique Trenel souhaitant profiter des flux de la RD86 avec le risque de diviser et spécialiser l'offre commerciale au détriment des habitants et de la valorisation du centre-ville.

Les principaux enjeux :

- Profiter de la croissance démographique pour capter une nouvelle clientèle pour le centre-ville
- Conforter les fonctions commerciales complémentaires du centre-ville pour renforcer son identité de centralité urbaine
- Contenir le développement d'un nouveau pôle commercial ne répondant pas parfaitement aux besoins des habitants et visiteurs de la commune et ne servant pas le projet urbain de la commune

La situation commerciale du centre



Le projet

Vers un nouveau fonctionnement commercial

Issu de la stratégie commerciale Agglo :

La commune est le support d'un pôle de proximité intercommunal dont le rôle est d'assurer les achats primaires, de complément et de dépannage pour la population résidente et d'apporter une desserte minimale pour les ménages à faible mobilité.

Complément de l'étude stratégie commerce communale menée par le BE AID :

La ville de sainte colombe souhaite développer le tissu commercial communal par la conquête de nouvelles clientèles, celle de la pause méridienne et la clientèle culturelle et de loisirs pour capitaliser sur les flux importants générés par le musée et la ViaRhôna.

Enfin, il s'agira, en s'appuyant sur la passerelle, de devenir un complément commercial à la ville de Vienne en développant les flux avec la ville voisine.

Cela passe par :

- Renforcer la commercialité de la commune en complétant et en diversifiant l'offre commerciale, notamment par une montée en gamme de la restauration
- Concentrer géographiquement l'implantation commerciale pour favoriser les synergies
- Privilégier l'implantation commerciale dans les espaces de centralité pour renforcer le pôle d'animation du centre-ville
- Diversifier la clientèle, en faisant notamment revenir les familles, actifs et visiteurs, par un parcours urbain adapté

Vers un nouveau fonctionnement urbain

La ville de sainte colombe souhaite développer un nouveau fonctionnement urbain pour asseoir l'animation commerciale de son centre-ville. Elle ambitionne l'amélioration de la multifonctionnalité du centre-ville :

- Développer les espaces propres à la flânerie, aux loisirs, aux activités culturelles et au commerce par des équipements adaptés
- Développer du lien entre ces différentes fonctions par des proximités et des liaisons étudiées
- Rééquilibrer les différentes mobilités pour remettre le piéton au cœur de la ville et

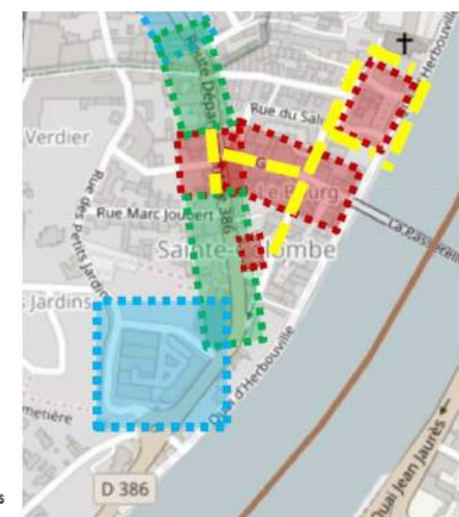
favoriser les déambulations

- Mettre en valeur paysage, patrimoine et végétalisation du centre-ville

Les moyens pour y parvenir

Dans le cadre de cette stratégie, il est proposé de définir dans le règlement trois niveaux de commercialité :

- Les secteurs de renforcement de la commercialité, correspondant aux espaces de forte valeur centrale (secteur autour de la place Aristide Briand et en face de la mairie). Dans ces secteurs il s'agit de renforcer l'offre commerciale et sa diversification. Dans ces secteurs et conformément au SCOT tout commerce est autorisé dans la limite de 300 m² de surface de vente. De plus des protections des rez-de-chaussée commerciaux sont confortées avec une extension des linéaires.
- Les secteurs de stabilisation de la commercialité correspondent aux secteurs où des commerces ont pu se développer ponctuellement mais où l'installation de nouveaux commerces pourrait nuire à la commercialité des axes majeurs. A Sainte Colombe il s'agit essentiellement du site du « Fousso/petit » jardins ». Dans ces secteurs la stratégie commerciale mise en place préconise l'interdiction de nouveaux locaux commerciaux (par création ou changement de destination) mais laisse une possibilité d'extension mesurée de l'existant.
- Les secteurs de changement progressif de destination. Sur ces sites il s'agit de laisser la possibilité de changements de destination des RDC commerciaux présentant une faible commercialité



Ces périmètres de commercialités seront accompagnés d'une actualisation de la protection des linéaires commerciaux existants stratégiques et des linéaires favorables à l'implantation des commerces

Au-delà du seul volet commercial il est aussi apparu nécessaire de mettre en place des principes d'aménagement, de valorisation des espaces du cœur de ville en accompagnement de sa requalification progressive, via une OAP « commerce ». Ces orientations devraient permettre de valoriser la chalandise des commerces et d'inciter à une meilleure qualité de l'offre commerciale. Le développement d'espaces de qualité, plus piétons, mieux reliés au fleuve et à



la passerelle, plus végétalisés permettront aussi de participer à la valorisation des liaisons avec la Via Rhôna et le centre-ville de Vienne relié très directement par la passerelle.

Ainsi la place Aristide Briand, les rues adjacentes, doivent voir leurs commerces s'étoffer et leurs espaces publics se requalifier favorisant les usages des modes doux.

Les points modifiés

Zonage

Afin de rendre lisibles ces secteurs de commercialité des sous-secteurs sont créés de la façon suivante :

- Dans la zone Ua de centralité historique, est créé un secteur Uac correspondant aux secteurs de renforcement de la commercialité
- Dans la zone 1AUa du « Fousso-petits jardins » est créé un secteur 1AUac correspondant aux secteurs de stabilisation de la commercialité. La zone 1AUa n'étant pas destinée à recevoir de nouveaux commerces.
- Les linéaires de protection commerciale déjà existants dans le PLU sont étendus aux voies identifiées dans la stratégie commerciale validée. La symbolologie de ces linéaires est également modifiée afin d'améliorer la lisibilité du règlement graphique.

Par ailleurs la commune dans le cadre des projets d'aménagement du centre a acquis les terrains fléchés par l'emplacement réservé ER3. Une mise à jour des emplacements réservés est faite avec la suppression de l'ER3 devenu inutile avec l'acquisition ces terrains.





Zonage avant modification



Zonage après modification

NB : concernant les secteurs de changement progressif de destination, ils sont présents dans la zone Ua du PLU en vigueur et ne donnent pas lieu à une modification de zonage, cette zone autorisant déjà une multiplicité de fonctions (services, artisanat, équipements etc.). De plus le PLU étant ancien, il n'intègre pas les nouvelles catégories de destinations et sous-destinations qui seront intégrées dans le cadre du futur PLUI.

Règlement

Les règlements des zones U et AU sont modifiés de la façon suivante :

- Les occupations commerciales lorsqu'elles sont autorisées (zones Uac) sont limitées à 300m² de surface de vente
- Les occupations commerciales existantes dans les zones Ua, Ub et 1AUac peuvent s'étendre dans la limite de 30% de leur surface de plancher et de 300m² de surface de vente
- Les commerces sont interdits en zones 1AUa
- La zone Ui n'autorisait pas de nouveaux commerces mais des locaux commerciaux nécessaires aux activités artisanales existantes dans la limite de 100m et dans le volume de la construction d'activité. Cette formulation est clarifiée pour ne pas induire de nouveaux commerces et la notion de local d'exposition/vente remplace celle de commerce.

NB Afin de faciliter le suivi des évolutions du règlement apparaissent :

- ~~Les mentions en orange barré sont supprimées~~
- Les mentions en vert sont ajoutées.

Zone Ua : les articles 1 et 2 sont modifiés de la façon suivante :

« Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans le secteur Uac

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement.



4 - Les constructions à usage :

- *agricole ou forestière,*
- *d'entrepôt,*
- *de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf ceux autorisés à l'article Ua2*
- *d'activité industrielle,*
- *d'activité artisanale, sauf celles autorisées à l'article Ua2.*
- *D'activité commerciale sauf celles autorisées à l'article Ua2*

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- *les parcs d'attractions ouverts au public,*
- *les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,*
- *les garages collectifs de caravanes,*
- *les terrains de campings.*

6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Dans la zone Ua hors secteur Uac

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement.

4 - Les constructions à usage :

- *agricole ou forestière,*
- *d'entrepôt,*
- *de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf ceux autorisés à l'article Ua2*
- *d'activité industrielle,*
- *d'activité artisanale, sauf celles autorisées à l'article Ua 2.*
- *D'activité commerciale sauf celles autorisées à l'article Ua2*

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- *les parcs d'attractions ouverts au public,*

- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains de campings.

6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation. »

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et L151-23 ont l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Dans le secteur Uac

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m².
- La création de nouveaux commerces et l'extension des commerces existants dans la limite de 300m² de surface de vente
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone sont autorisées si elles sont en souterrain ou en silo ou si elles sont ouvertes au public.
- Les locaux accessoires aux habitations sont autorisés dans la limite de 2 locaux accessoires à l'habitation, par habitation et sous réserve de présenter un seul niveau et que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² par local accessoire à l'habitation. Les piscines ne sont pas concernées par cette disposition.
- La création de logements dans des locaux accessoires à l'habitation existants est autorisée si le local accessoire à l'habitation présente avant travaux une emprise au sol minimale de 70m². La création de logement est limitée à un logement par local accessoire à l'habitation.

En bordure des voies repérées sur le plan comme « secteurs de diversité commerciale » le Rez de chaussée des constructions affecté à des activités de commerce, bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif, ne peut changer de destination vers des destinations autres que commerce, ~~bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif.~~

Dans la zone Ua hors secteur Uac

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1.



Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m².
- Les extensions des commerces existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et dans la limite de 300m² de surface de vente totale
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone sont autorisées si elles sont en souterrain ou en silo ou si elles sont ouvertes au public.
- Les locaux accessoires aux habitations sont autorisés dans la limite de 2 locaux accessoires à l'habitation, par habitation et sous réserve de présenter un seul niveau et que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² par local accessoire à l'habitation. Les piscines ne sont pas concernées par cette disposition.
- La création de logements dans des locaux accessoires à l'habitation existants est autorisée si le local accessoire à l'habitation présente avant travaux une emprise au sol minimale de 70m². La création de logement est limitée à un logement par local accessoire à l'habitation.

En bordure des voies repérées sur le plan comme « secteurs de diversité commerciale » le Rez de chaussée des constructions affecté à des activités de commerce, bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif, ne peut changer de destination vers des destinations autres que commerce, bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif.

Zone Ub: les articles 1 et 2 sont modifiés de la façon suivante :

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement.

4 - Les constructions à usage :

- Agricole ou forestière,
- D'entrepôt,
- De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf ceux autorisés à l'article Ub2

- D'activité industrielle,
- D'activité artisanale, sauf celles autorisées à l'article Ub 2.
- D'activité commerciale sauf celles autorisées à l'article Ub2

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de campings.

6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et L151-23 ont l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub 1.

Sont admises :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m².
- Les extensions des commerces existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et dans la limite de 300m² de surface de vente totale
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone sont autorisées à condition d'être en souterrain ou en silo ou d'être ouvertes au public.
- Les locaux accessoires aux habitations sont autorisés dans la limite de 2 locaux accessoires à l'habitation, par habitation et sous réserve de présenter un seul niveau et que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² par local accessoire à l'habitation. Les piscines ne sont pas concernées par cette disposition.
- La création de logements dans des locaux accessoires à l'habitation est autorisée si le local accessoire à l'habitation présente avant travaux une emprise au sol minimale de 70m². La création de logement est limitée à un logement par local accessoire à l'habitation.



Dans la zone Ui le règlement à l'article 2 est modifié de la façon suivante :

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et L151-23 ont l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Dans les zones Ui et Uie :

Sont admis sous conditions :

- Les ~~constructions commerciales~~ locaux d'exposition-vente nécessaires aux activités présentes dans la zone sont admis avec une surface de vente maximale de 100m² intégrée au volume de la construction principale.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, qu'il s'agisse des régimes d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration et de ne pas générer des servitudes Seveso.
- Les ouvrages techniques, installations et constructions s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif.

Le règlement de la zone Up est modifié de la façon suivante :

Article Up 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement.

4 - Les constructions à usage :

- Agricole ou forestière,
- D'entrepôt,

- *De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf ceux autorisés à l'article Up 2*
- *D'activité industrielle,*
- *D'activité artisanale,*
- *De commerce*

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- *Les parcs d'attractions ouverts au public,*
- *Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,*
- *Les garages collectifs de caravanes,*
- *Les terrains de campings.*

6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation



Dans la zone 1AUa : le règlement est modifié de la façon suivante aux articles 1 et 2 :

Article 1AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement.

4 - Les constructions à usage :

- Agricole ou forestier,
- D'entrepôt,
- De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf ceux autorisés à l'article AUa2
- D'activité industrielle,
- D'activité artisanale, sauf celles autorisées à l'article AUa 2.
- De commerces,

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de campings.

6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article 1AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Mixité sociale :

La zone est soumise à des orientations d'aménagement et de Programmation : le programme de construction devra respecter la mixité définie dans le cadre de ces orientations d'aménagement et de Programmation.

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.



Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et L151-23°font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa 1.

Sont admises sous conditions :

- *Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m².*
- *Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone sont autorisées si elles sont en souterrain ou en silo ou si elles sont ouvertes au public.*
- *Les locaux accessoires aux habitations sont autorisés dans la limite de 2 locaux accessoires à l'habitation, par habitation et sous réserve de présenter un seul niveau et que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² par local accessoire à l'habitation. Les piscines ne sont pas concernées par cette disposition.*



Il est intégré au règlement une zone 1AUac avec les prescriptions suivantes :

Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUac

- ***La zone 1AUac est ouverte à l'urbanisation. Cette zone s'aménage au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux dans la zone.***

Article 1AUac 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement.

4 - Les constructions à usage :

- Agricole ou forestier,
- D'entrepôt,
- De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf ceux autorisés à l'article 1AUac2
- D'activité industrielle,
- D'activité artisanale, sauf celles autorisées à l'article 1AUac2
- De commerces, sauf ceux autorisés à l'article 1AUac2.

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de campings.

6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article 1AUac 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Mixité sociale :

La zone est soumise à des orientations d'aménagement et de Programmation : le programme de construction devra respecter la mixité définie dans le cadre de ces orientations d'aménagement et de Programmation.

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et L151-23 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1AUac1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m².
- Les extensions des commerces existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et dans la limite de 300m² de surface de vente totale
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone sont autorisées si elles sont en souterrain ou en silo ou si elles sont ouvertes au public.
- Les locaux accessoires aux habitations sont autorisés dans la limite de 2 locaux accessoires à l'habitation, par habitation et sous réserve de présenter un seul niveau et que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² par local accessoire à l'habitation. Les piscines ne sont pas concernées par cette disposition.
- La création de logements dans des locaux accessoires à l'habitation existants est autorisée si le local accessoire à l'habitation présente avant travaux une emprise au sol minimale de 70m². La création de logement est limitée à un logement par local accessoire à l'habitation.

Article 1AUac 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En

particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 3 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE DESTINEE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service. Les voies nouvelles ne pourront avoir une chaussée inférieure à 3.20m.

Les profils de voies présentés dans les dispositions générales du présent règlement sont à mettre en œuvre.

CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons matérialisés sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle.

Article 1AUac 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Eaux pluviales :

NB : il est rappelé qu'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) concerne la commune. Ce document annexé au PLU prévoit des dispositions en matière de gestion des eaux pluviales qui doivent être respectées. Celles-ci s'appliquent sur l'intégralité du territoire communal.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les constructions ou installations nouvelles ne devront pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 30 m².

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans les réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 70 m² d'emprise au sol est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

À l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

4 – Déchets :

La surface et la localisation des emplacements de stockage des containers doivent être adaptées à l'importance et la nature de la construction.

Article 1AUac 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AUac 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

La distance est mesurée depuis l'alignement actuel, ou depuis l'alignement futur en cas d'emplacement réservé définissant un nouvel alignement (se référer aux dispositions générales),

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 2 m de l'alignement de la voie.

Ces règles concernent aussi les locaux accessoires aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bord du bassin est imposé.

Une implantation différente est admise pour les emplacements couverts pour les deux roues qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait.

Article 1AUac 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limite de propriété :

Les constructions sur limite sont autorisées.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

À moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire dans les conditions ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m à partir du bord du bassin est imposé.

Une implantation différente est admise pour les emplacements couverts pour les deux roues qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative soit avec un retrait.

Article 1AUac 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUac 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AUac 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder à l'égout du toit ou au niveau bas de l'acrotère :

- 18 m dans la zone 1AUac « Fousso » En cas de construction d'attiques ou maisons sur le toit, la hauteur à prendre en compte sera calculée à l'acrotère de la terrasse dont la profondeur ne pourra être inférieure à 1,50m.



La hauteur des constructions à usage de locaux accessoires à l'habitation est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUac 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les principes de la nouvelle OAP :

Cette OAP définit principalement projet commercial de la commune à partir de trois axes :

- les trois secteurs de centralité commerciale retenus
- le fonctionnement commercial souhaité (faire revenir les familles, diversifier et concentrer géographiquement l'offre, devenir un complément à la ville de Vienne)
- le fonctionnement urbain qui en découle (remettre le piéton au cœur de la ville)



Des adaptations ponctuelles du règlement écrit et graphique

Motivations et situation dans le PLU en vigueur

Objet 1 : les règles de stationnement dans la zone d'équipements

Le PLU met en place une zone Ue dédiée aux équipements d'intérêt collectif. Cette zone concerne :

- Le pôle d'équipements autour de l'institut Robin et la Verrière des Cordeliers
- Le nouveau pôle d'équipement en lien avec la restructuration du centre (Pompier)

Le règlement du PLU dans ces secteurs prévoit pour les occupations hors logement l'obligation de réaliser 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher créé.

Or l'institut Robin a en projet d'étendre certains de ces équipements et de créer une nouvelle construction afin de rationaliser les usages de l'école. Or ces constructions ne conduisent pas à une fréquentation supplémentaire. Aussi l'exigence en matière de stationnement apparaît disproportionnée.

Il est donc nécessaire de faire évoluer le règlement de la zone Ue en réduisant les exigences en la matière.

Objet 2 : la préservation du patrimoine bâti et paysager

La commune est caractérisée par la présence d'un patrimoine bâti et paysager important. La densification urbaine et le renouvellement peuvent conduire à la disparition de ce patrimoine. Le PLU a mis en place des protections au titre de l'article L151-19 et de l'article 151-23.

Certaines constructions d'intérêt patrimonial et certains espaces arborés n'ont pas été identifiés. Il s'agit de compléter cette identification.

Les points modifiés

Objet 1 : les règles de stationnement dans la zone d'équipements

L'article 12 de la zone Ue est modifié de la façon suivante :

Article Ue 12 - Stationnement

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

NB : Pour le calcul des capacités de stationnement, le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur :

Il est exigé :

- *Pour les logements admis dans la zone : 1 place de stationnement par logement*
- *Pour les autres occupations : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, toutefois une mutualisation des espaces de stationnement sera recherchée lorsque les durées d'utilisation sont complémentaires entre les différentes occupations.*

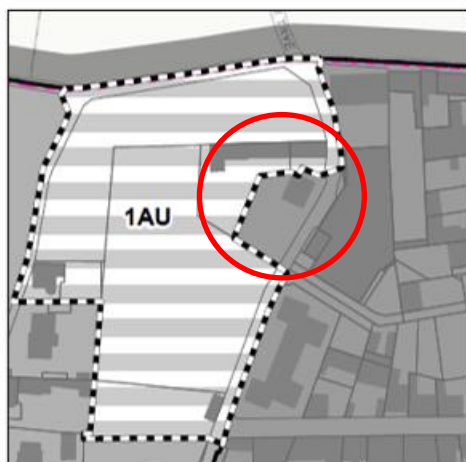
Le stationnement est non réglementé pour les équipements d'intérêt collectif.

Objet 2 : la préservation du patrimoine bâti et paysager

Plusieurs éléments d'intérêt patrimonial ou paysager sont ajoutés à ceux déjà identifiés :

Le secteur du verdier sera amené à terme à évoluer. Ce secteur comporte une maison historique de caractère avec parc et mur d'enceinte en partie est du secteur de développement soumis à OAP.

Cette construction n'est pas identifiée dans le PLU en vigueur, il s'agit de compléter l'identification au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, outil déjà employé sur les maisons de caractère du même type présentes sur la commune. Cette maison est identifiée avec le n°08 sur le plan de zonage.



Règlement graphique **avant** la présente modification

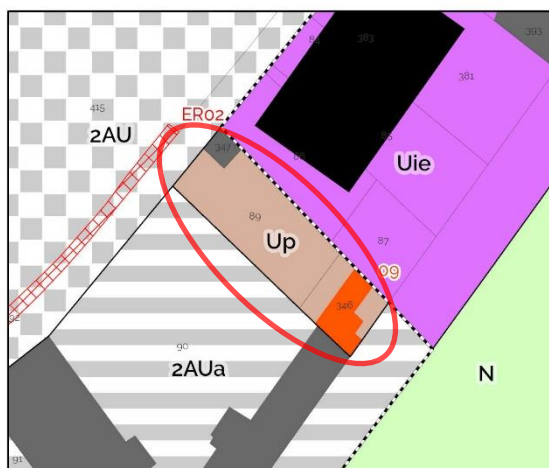
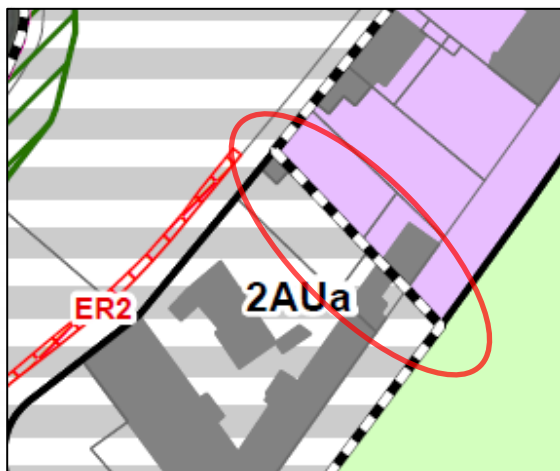


Règlement graphique **après** la présente modification



Une maison historique de caractère est intégrée dans la zone 2AUa. Ce secteur 2AUa sera amené à terme à évoluer et la maison est indépendante de cette zone.

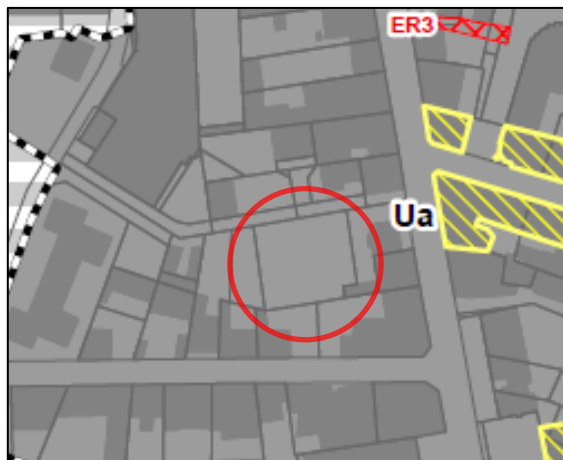
La préservation de cette maison ancienne est donc inscrite dans le PLU en zone Up indépendante de la clinique Trénel et de ses espaces de fonctionnement, et au titre des éléments du patrimoine (L151-19 du code de l'urbanisme) sous le numéro n°9 et l'ensemble bâti et jardin est classé en Up.



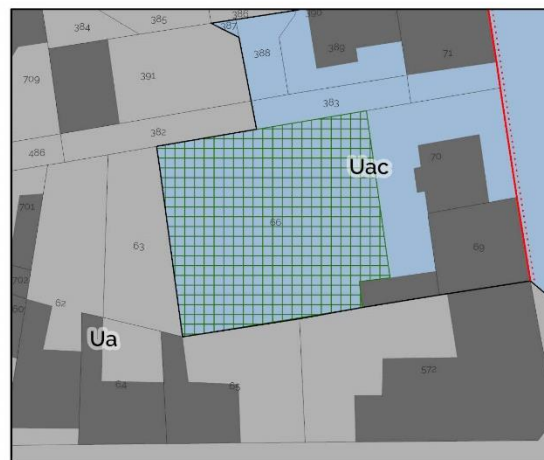
Règlement graphique **après** la présente modification



Dans la zone Uac, un ensemble de cèdres de haute taille participe à la trame verte urbaine de la commune. Aussi il est identifié dans le PLU dans la catégorie « espace végétalisé ou arbres protégés au titre de l'article L.151-19 du CU »



Règlement graphique **avant** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification



Par ailleurs, la liste des maisons de caractère est renumérotée dans le règlement écrit et graphique de la manière présentée page suivante.



01- Maison bourgeoise



02 - Maison bourgeoise



03 - Maison bourgeoise



04- Maison bourgeoise



05- Maison bourgeoise



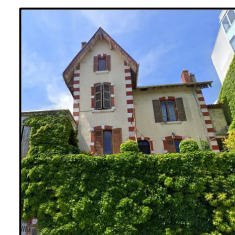
06 - Maison bourgeoise et ses anciennes constructions annexes



07 - Maison bourgeoise



08 - Maison bourgeoise



09 - Maison bourgeoise



Adapter les orientations d'aménagement et les zonages des secteurs Verdier et Trenel

Motivations et situation dans le PLU en vigueur

Le PLU en vigueur a prévu plusieurs secteurs d'OAP sur les sites de développement inscrits comme stratégiques pour le développement de la commune :

- Le Fousso-Petits jardins dont l'aménagement est en cours en plusieurs tranches (zone 1AUa en cours et nouvelle zone 1AUac réalisée)
- Le secteur du Verdier (zone 1AU fermée) situé dans le centre ville, concernant un tènement en partie occupé par des anciens bâtiments industriels et une activité de maraîchage
- Le Secteur de Trenel au Sud de la commune, à dominante d'activités hospitalières.(zone 2AUa ouverte dès lors que l'aménagement de l'accès au sud du site est réalisé)

Le contexte a évolué depuis la mise en place des ces OAP :

- Concernant le site du Verdier qui est en limite communale avec St Romain en Gal, les développements urbains projetés sur cette commune voisine en limite du site du Verdier amènent une densification importante et des problématiques de circulation automobile accrue sur la rue des missionnaires étroite et recevant déjà des circulations venant du plateau accédant à la vallée. Cet espace est aussi situé en centre-ville et s'intègre dans les réflexions globales de requalification du centre (principes déjà exposés dans les chapitres précédents en matière de mobilités, de valorisation des espaces de centralité et de renouvellement urbain). Il apparaît donc nécessaire de retravailler l'aménagement de ce site et de définir de nouvelles orientations s'adaptant à ces évolutions du contexte communal à travers une évolution de l'OAP et une adaptation du zonage.
- Concernant le site de Trenel : la clinique a aujourd'hui un projet de développement qui devrait investir la zone 2AUa une fois l'accès réalisé (aménagement de la compétence de la communauté d'agglomération et qui est programmé à très court terme). Ce projet concerne une extension de la clinique Trenel via une maison médicale dédiée à la consultation des spécialistes. Ce site en projet a fait l'objet d'une concertation avec les collectivités et a été accompagné par le CAUE. Il ressort de ces échanges la mise en place d'un nouveau schéma d'urbanisation qu'il convient d'intégrer dans l'OAP, le



zonage et le règlement.

D'autre part des stationnements ont été aménagés en zone AU actuellement fermée. Il apparaît nécessaire d'encadrer leur éventuelle extension dans le cadre de l'extension de la clinique.

Les points modifiés

Partie Présentation générale des OAP – Calendrier

Le calendrier d'ouverture à l'urbanisation est inchangé en terme de cadencement. Il convient cependant d'actualiser les dates indicatives pour les rendre cohérentes avec les projets actuels.

Ainsi :

- Fousso étant achevé, la fin pressentie des petits jardins est actualisée pour 2025,
- Le secteur Tinat/ Trenel doit être dissocié entre le secteur ouvert à l'urbanisation et celui demeurant fermé
- Le calendrier du Verdier reste inchangé

Les présentations des différents secteurs sont également modifiées. Un marquage graphique retrace ces modifications dans les orientations d'aménagement : rajouts **en bleu**, texte supprimé ~~barré~~.

Voici les évolutions envisagées des projets :

Secteur du Verdier

Les principes de l'OAP :

L'OAP fixe les grandes principes suivants :

- recalibrage de la rue des Missionnaires et de la partie Nord de la rue des Jardins,
- habitat dense sous forme de collectifs ou d'intermédiaire au Nord, avec un recalibrage de la voie.
- maintien d'un cœur vert au sein du tènement,
- maintien de l'exploitation agricole et de l'intégralité des surfaces exploitées,
- préservation de la propriété à caractère patrimonial à l'Est,
- assurer le principe d'une liaison douce au travers du tènement depuis le Nord-Ouest et la rue des Petits Jardins jusqu'à la rue du 11 novembre

Le périmètre de l'OAP est légèrement modifié pour exclure une habitation individuelle située le long de la voie ferrée. Cette exclusion s'explique par :

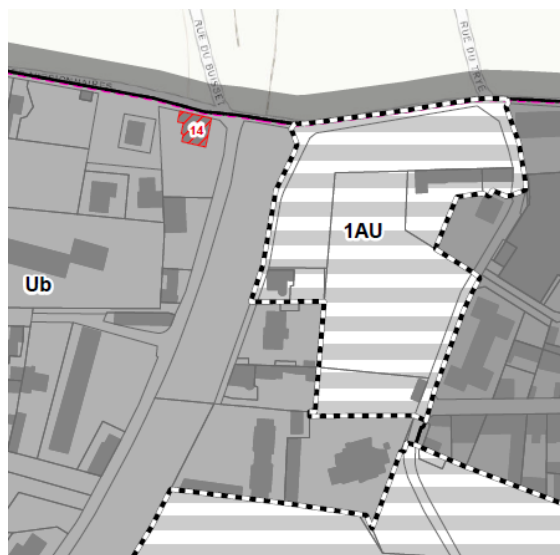
- le bon état de cette habitation
- le renforcement des objectifs de requalification du secteur
- la volonté de la collectivité de simplifier la structure foncière de l'OAP



Evolution du zonage

Le périmètre de l'OAP étant revu à la marge, il convient de faire correspondre le zonage à ces changements.

La maison d'habitation est reclassé en Ub au lieu de 1AU



Règlement graphique de la zone de l'OAP du Verdier avant modification



Règlement graphique de la zone de l'OAP du Verdier après modification

Secteur Trénel

Les principes de l'OAP :

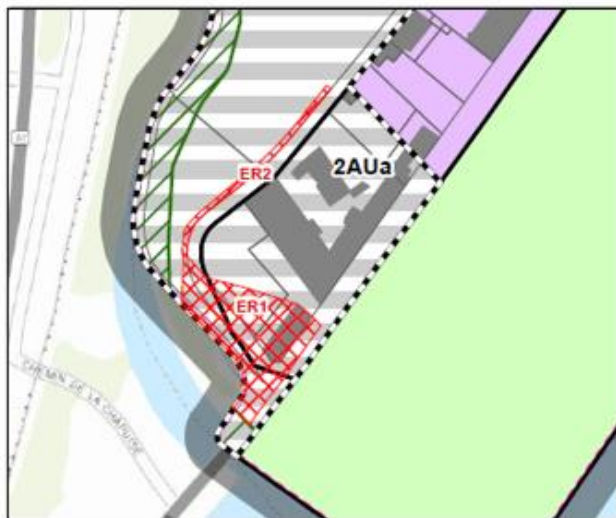
L'OAP reprend les principes de l'étude en complément du règlement en matière :

- les constructions devront respecter la zone d'implantation,
- les constructions principales (2 volumes capables) devront s'implanter dans les polygones 1 et 2. La jonction entre les 2 volumes devra se faire dans le polygone 3 par une galerie élancée et moins haute que les volumes 1 et 2 (environ 20 m en longueur, de 6 m en largeur et de 15 m en hauteur). Les stationnements seront réalisés en sous-sol dans l'emprise d'implantation des 3 polygones.
- les 2 volumes seront séparés par une travée plantée incorporant un volume de pleine terre d'environ 400 m² (20x20 m) qui devra permettre de constituer un effet de bosquet avec des arbres de haute tige (bosquet sur le schéma ci-contre),
- les 2 volumes auront une altitude différente afin de suivre la pente naturelle du terrain,
- un retrait suffisant (environ 2 m) par rapport à la limite parcellaire sera respecté le long de la rue Trenel pour améliorer la visibilité dans le virage,
- une travée plantée sera maintenue en frange Est du polygone 2,
- une continuité visuelle du mur en pierre existant à l'Est sera assurée pour former un socle le long de la RD 386 sur le polygone 2 et au niveau du bosquet,
- le retrait créé entre le socle et le bâti sur le polygone 2 permettra la création d'un « jardin suspendu » d'au moins 5 m de large au droit du polygone 2. Cette bande devra comporter une épaisseur minimale de pleine terre (environ 80 cm, éventuellement sur dalle du parking),
- sur le polygone 1, la construction sera réalisée sans effet de socle pour marquer une rupture visuelle avec le socle sur le polygone 2 et le bosquet,
- des liaisons piétonnes seront prévues entre la RD 383 et la rue Trenel aux heures d'ouverture de l'établissement,
- l'accès aux stationnements réalisés en sous-sol sera unique et devra se situer sur la face Ouest du volume 1 sur la rue Trenel. Un espace suffisant sera prévu hors de la voie pour stationner devant le portail d'accès.
- un accès piéton accessible aux PMR devra être prévu sur la RD 386 (en lien avec l'arrêt de bus),
- des accès piétons seront à prévoir sur la rue Trenel et sur la RD 386 et aménagés en fonction des besoins. Un traitement paysager sera nécessaire si l'accès est envisagé au niveau du bosquet ou du jardin suspendu,



Les évolutions des emplacements réservés

Le travail mené avec le CAUE a permis de préciser l'accès prévu initialement dans le projet. L'emplacement réservé n°1 qui étaient mis en place, change de configuration suite à cette étude et se cale sur l'étude :



Règlement graphique **avant** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification



L'ER n°01 est réduit de près de 600 m² pour porter sa nouvelle surface à 1918 m².

L'ER 2 est étendu jusqu'au parvis actuel de la clinique pour mieux desservir le site actuel au-delà du projet.

Evolution du zonage

Une partie de la zone 2AU est reclassée en 3AU sur les espaces déjà aménagés en stationnements et déjà construits. La zone 2AUa est réduite pour exclure une habitation de caractère non liée au projet. En effet il s'agit de différencier les différents secteurs:

- la partie non bâtie strictement fermée à l'urbanisation et dédiée plus tard à un développement préférentiellement d'équipements.
- la partie actuellement occupée par des constructions liées à la clinique et ses stationnements. Cette partie est classée en 3 AU et sert uniquement à la gestion de l'existant sans développement majeur.
- La partie occupée par une habitation anacienne reclassée en Up (en cohérence avec le calassement des autres maisons de ce type sur la commune).



Règlement graphique **avant** la
présente modification



Règlement graphique **après** la
présente modification



Les évolutions du règlement :

Le règlement intègre une zone 3AU :

Ses règles sont identiques à celles de la zone 2AU dont elle est issue en dehors des articles 1 et 2 suivants :

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 3AU

Article 3AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article 3AU2 sont interdites.

Article 3AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et L151-23 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Mixité sociale :

~~Cette zone à son ouverture à l'urbanisation, sera soumise à l'article L123.1.5 du code de l'urbanisme. A ce titre à ce titre dans tout programme de logements de logements créés, 20% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 20% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.~~

Sans ouverture à l'urbanisation, seuls sont admis sous conditions :

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.

Les ouvrages techniques, installations, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,

Les aménagements, réhabilitations **et extensions** ~~et changements de destination~~ des constructions existantes.

Les stationnements dans la limite de 1 seul niveau au-dessus des parkings existants, de niveau avec la rue du docteur Trenel.

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.

Le règlement avait mis en place un seul type de règle pour les zones 1AUa et 2AUa.

Le projet sur la zone 2AUa a précisé les retraits, les polygones d'impantation, les espaces de pleine terre, les volumétries. Ces points sont repris dans le règlement qui désormais distingue les règles des zones 1AUa et 2AUa.

A noter que l'aménagement du carrefour est programmé, il n'y a donc plus d'opposition à l'urbanisation du site. La disposition visant à soumettre l'urbanisation à la réalisation de cet aménagement est donc supprimée.

Les règles de la zone 2AUa sont les suivantes :

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUa

RAPPEL des conditions d'urbanisation des zones :

- ~~La zone 2AUa de « Trénel » est ouverte à l'urbanisation dès lors que l'aménagement du carrefour de la RD 386 et de la rue de Trénel sera réalisé (avec la réalisation de l'aménagement prévu par l'emplacement réservé n°1).~~
- **Cette zone s'aménage en une seule opération d'ensemble.**

Article 2AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation

4 - Les constructions à usage :

- Agricole ou forestier,
- D'habitation
- D'hébergement hôtelier
- De bureaux
- D'entrepôt,
- De stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf ceux autorisés à l'article AUa2
- D'industrie

- D'artisanat,
- De commerces,

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de campings.

6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article 2AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

La zone est soumise à des orientations d'aménagement et de Programmation : le programme de construction devra respecter les principes qui sont exposés dans ce document.

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et L151-23[°]font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 2AUa 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement nécessaires aux constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone sont autorisées si elles sont en souterrain ou en silo ou si elles sont ouvertes au public.

Article 2AUa 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE DESTINEE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service. Les voies nouvelles ne pourront avoir une chaussée inférieure à 3.20m.

Les profils de voies présentés dans les dispositions générales du présent règlement sont à mettre en œuvre.

CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons matérialisés sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle.

Article 2AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Eaux pluviales :

NB : il est rappelé qu'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) concerne la commune. Ce document annexé au PLU prévoit des dispositions en matière de gestion des eaux pluviales qui doivent être respectées. Celles-ci s'appliquent sur l'intégralité du territoire communal.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les constructions ou installations nouvelles ne devront pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 30 m².

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales sont acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans les réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 70 m² d'emprise au sol est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

À l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant

4 – Déchets :

La surface et la localisation des emplacements de stockage des containers doivent être adaptées à l'importance et la nature de la construction.

Article 2AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

L'implantation des constructions respectera le schéma n°1 ci-après qui a une valeur réglementaire.

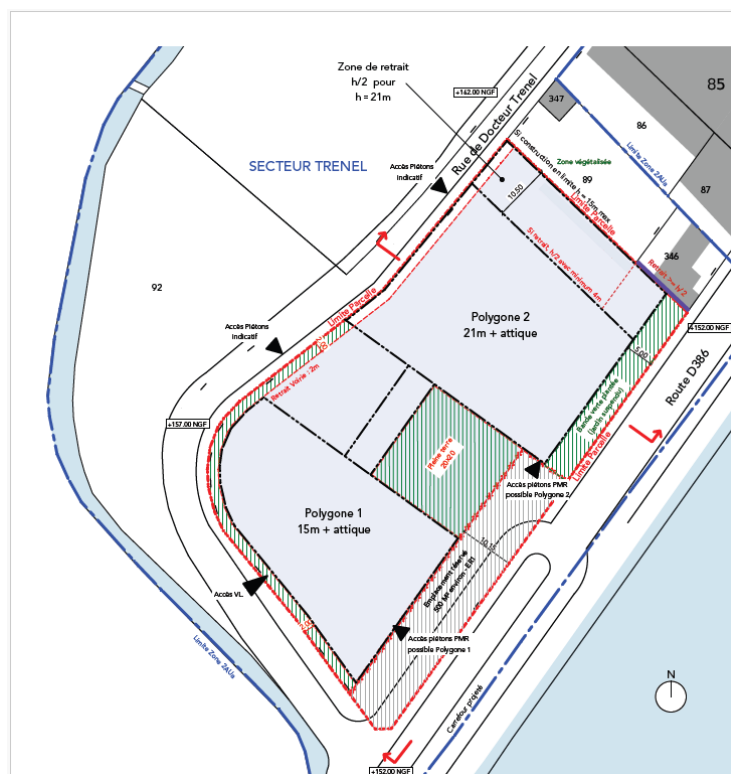
Schéma n°1 à valeur réglementaire



Article 2AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions respectera le schéma n°1 ci-après qui a une valeur réglementaire.

Schéma n°1 à valeur réglementaire



L'implantation des constructions respectera le schéma n°1 ci-après qui a une valeur réglementaire.



Article 2AUa 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximal est définie dans le schéma n°1 ci-après

Le CES maximal est de 0.8

Schéma n°1 à valeur réglementaire



Article 2AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

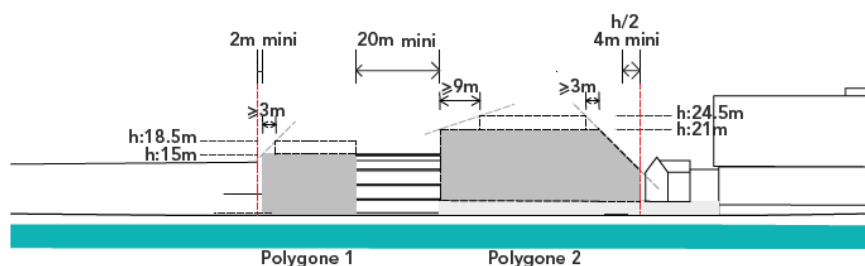
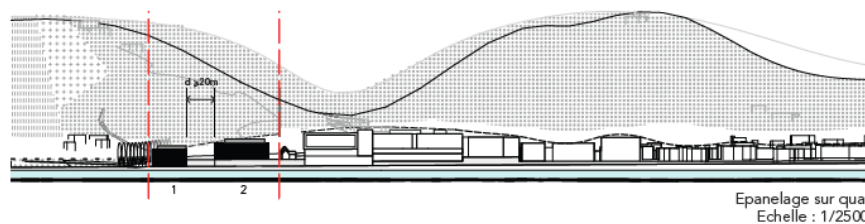
La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux est définie dans les schémas N°1 et n°2 ci-après

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

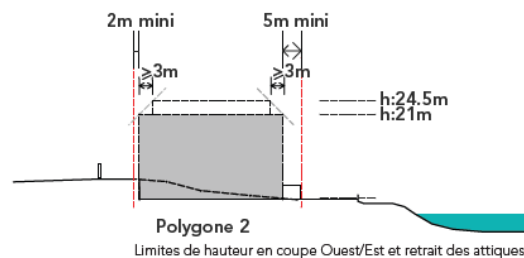
Schéma n°1 à valeur réglementaire



Schéma n°2 à valeur réglementaire



Limites de hauteur côté quai, retrait des attiques, elevation sud-ouest / nord-est



Polygone 1 :

Hauteur max du corps principal : 15m par rapport à la RD.

Hauteur max : 18,5m par rapport à la RD soit 1 niveau d'attique autorisé avec un retrait de 3m sur les orientations Sud/Est/Ouest. L'attique doit contraster du corps principal tant en matière qu'en teinte et se fondre dans l'environnement.

Volume de liaison :

Volume bâti en retrait d'au moins 20m sur la RD, avec un niveau de moins que le bâtiment implanté dans le polygone 1. Hmaxliaison = Hvol1-3,5 m

Polygone 2 :

Hsocle compris entre 3 et 5m

Hauteur max du corps principal : 21m par rapport à la RD.

Hauteur max : 24,5m par rapport à la RD soit 1 niveau d'attique autorisé avec des retraits minimaux de 3m sur les orientations est, ouest et nord et de 9m au sud. L'attique doit contraster du corps principal tant en matière qu'en teinte et se fondre dans l'environnement.

Article 2AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 2AUa 12 - Stationnement

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

Il est demandé au minimum 140 places pour véhicules légers dont 100 places pour les visiteurs. 100 places minimum devront être réalisées sur le tènement de l'opération (en sous-sol), les 40 restantes pourront être réalisées sur le tènement situé en zone 3AU

Article 2AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement hors ouvrages doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 4 places créées, à l'emplacement des stationnements. Les parcs de stationnement et leur voie d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies végétales diversifiées pour former écran.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Une surface de pleine terre de 20m par 20m minimum est exigée pour la plantation d'arbres et essences des 3 strates.

Les marges de retrait entre les constructions et la voie devront être aménagées en espace à dominante végétalisée.

Article 2AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article 2AUa 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AUa 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au raccordement des constructions aux réseaux numériques, selon la réglementation en vigueur.



Mettre à jour les annexes du PLU en intégrant l'arrêté préfectoral du 17/12/2015 n° DRAC_SRA_2015_12_04_010 définissant les zones de présomption de prescriptions archéologiques de la Commune de Sainte-Colombe (Rhône).

Motivations et situation dans le PLU en vigueur

La commune de Saint Colombe possède un patrimoine archéologique majeur en relation directe avec celui de la ville de Vienne, hérité du temps de l'antique Vienna.

Le Code du patrimoine contient des dispositions visant à préserver les éléments du patrimoine archéologique susceptibles d'être affectés par les travaux et projets d'aménagement.

Parmi elle, les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sont des zones dans lesquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

L'Etat a ainsi défini sur la commune de Sainte Colombe, deux zones dont les délimitations s'appuient sur le passé archéologique très riche de la commune, et sur le potentiel de l'urbanisation.

Un arrêté du préfet de région du 17 décembre 2015 vient modifier le précédent arrêté 05-240 du 26 mai 2005 définissant les ZPPA sur la commune de Sainte-Colombe.

Dans ces zones, le préfet de région est obligatoirement saisi de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, les autorisations de lotir, d'installations et travaux divers ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté.

Etant donné le rôle d'information des ZPPA aux aménageurs et de prévention des risques d'impacts de projets de travaux et d'aménagement sur le patrimoine archéologique, il convient d'intégrer au PLU ces ZPPA qui, par erreur, n'avaient pas été intégrés lors de l'approbation du PLU en juin 2016.

Les points modifiés

Les annexes sont complétées par :

- Une copie de l'arrêté N° DRAC_SRA_2015_12_04_010 du 17 décembre 2015 modifiant les Zones de présomption de prescriptions archéologiques de la Commune de Sainte-Colombe (Rhône)
- Une Notice de présentation des zones de présomption de prescriptions archéologiques de Sainte-Colombe
- Une carte représentant les limites sur fond cadastral des deux zones de présomption de prescription archéologique de Sainte-Colombe



Les impacts de la modification sur les surfaces des zones

Zones	Surfaces en ha avant la présente modification	Surfaces en ha après la présente modification
Ua	6.1	4.2
Uac	0	1.9
Ub	5.8	5.8
Uc	18.2	18.2
Ue	3	3
Uh	6.1	6.1
Ui	0.4	0.4
Uie	0.8	0.8
Up	3.3	3.4
Total U	43.7 ha	43.8 ha
1AU et 2AU et 3AU	4.5	4.5
AUa ouvertes (1AUa et 2AUa)	5.2	4.4
1AUac	0	0.7
Total AU	9.6 ha	9.5 ha
A	29.7	29.7
Ap	10.7	10.7
Total A	40.4 ha	40.4ha
N	63.9	63.9
Np	2.2	2.2
Total N	66.1	66.1

Les incidences de la modification sur l'environnement

Par rapport au PLU en vigueur la présente modification n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement naturel, ne réduit aucune protection des espaces naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable. Elle ne concerne aucun corridor écologique ni zone humide.

Thématique	Effet neutre de la modification par rapport au PLU en vigueur	Impact positif	Impact négatif
Protection des milieux naturels et TVB		-	-
Paysage et patrimoine			
Consommation foncière		-	-
Qualité de l'air		-	-
Mobilité		-	-
Ressource en eau		-	-
Émission de GES		-	-
Energie		-	-

Se référer à l'autoévaluation produite dans le cadre de la saisine MRAE. Pour le détail. Les tableaux suivants synthétisent par objet de la modification, les impacts potentiels

Objet 1 – intégrer les orientations du SCOT en matière de hiérarchisation de l'offre commerciale ainsi que les orientations définies dans le cadre de la stratégie commerciale de vienne-Condrieu-agglomération et les réflexions sur la valorisation du centre

Champs de l'auto-évaluation	Impacts
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF)	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique, s'agissant des parties bâties du centre.
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique. Cette adaptation du zonage et du règlement réduit la centralité commerciale, et limite les commerces dans les autres espaces. Cela concerne uniquement des secteurs bâtis du centre.
La gestion des eaux pluviales	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique déjà prise en compte par ailleurs dans le règlement du PLU en vigueur.
L'assainissement	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique déjà prise en compte par ailleurs dans le règlement du PLU en vigueur.
L'eau potable	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique déjà prise en compte par ailleurs dans le règlement du PLU en vigueur.
Le paysage ou le patrimoine bâti	Positif, la mise en place d'une OAP concernant la requalification progressive des espaces publics va permettre d'améliorer le paysage et de traiter le paysage urbain de façon plus qualitative
Les sols pollués, les déchets	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique
Les risques et nuisances	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique déjà prise en compte par ailleurs dans le règlement du PLU en vigueur.
L'air, l'énergie et le climat	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique
L'agriculture	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique



Objet 2 : Des adaptations ponctuelles du règlement écrit et graphique

Champs de l'auto-évaluation	Évolutions les règles de stationnement dans la zone d'équipement	Renforcement des identifications au titre des protections au titre de l'article L151-19 sur des belles demeures anciennes et leurs parcs
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF)	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique
La gestion des eaux pluviales	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique déjà prise en compte par ailleurs dans le règlement du PLU en vigueur.	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique déjà prise en compte par ailleurs dans le règlement du PLU en vigueur.
L'assainissement	Il s'agit de modifications techniques du règlement sans relation avec les prescriptions d'assainissement mises en place	Il s'agit de modifications techniques du règlement sans relation avec les prescriptions d'assainissement mises en place
L'eau potable	Il s'agit de modifications techniques du règlement sans relation avec les prescriptions en matière d'eau potable mises en place	Il s'agit de modifications techniques du règlement sans relation avec les prescriptions en matière d'eau potable mises en place
Le paysage ou le patrimoine bâti	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique	Positif, les règles proposées vont dans le sens d'une préservation plus forte de la végétation existante généralement constituée de parcs anciens ainsi que la préservation d'un bâti historique de caractère
Les sols pollués, les déchets	Il s'agit de modifications techniques du règlement sans relation avec la thématique	Il s'agit de modifications techniques du règlement sans relation avec la thématique



Les risques et nuisances	Il s'agit de modifications techniques du règlement sans relation avec la thématique. On rappelle que le PLU a déjà intégré dans toutes les zones les problématiques de risques. Ces dispositions sont inchangées.	Il s'agit de modifications techniques du règlement sans relation avec la thématique. On rappelle que le PLU a déjà intégré dans toutes les zones les problématiques de risques. Ces dispositions sont inchangées.
L'air, l'énergie et le climat	Il s'agit de modifications techniques du règlement sans relation avec la thématique.	Positif : le maintien de la végétation existante (en particulier arborée) permet de maintenir la fraîcheur dans des espaces bâtis.
L'agriculture	Il s'agit de modifications techniques du règlement sans relation avec la thématique. Les modifications ne concernent pas les espaces ou la zone agricole.	Il s'agit de modifications techniques du règlement sans relation avec la thématique. Les modifications ne concernent pas les espaces ou la zone agricole.

Objet 3 : Adapter les orientations d'aménagement et les zonages des secteurs Verdier et Trénel

Champs de l'auto-évaluation	Impacts
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF)	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Aucun, la modification n'ouvre pas de zone à urbaniser
La gestion des eaux pluviales	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique prise en compte par ailleurs dans le règlement existant
L'assainissement	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique prise en compte par ailleurs dans le règlement existant
L'eau potable	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique prise en compte par ailleurs dans le règlement existant
Le paysage ou le patrimoine bâti	Positif, l'encadrement plus important des formes urbaines, la définition stricte de polygones d'implantation, l'imposition de « trouées » ouvrant sur le paysage, la limitation des hauteurs permet d'intégrer plus fortement la dimension paysagère des projets dans les sites (transition des volumétries, végétalisation etc.)
Les sols pollués, les déchets	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique
Les risques et nuisances	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique : la prise en compte des risques d'inondation est effective avec le PPRI dont les prescriptions s'appliquent directement au projet.
L'air, l'énergie et le climat	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique
L'agriculture	Positif, la zone AU du verdier fermée à l'urbanisation prévoyait dans son OAP une urbanisation possible d'une partie du site occupée depuis par un maraicher. La nouvelle OAP, intègre le maintien de cette activité dans un aménagement futur le jour où la zone AU sera ouverte à l'urbanisation (ouverture non programmée actuellement).



Objet 4 : Intégrer l'arrêté préfectoral définissant les zones de présomption de prescriptions archéologiques

Champs de l'auto-évaluation	Impacts
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF)	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Aucun, la modification n'ouvre pas de zone à urbaniser
La gestion des eaux pluviales	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique prise en compte par ailleurs dans le règlement existant
L'assainissement	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique prise en compte par ailleurs dans le règlement existant
L'eau potable	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique prise en compte par ailleurs dans le règlement existant
Le paysage ou le patrimoine bâti	Positif, l'intégration des ZPPA au PLU va permettre une meilleure information des porteurs de projet et limiter en amont le risque d'impact de projets de travaux et d'aménagement sur le patrimoine archéologique
Les sols pollués, les déchets	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique
Les risques et nuisances	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique : la prise en compte des risques d'inondation est effective avec le PPRI dont les prescriptions s'appliquent directement au projet.
L'air, l'énergie et le climat	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique
L'agriculture	Il s'agit de modifications techniques sans relation avec la thématique