



Mars 2024

# Modification n°3 du PLU

1 - Additif au rapport de présentation

## Simandres



Dossier pour notification



**MOSAÏQUE**  
**ENVIRONNEMENT**  
Conseil & Expertise

[mosaique-environnement.com](http://mosaique-environnement.com)

**Rédaction** : Richard BENOIT

**Photo de couverture** : Mosaïque Environnement©



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - [www.mosaique-environnement.com](http://www.mosaique-environnement.com)

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON



# SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE.....</b>  | <b>1</b>  |
| <b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE .....</b>  | <b>2</b>  |
| • LA SITUATION.....  | 2         |
| • HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....   | 3         |
| • LES RAISONS DE LA MODIFICATION .....   | 3         |
| • LAISSER PLUS DE SOUPLESSE SUR L'ORIENTATION DU FAITAGE.....  | 4         |
| • ACTUALISER LE RÉFÉRENCIEMENT DU NUANCIER ET L'ILLUSTRER DANS LE RÉGLEMENT.....   | 4         |
| • FAIRE ÉVOLUER LES RÈGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT .....  | 4         |
| • ÉVOQUER LA MUTUALISATION DE ACCES DANS L'ARTICLE 3 .....   | 4         |
| • MISE A JOUR DE L'ANNEXE 2 « DÉFINITIONS » .....  | 4         |
| <b>3. ETUDE URBAINE - MODIFIER LE RÉGLEMENT, SUR CHACUNE DES ZONES « U » MIXTE A DOMINANTE D'HABITAT, POUR ÉTABLIR DES OUTILS DE MAÎTRISE DE LA DENSITÉ URBAINE.....</b> | <b>5</b>  |
| • CONTEXTE GÉNÉRAL .....   | 5         |
| • UN CONTEXTE DE PRESSION FONCIÈRE .....   | 6         |
| • LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL ET LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE .....  | 7         |
| <b>4. ETUDE URBAINE - CRÉER DES OAP SUR DES SECTEURS A ENJEU .....</b>   | <b>15</b> |
| • LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....  | 15        |
| • OAP « SECTEUR EST » .....  | 16        |
| • OAP « SECTEUR OUEST » .....  | 19        |
| • OAP « SECTEUR CENTRE » .....   | 21        |
| <b>5. ETUDE URBAINE - MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE.....</b>  | <b>26</b> |
| <b>6. ÉVOLUTION DE LA ZONE 2AU.....</b>  | <b>28</b> |
| • ÉVOLUTION DE LA ZONE 2AU .....   | 28        |
| <b>7. SUPPRESSION DES SECTEURS AH ET NH.....</b>   | <b>33</b> |
| • LES SECTEURS AH ET NH .....  | 33        |
| • CHANGEMENT DE DESTINATION.....   | 33        |
| • SUPPRESSION DES SECTEURS AH.....   | 41        |
| • SUPPRESSION DES SECTEURS NH.....   | 44        |
| <b>8. ÉVOLUTIONS DU RÉGLEMENT .....</b>  | <b>50</b> |
| • LAISSER PLUS DE SOUPLESSE SUR L'ORIENTATION DU FAITAGE DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES UM, UA, UH, UL, AH ET A.....   | 50        |
| • MODIFIER LA RÈGLE CONCERNANT LA HAUTEUR AUTORISÉE DES DÉBLAIS/REMBLAIS DANS LES ZONES UM, UA, UH ET AH .....   | 52        |
| • ACTUALISER LE RÉFÉRENCIEMENT DU NUANCIER DE FAÇADE ET L'ILLUSTRER DANS LE RÉGLEMENT.....   | 53        |

|  |           |
|--|-----------|
| • FAIRE EVOLUER LES REGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT DANS LES ZONES DEDIEES PRINCIPALEMENT A DE L'HABITAT ..... | 55        |
| • EVOQUER LA MUTUALISATION DES ACCES.....  | 57        |
| • MISE A JOUR DES ARTICLES 14 DES ZONES UM, UA ET UH .....   | 58        |
| • CLARIFIER LA REGLE DE L'ARTICLE UM6 SUR « L'EFFET DE RUE » .....   | 61        |
| • REPRISE DE L'ANNEXE 2 « DEFINITIONS » .....  | 63        |
| <b>9. CREER ET MODIFIER LES EMPLACEMENTS RESERVES .....</b>  | <b>64</b> |
| • CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE SUR LA ROUTE DE « LYON » .....   | 64        |
| • MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE V9 .....   | 65        |
| • PROLONGATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE V2 .....   | 66        |
| • MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE V 22.....  | 68        |
| • MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE V1 .....   | 70        |
| • CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE SUR LA RUE DE FONDERIE .....   | 71        |
| • CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR L'AMENAGEMENT D'UN CHEMINEMENT PIETON .....                             | 72        |
| • CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE, LE LONG DE LA RIVIERE, POUR LES MODES DOUX (PARTIE NORD) .....              | 73        |
| • CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR L'ELARGISSEMENT D'UNE VOIRIE (PARTIE SUD) .....                         | 74        |



## I. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le présent document a pour objet de présenter les évolutions apportées au PLU de la commune de **Simandres**, à l'occasion de sa modification N°3 conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Elle fait suite à la décision de mise en œuvre de périmètre d'étude pour la maîtrise des aménagements du centre bourg.

Il s'agit d'une modification dite de « droit commun » avec enquête publique, selon les articles suivants du code de l'urbanisme.

### **Article L153-36 :**

*« 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 L153-40 :**

*« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. »*

### **Article L153-41**

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier 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 L153-43**

*A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.*

## 2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

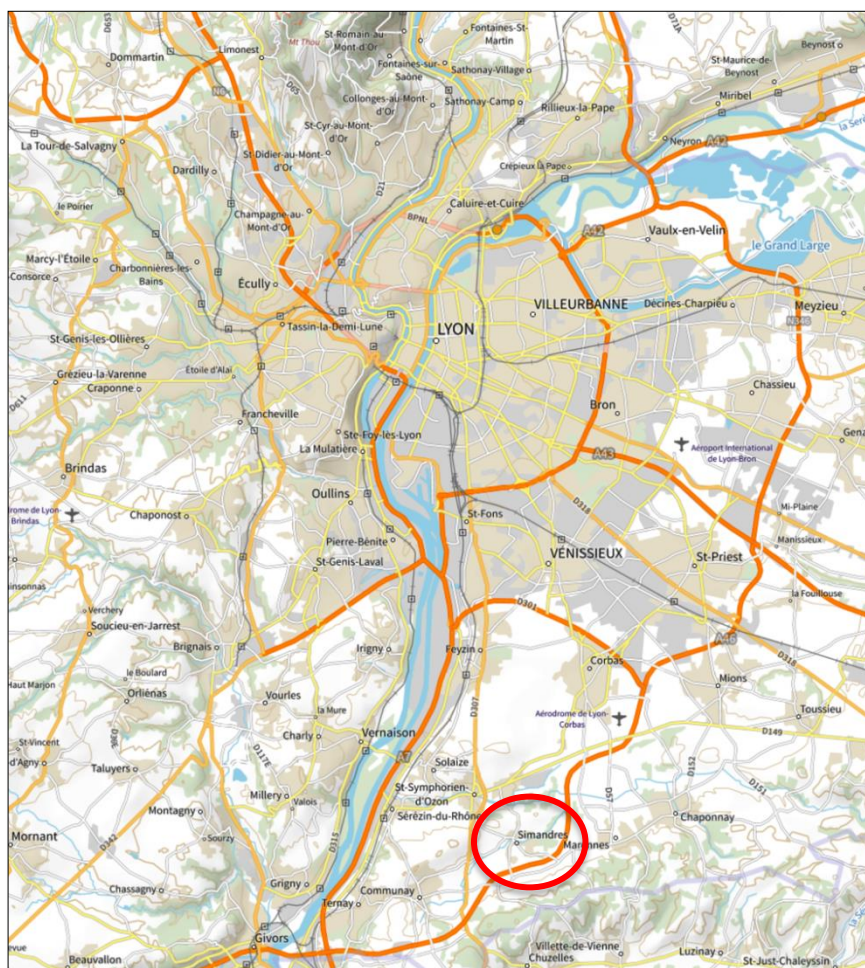
- **La situation**

Simandres est une commune située dans le département de Rhône et dans la région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle fait partie du Communauté de Communes du Pays de l'Ozon. Elle comptait 1810 habitants au recensement de 2019 (INSEE).

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Lyon, dont elle est une commune de la deuxième couronne. En ce sens, elle appartient au bassin de vie et à la zone d'emploi de de l'agglomération lyonnaise.

**Population :** 1810 habitants (chiffre de l'INSEE 2019)

**Superficie :** 1045 hectares



*Situation de la commune, plan IGN source : Géoportail*

La commune appartient à la communauté de communes du pays de l'Ozon.

Elle est située sur le territoire du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de l'Agglomération Lyonnaise modifié le 19 Mai 2017.

- **Historique du Plan Local d'urbanisme**

La commune de **Simandres** dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 19 Décembre 2013. Ce dernier a fait l'objet de deux procédures de modification, l'une le 2 Mai 2017, et la seconde, le 28 Mai 2019.

- **Les raisons de la modification**

**Un périmètre d'étude**

En 2020, la nouvelle équipe municipale a dû faire face, dans le contexte général de l'évolution de l'agglomération lyonnaise, à une très forte pression immobilière de la part de nombreux promoteurs et constructeurs. Nous avons souhaité mieux comprendre les phénomènes en cours sur le territoire de la commune et avons initié une étude sur le centre bourg pour nous donner les moyens de canaliser la pression immobilière et les transformations importantes de l'espace urbain en nous permettant d'avancer sur la volonté de faire évoluer les règles du PLU en fonction de ce contexte général.

A la suite de la mise en œuvre d'un périmètre d'étude pour la maîtrise du développement et des aménagements sur le centre bourg et au vu des résultats de l'étude alors menée, la commune souhaite pouvoir faire évoluer son document d'urbanisme pour :

- **Modifier le règlement, sur chacune des zones « U » mixte à dominante d'habitat, pour établir des outils de maîtrise de la densité urbaine**

Afin de permettre le développement maîtrisé de la commune par le prisme d'outils de maîtrise de la densité urbaine comme le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) et le CPT (Coefficient de Pleine Terre).

- **Créer des OAP sur des secteurs à enjeu**

Dans la mesure où la commune souhaiterait maîtriser le développement de 3 secteurs à fort enjeu, localisés dans le centre-urbain.

- **Mise en œuvre de secteurs délimités au titre du L151-15 du code de l'urbanisme**

Afin de permettre l'affectation de catégorie de logements sur des secteurs localisés en zones urbaines, des périmètres vont être définis sur ces derniers.

Cela entrera dans le cadre des secteurs délimités au titre du L151-15 du CU :

*« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »*

**Des évolutions pour prendre en compte des dysfonctionnements apparus depuis l'approbation de la révision du document d'urbanisme.**

- **Evolution du zonage**

- Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone **2AU<sub>i</sub>**, correspondant à un tout petit secteur déjà urbanisé, entraînant la création d'une nouvelle zone **U<sub>i</sub>**.
- Suppression des secteurs **Ah** et **Nh** repérant les bâtiments dispersés dans les espaces agricoles et naturels, et qui ne sont plus en cohérence avec le code de l'urbanisme actuellement en vigueur.
- Repérage d'anciens bâtiments à usage agricole et pour lesquels le PLU autorise le changement de destination.

- **Evolution du règlement**

- Laisser plus de souplesse sur l'orientation du faitage
- Modifier la règle concernant la hauteur autorisée des déblais/remblais
- Actualiser le référencement du nuancier et l'illustrer dans le règlement
- Faire évoluer les règles relatives au stationnement
- Evoquer la mutualisation de accès dans l'Article 3
- Mise à jour des Articles 14 avec la suppression des COS
- Clarification de l'article 6 de la zone UM
- Mise à jour de l'Annexe 2 « Définitions »

- **Créer et modifier les emplacements réservés**

La modification N°3 a aussi été l'occasion de réinterroger la nécessité des différents emplacements réservés du PLU et d'en créer de nouveau.

### 3. ETUDE URBAINE - MODIFIER LE REGLEMENT, SUR CHACUNE DES ZONES « U » MIXTE A DOMINANTE D'HABITAT, POUR ETABLIR DES OUTILS DE MAITRISE DE LA DENSITE URBAINE

- **Contexte général**

La commune fait partie de l'aire d'attraction de Lyon, dont elle est une commune de la deuxième couronne.

Elle connaît depuis les années 1980 une importante croissance résidentielle, qui s'est traduit par le développement d'un tissu pavillonnaire autour du centre-bourg.

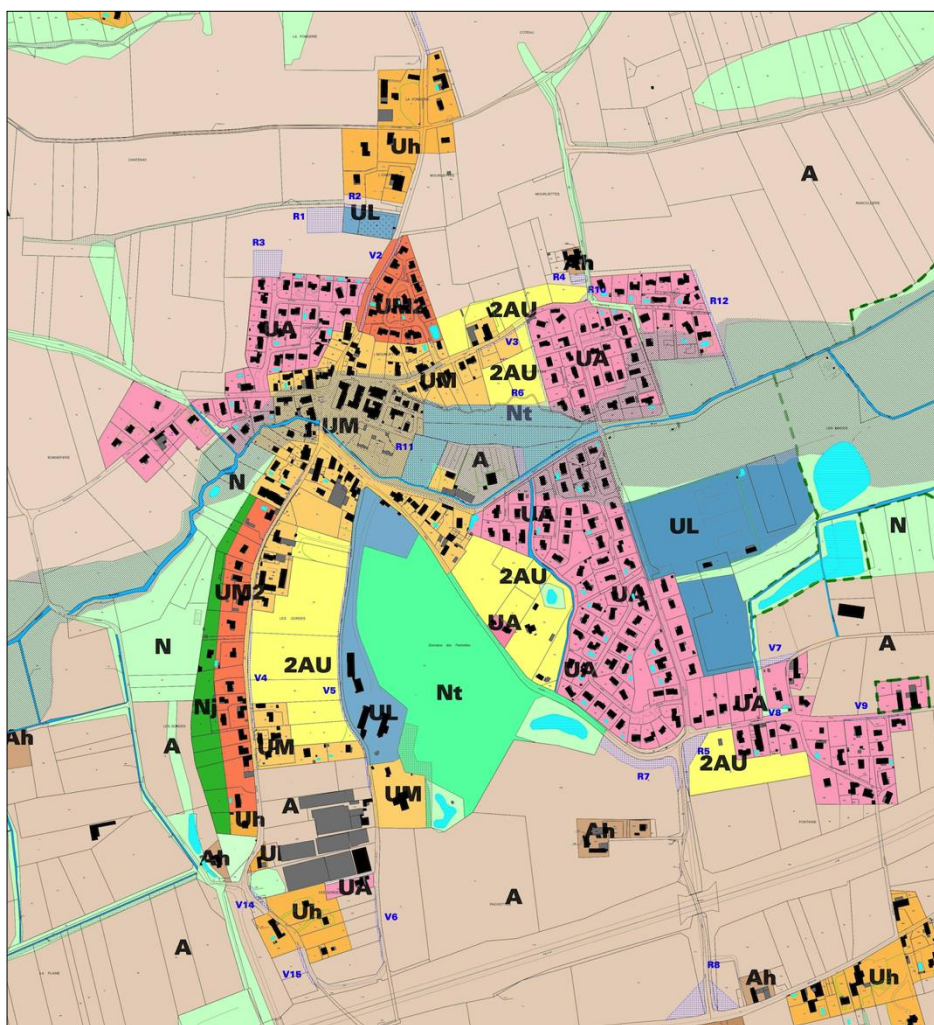
Ces dernières années, des types d'habitat groupés et collectifs sont venus s'implanter au milieu du tissu urbain générant une mutation progressive de la typologie du bâti et modifiant, ainsi, l'identité du village.

Pour assurer une croissance maîtrisée du centre-bourg, une étude (donnée en annexe de cet additif) a permis d'identifier via une analyse multi-critères, les différents enjeux urbanistiques, sociaux, environnementaux, réglementaires, et techniques, à l'échelle du site d'étude.

Comme l'étude citée et donnée en annexe du présent additif le montre, l'évolution de l'urbanisation de la commune de Simandres pose un certain nombre de questions, notamment sur l'évolution de la production de logement. En ce sens, les élus ont souhaité voir évoluer leur document pour établir un urbanisme mieux maîtrisé par le prisme des questions de densité, de protection du bâti patrimonial et de l'organisation urbaine.

De plus, la suppression de l'outil COS a rendu le PLU actuel relativement inopérant en matière de maîtrise des constructions mais aussi, par contrecoup, en matière de maîtrise de la croissance de la population et d'évolution du paysage urbain.

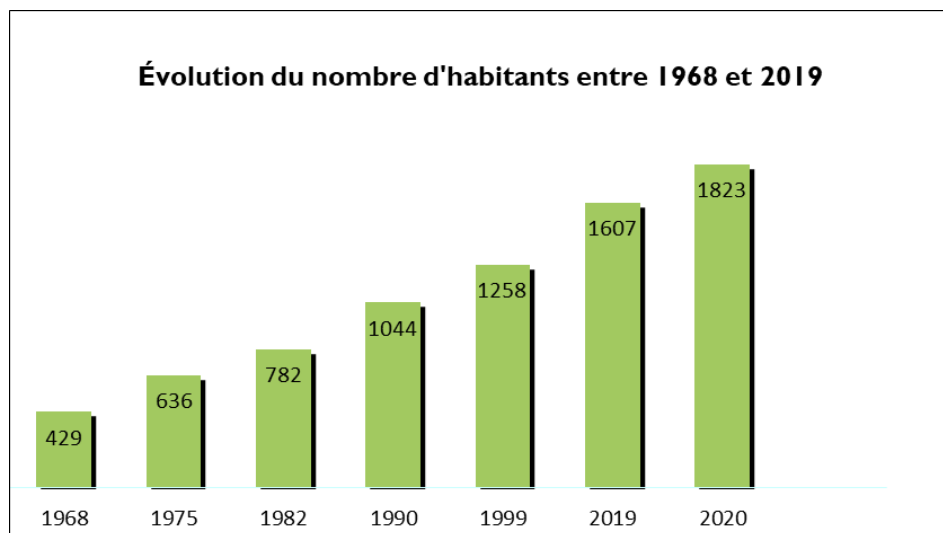
*Plan de zonage du PLU  
approuvé en Décembre 2013*





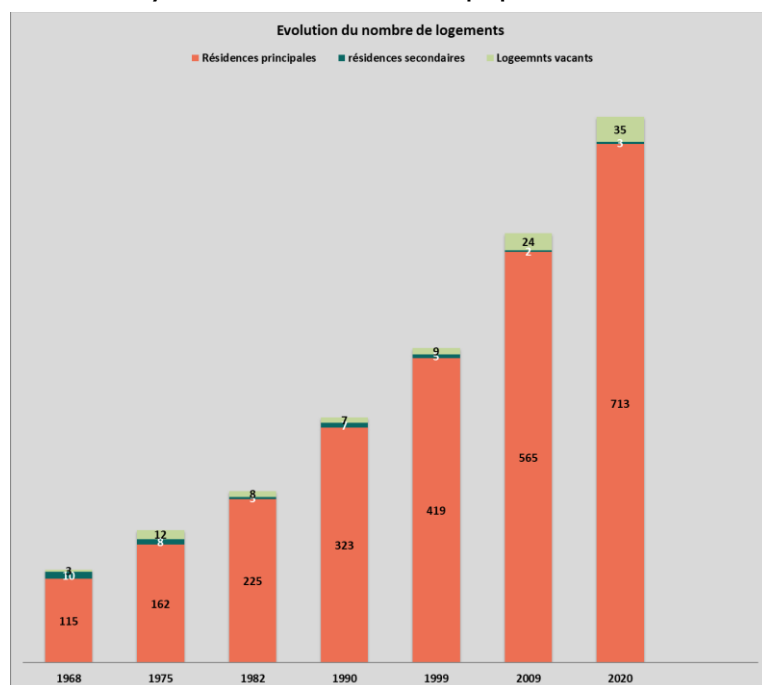
## • Un contexte de pression foncière

En deuxième couronne de l'agglomération lyonnaise, la commune de Simandres doit faire face depuis cinquante ans à une évolution très importante du nombre de ses habitants. Cette évolution a été particulièrement forte dans les vingt dernières années avec l'arrivée de presque 600 nouveaux habitants.



Chiffres INSEE – février 2024

Cette croissance de la population s'est accompagnée de la construction de nouveaux logements, en suivant le rythme d'évolution de la population.



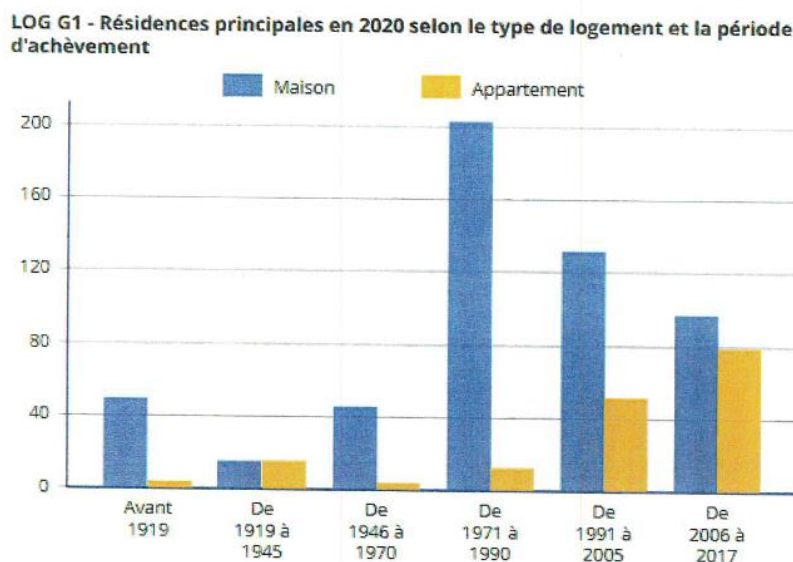
Chiffres INSEE – février 2024

Mais ce développement urbain s'est essentiellement fait autour d'un type de logement ; la maison individuelle qui représentait, en 2009, 86% du parc de logements.

Cela a conduit, malgré la forte croissance démographique, à un vieillissement de la population :

- En 2020, les moins de 29 ans représentent 37% de la population, contre 41% en 2009
- En 2020, les plus de 60 ans représentent 20% de la population, contre 14% en 2009

Depuis, du fait de la forte pression immobilière dans l'agglomération lyonnaise et de la suppression des COS, les choses ont évolué renversant la tendance : entre 2009 et 2020, il a été réalisé 162 nouveaux logements à Simandres, dont 102 logements collectifs et 60 logements individuels<sup>1</sup>.



Chiffres INSEE – février 2024

Cette évolution est plutôt une bonne chose dans la recherche d'une diversification de l'offre en logement, mais force est de constater qu'elle s'est faite « brutalement » et dans le cadre d'un PLU qui n'avait pas anticipé cette évolution. Elle pose donc des problèmes de forme urbaine avec une densification parfois très forte laissant peu de place aux espaces verts et non imperméabilisés dont on sait aujourd'hui l'importance pour faire face au défi du réchauffement climatique.

En ce sens, les outils, que sont le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) et CPT (Coefficient de Pleine Terre), seront mis en place, sur chacune des zones « U » à dominante d'habitat, pour permettre à la commune de retrouver une certaine maîtrise son urbanisation.

- **Le coefficient d'emprise au sol et le coefficient de pleine terre**

### **CES - Définition selon l'article R420-I du code de l'urbanisme**

*« L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.*

*Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements... »*

L'intérêt du coefficient d'emprise au sol est qu'il permet de définir la surface construite en volume de la parcelle. Pour exemple, un CES de 0,3 appliqué à une parcelle de 500 m<sup>2</sup> a pour effet que

<sup>1</sup> En 2020, les logements collectifs représentent 76% du parc de logement.



l'emprise au sol de la construction ne pourra dépasser 150 m<sup>2</sup> et que les 350 m<sup>2</sup> restant ne seront pas construits.

Il travaille donc directement sur la densité de la forme urbaine.

En revanche, s'il limite la surface de la parcelle qui peut être couverte par un toit et un volume, il ne prend pas en compte le nombre de plancher sous ce toit... Pour limiter le potentiel de surface de plancher il doit donc être combiné avec une règle de hauteur (déjà existante dans le règlement du PLU de Simandres.

### **Le Coefficient de Pleine Terre**

Si le CES détermine la partie de la parcelle « non construite en volume », en revanche, il ne dit rien de l'aménagement de cette partie de la parcelle qui peut, par exemple, être utilisée uniquement à des espaces de stationnement ou des espaces imperméabilisés.

Le coefficient de pleine terre permet d'obliger à ce qu'une partie de la parcelle soit végétalisée.

L'intérêt de la notion de « pleine terre » est d'exclure du calcul des espaces végétalisés au-dessus de dalle de parking souterrain et donc d'assurer le maintien d'une partie de la parcelle non imperméabilisée.

### **L'articulation des deux coefficients**

L'utilisation des deux coefficients permet ainsi de maîtriser dans le projet d'aménagement la part de chacun des trois éléments suivants :

- Les volumes couverts de toiture
- Les aménagements de pleine terre
- Les espaces plus ou moins imperméabilisés

### **Détermination des valeurs des coefficients**

Pour déterminer ce qui pourrait être la bonne mesure pour donner une valeur au coefficient d'emprise au sol et au coefficient de pleine terre en fonction des différentes zones, l'étude s'est référée à des opérations réalisées dans la commune et ainsi d'associer à ces valeurs des images d'opération de constructions. Cela a permis de montrer l'importance du coefficient de pleine terre car c'est souvent le manque d'espace végétalisé qui contribue à une image très dense des constructions.

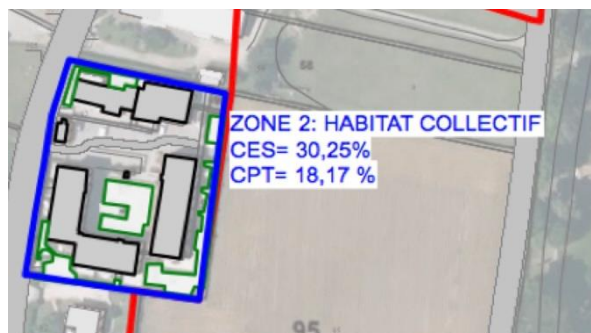
Par ailleurs, il a été fait une différence entre les trois zones « U » :

- **UM** qui correspond au cœur du bourg
- **UA** qui correspond aux développements pavillonnaires autour du cœur du bourg
- **Uh** qui correspond aux secteurs urbanisés détachés du cœur du bourg

Le principe est que l'on admettra plus de densité au cœur du bourg que dans les développements pavillonnaires autour et que les secteurs urbanisés détachés n'ont pas vocation à se densifier fortement. En cela on suit les principes du projet d'aménagement et de développement durable du

PLU traduit dans les COS (désormais supprimés) qui étaient de 0,6 en UM, de 0,3 en UA et de 0,12 en Uh.

Sur la question des espaces végétalisés, le PLU actuel n'est que peu différenciant puisque l'on retrouve la règle de 10% d'espace verts dans les zones UM et UA et 30% dans les zones Uh. Or, l'analyse d'opérations récentes a montré que 20% d'espace vert très limite pour donner une bonne image, comme on peut le voir sur cette opération récente le long de la rue des Gordes (voir ci-dessous).



De même, cette modification permettra de revoir la gestion des espaces libres pour plus de végétalisation des terrains. Toutefois, le chiffre de 20% a été conservé pour la zone du centre bourg.

A partir de ces analyses, il a donc été retenu les coefficients suivants pour les différentes zones :

| Outils | UM   | UM2  | UA   | Uh   |
|--------|------|------|------|------|
| CES    | 0,45 | 0,35 | 0,30 | 0,20 |
| CPT    | 20 % | 30 % | 35 % | 45 % |

### Application de l'article R151-21

L'article R151-21 du code de l'urbanisme prévoit que :

*« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »*

L'application de cet article pourrait introduire un « biais » entre la densité dans les parcelles en opération d'ensemble et celles hors opération d'ensemble en avantageant les premières qui gagnerait un potentiel de densité issu des espaces collectifs.

La volonté de la commune est de pouvoir traiter de la même manière une parcelle qu'elle soit issue d'un lotissement ou non. Il sera donc indiqué que les nouvelles règles pour le CES et le CPT s'appliquent dans tous les cas *« que le terrain d'assiette soit issu ou non d'une opération d'ensemble ou un lotissement (ainsi le règlement prévoit de ne pas appliquer l'article R151-21 du code de l'urbanisme à ce propos).*

Toutefois, cela ne doit pas entraîner une disparition d'espaces végétalisés dans les espaces collectifs en cas de lotissement ou d'opérations d'ensemble. L'exigence de réserver « au moins 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération pour les espaces collectifs » sera conservée.

## **Evolutions du règlement**

Ces éléments sont traduits dans le règlement aux articles 9 « emprise au sol » et 13 « espaces libres et plantations ».

### **Evolution du règlement de la zone UM**

Ces zones, au plus proche du centre-bourg peuvent accueillir des opérations plus importantes. En ce sens, on admettra un CES de 0,45 qui sera en lien avec un CPT de 20% ; et un CES de 0,35 qui sera en lien avec un CPT de 30% pour le secteur **UM2** plus éloigné du centre bourg

La nouvelle rédaction pour les articles 9 et 13 sera :

#### **ARTICLE UM 9 – EMPRISE AU SOL**

**Actuellement l'article 9 « Emprise au sol » de la zone UM prévoit :**

*« Construction à usage d'activité économique*

*L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface du tènement.*

*Autres constructions*

*Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol. »*

**Pour intégrer la modification prévue, l'Article 9 sera corrigé de la façon suivante :**

~~*« Construction à usage d'activité économique*~~

~~*L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface du tènement.*~~

~~*Autres constructions*~~

~~*Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol. »*~~

~~*« Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est de 0,45, que le terrain d'assiette soit issu ou non d'une opération d'ensemble ou un lotissement. ((ainsi le règlement prévoit de ne pas appliquer l'article R151-21 du code de l'urbanisme à ce propos). Toutefois, dans le secteur UM2, le CES sera de 0.35.*~~

~~*Dans tous les cas, les surfaces des piscines, ne créant pas de surface de plancher, ne rentrent pas dans le calcul du CES.*~~

~~*Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé :*~~

~~*Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant.»*~~

#### **ARTICLE UM13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Actuellement l'Article 13 « Espaces libres et plantations » de la zone UM prévoit :**

*« a) La surface non bâtie de tout tènement recevant une construction doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.*

*b) Les aires de stationnement \* doivent comporter des plantations d'arbres de haute tige (au moins 1 arbre pour 4 places).*

*c) Dans les lotissements, les Z.A.C. sans plan d'aménagement de zone approuvé ou ensemble d'habitations comprenant au moins 4 lots ou 4 logements, il est exigé au moins 10 % de la surface totale*

du lotissement ou de l'opération pour les espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables). Ces espaces doivent être localisés et conçus dans un souci de valorisation paysagère, d'accessibilité, de convivialité et d'adaptation à la diversité des besoins. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme. »

**Pour intégrer la modification prévue, l'Article 13 sera corrigé de la façon suivante :**

~~« a) La surface non bâtie de tout tènement recevant une construction doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.~~

a) Au moins 20 % de la parcelle doit être aménagé en espace végétalisé en pleine terre, que le terrain d'assiette soit issu ou non d'une opération d'ensemble ou un lotissement (ainsi le règlement prévoit de ne pas appliquer l'article R151-21 du code de l'urbanisme à ce propos). Toutefois, dans le secteur UM2 le Coefficient de Pleine Terre sera de 30%

Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CPT autorisé :

Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le CPT existant

b ) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

c) Les espaces de stationnement doivent comporter des plantations d'arbres de haute tige (au moins 1 arbre pour 4 places).

d) Dans les lotissements soumis à permis d'aménager, les Z.A.C. sans plan d'aménagement de zone approuvé ou ensemble d'habitations comprenant au moins 4 lots ou 4 logements, il est exigé au moins 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération pour les espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables). Ces espaces doivent être localisés et conçus dans un souci de valorisation paysagère, d'accessibilité, de convivialité et d'adaptation à la diversité des besoins. Les espaces de stationnement collectif seront traités en « places vertes ».

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme. »

### **Evolution du règlement de la zone UA**

Cette zone correspond aux secteurs pavillonnaires autour du centre-bourg. On admettra, pour se diriger dans le sens d'une bonne gestion de la consommation d'espace, une densité relativement moins forte que sur les zones UM, à savoir un CES de 0,30. Ce coefficient sera associé à un CPT qui se fixera à 35 %.

### **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

**Actuellement l'article 9 « Emprise au sol » de la zone UA prévoit :**

« Construction à usage d'activité économique

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface du tènement.

Autres constructions

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol. »

**Pour intégrer la modification prévue, l'Article 9 sera corrigé de la façon suivante :**

~~« Construction à usage d'activité économique~~

~~L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface du tènement.~~

~~Autres constructions~~

~~Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.»~~

« Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est de 0,30, que le terrain d'assiette soit issu ou non d'une opération d'ensemble ou un lotissement (ainsi le règlement prévoit de ne pas appliquer l'article R151-21 du code de l'urbanisme à ce propos).

Dans tous les cas, les surfaces des piscines, ne créant pas de surface de plancher, ne rentrent pas dans le calcul du CES.

Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé :

Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant.»

## **ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Actuellement l'Article 13 « Espaces libres et plantations » de la zone UA prévoit :**

« a) La surface non bâtie de tout tènement recevant une construction doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.

b) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations d'arbres de haute tige (au moins 1 arbre pour 4 places).

c) Dans les lotissements, les Z.A.C. sans plan d'aménagement de zone approuvé ou ensemble d'habitations comprenant au moins 4 lots ou 4 logements, il est exigé au moins 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération pour les espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables). Ces espaces doivent être localisés et conçus dans un souci de valorisation paysagère, d'accessibilité, de convivialité et d'adaptation à la diversité des besoins.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. »

**Pour intégrer la modification prévue, l'Article 13 sera corrigé de la façon suivante :**

~~« a) La surface non bâtie de tout tènement recevant une construction doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.~~

a) Au moins 35% de la parcelle doit être aménagée en espace végétalisé en pleine terre, que le terrain d'assiette soit issu ou non d'une opération d'ensemble ou un lotissement (ainsi le règlement prévoit de ne pas appliquer l'article R151-21 du code de l'urbanisme à ce propos).

Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CPT autorisé :

Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le CPT existant

b) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

c) Les espaces de stationnement doivent comporter des plantations d'arbres de haute tige (au moins 1 arbre pour 4 places). Ces plantations ne sont pas comptées dans le CPT.

d) Dans les lotissements soumis à permis d'aménager, les Z.A.C. sans plan d'aménagement de zone approuvé ou ensemble d'habitations comprenant au moins 4 lots ou 4 logements, il est exigé au moins 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération pour les espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables). Ces espaces doivent être localisés et conçus dans un

souci de valorisation paysagère, d'accessibilité, de convivialité et d'adaptation à la diversité des besoins. *Les espaces de stationnement collectif seront traités en « places vertes ».*  
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme.»

## **Evolution du règlement de la zone Uh**

Cette zone correspond aux hameaux et à une urbanisation excentrée, à l'intérieur de laquelle il n'est pas souhaitable d'avoir une forte densification. En ce sens, il y aurait un CES faible, à savoir 0,20. Dans le sens inverse, un CPT fort sera appliqué du fait que cette zone possède d'importante connotation agricole et naturelle. Il se fixera, ainsi, à 45 %.

De plus, il a été constaté que des opérations de plus de 4 logements pouvaient être mises en œuvre dans la zone Uh. C'est pourquoi, il est proposé d'ajouter le paragraphe sur l'obligation de 10% d'espaces collectifs pour ces opérations.

### **ARTICLE Uh 9 – EMPRISE AU SOL**

**Actuellement l'article 9 « Emprise au sol » de la zone Uh ne prévoit rien.**

**Il sera, donc, modifié de la façon suivante :**

*« Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est de 0,20, que le terrain d'assiette soit issu ou non d'une opération d'ensemble ou un lotissement (ainsi le règlement prévoit de ne pas appliquer l'article R151-21 du code de l'urbanisme à ce propos).*

*Dans tous les cas, les surfaces des piscines, ne créant pas de surface de plancher, ne rentrent pas dans le calcul du CES.*

*Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé :*

*Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant. »*

### **ARTICLE Uh13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Actuellement, l'Article 13 « Espaces libres et plantations » de la zone Uh prévoit :**

*« a) La surface non bâtie de tout tènement recevant une construction doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30 %.*

*b) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations d'arbres de haute tige (au moins 1 arbre pour 4 places).*

*Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme. »*

**Pour intégrer la modification prévue, l'Article 13 sera corrigé de la façon suivante :**

*~~« a) La surface non bâtie de tout tènement recevant une construction doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30 %.~~*

« a) Au moins 45% de la parcelle doit être aménagé en espace végétalisé en pleine terre, que le terrain d'assiette soit issu ou non d'une opération d'ensemble ou un lotissement(ainsi le règlement prévoit de ne pas appliquer l'article R151-21 du code de l'urbanisme à ce propos).

Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CPT autorisé :

Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le CPT existant.

b) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

c) Les espaces de stationnement doivent comporter des plantations d'arbres de haute tige (au moins 1 arbre pour 4 places). Ces plantations ne sont pas comptées dans le CPT.

d) Dans les lotissements soumis à permis d'aménager, les Z.A.C. sans plan d'aménagement de zone approuvé ou ensemble d'habitations comprenant au moins 4 lots ou 4 logements, il est exigé au moins 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération pour les espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables). Ces espaces doivent être localisés et conçus dans un souci de valorisation paysagère, d'accessibilité, de convivialité et d'adaptation à la diversité des besoins. Les espaces de stationnement collectif seront traités en « places vertes ».

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme... »



## 4. ETUDE URBAINE - CREER DES OAP SUR DES SECTEURS A ENJEU

L'étude urbaine a fait apparaître que certains secteurs avaient un grand potentiel de terrains constructibles. Elle les a définis comme des secteurs à enjeux.

Pour certains on peut penser que la mise en œuvre des outils de maîtrise de la densité préconisés ci-avant permettront de mieux maîtriser des opérations à venir.

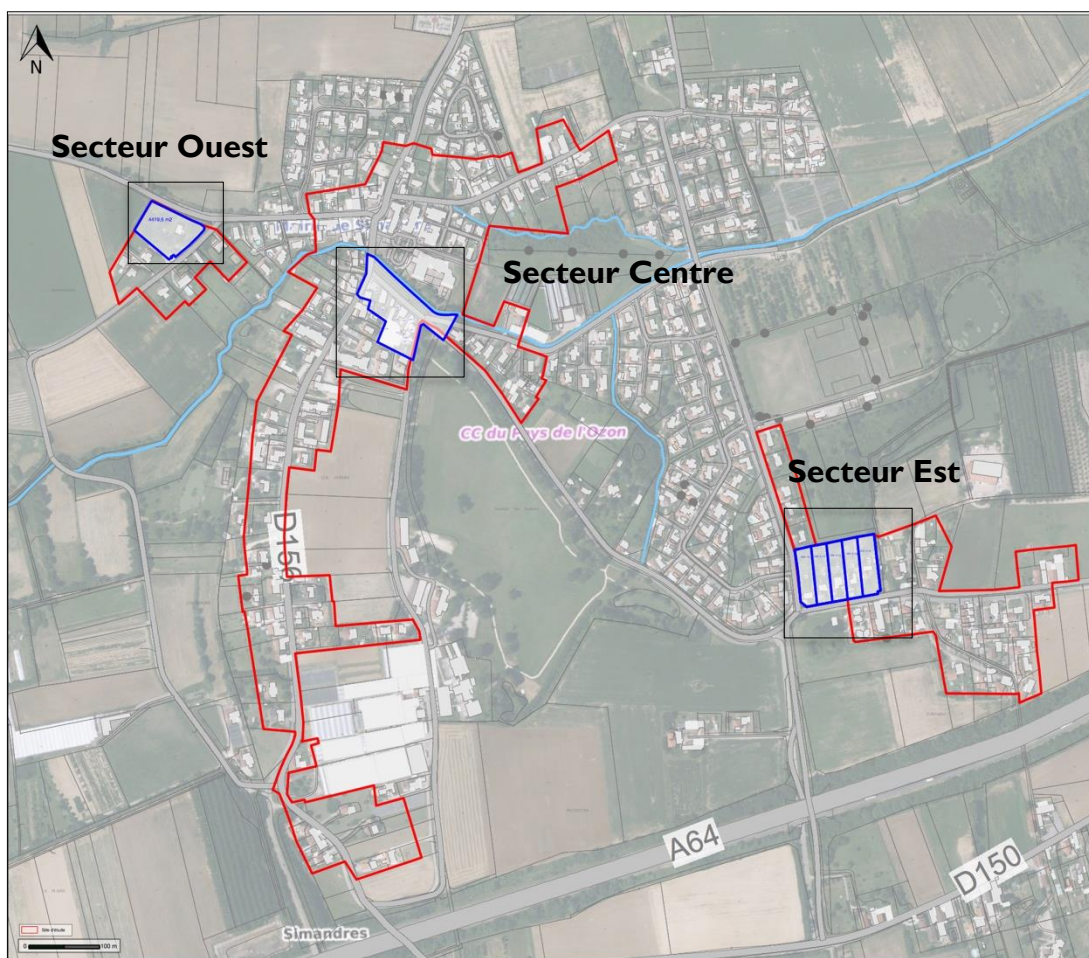
Pour d'autres, en revanche, du fait de leur implantation ou de leur structure foncière il apparaît intéressant d'utiliser l'outil « Orientation d'Aménagement et de Programmation » prévu par le code de l'urbanisme.

### • Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le code de l'urbanisme prévoit à son article L151-6 que :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (...). »*

Trois secteurs à enjeu ont été repérés comme pouvant faire l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la commune, et plus particulièrement sur le centre-urbain.



Localisation des 3 nouveaux secteurs d'OAP retenus

Et l'article L151-7 du CU précise :

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

### • **OAP « Secteur Est »**

La création de cette OAP a pour objectif de permettre une bonne gestion du foncier disponible en incitant à sa densification et en laissant la possibilité, à terme, d'une desserte viaire organisée.

Le secteur se situe vers les extensions pavillonnaires à l'Est. Il concerne 5 parcelles dont les superficies font approximativement 0,2 ha chacune.



Périmètre de l'OAP « Secteur Est »

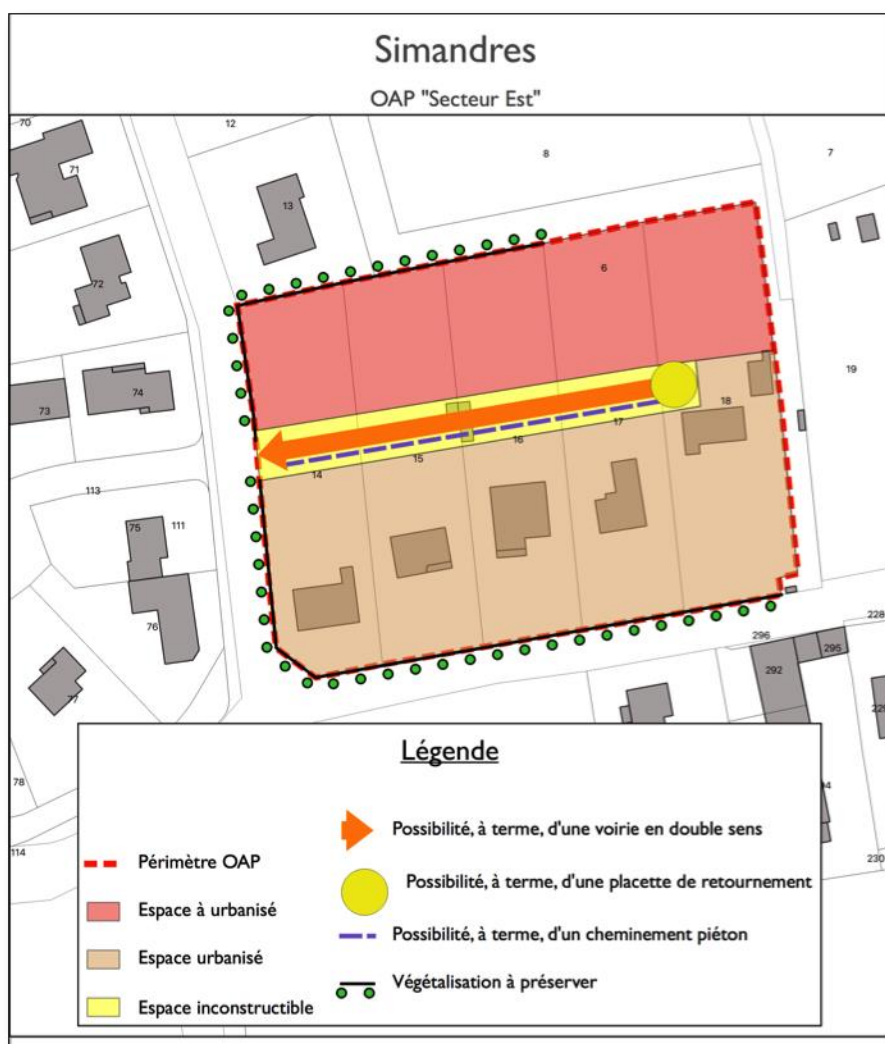
Sur ce secteur, l'enjeu de la création d'une OAP est de permettre la densification maîtrisée de l'arrière des parcelles au Nord, tout en laissant, à terme, la possibilité d'organiser une desserte

unique de ces fonds de parcelles ce qui permettrait d'éviter la multiplication des sorties sur la rue des « Fontaines ».

En ce sens, l'OAP pose 4 principes d'aménagement, à savoir :

- Les parcelles peuvent s'urbaniser de façon indépendante (chaque propriétaire pourra laisser le passage jusqu'à l'arrière de son lot).
- Dans ces arrières de parcelles un espace « non aedificandi » sera obligatoirement préservé au Sud de façon qu'à terme il soit possible de créer une voie de desserte pour l'ensemble des fonds de parcelles.
- Cet espace « non aedificandi » sera positionné de sorte que la desserte des parcelles devra obligatoirement s'effectuer en face de l'Allée des Sources

Le schéma de l'OAP sera :



En effet, au vu du nombre de propriétaires sur le secteur, l'OAP indiquera que l'opération pourra s'aménager au fur et à mesure de la création des équipements nécessaire à chaque projet de manière indépendante.

Prévoir ici une obligation d'opération d'ensemble risquerait de bloquer toute opération puisqu'il suffirait qu'un des propriétaires s'y oppose pour que rien ne puisse s'aménager.



Pour la densité maximale de l'opération, nous nous appuyons sur les outils généraux de la zone UA, soit :

- Un CES (Coefficient d'Emprise au Sol) de 0,30
- Un CPT (Coefficient de Pleine Terre) de 35 %

Par ailleurs, un nombre « cible » pour la production de logements est établi et se réfère à la densité minimum générale fixée par le SCoT de l'Agglomération Lyonnaise. Cet objectif de densité est de 25 logements/hectare.

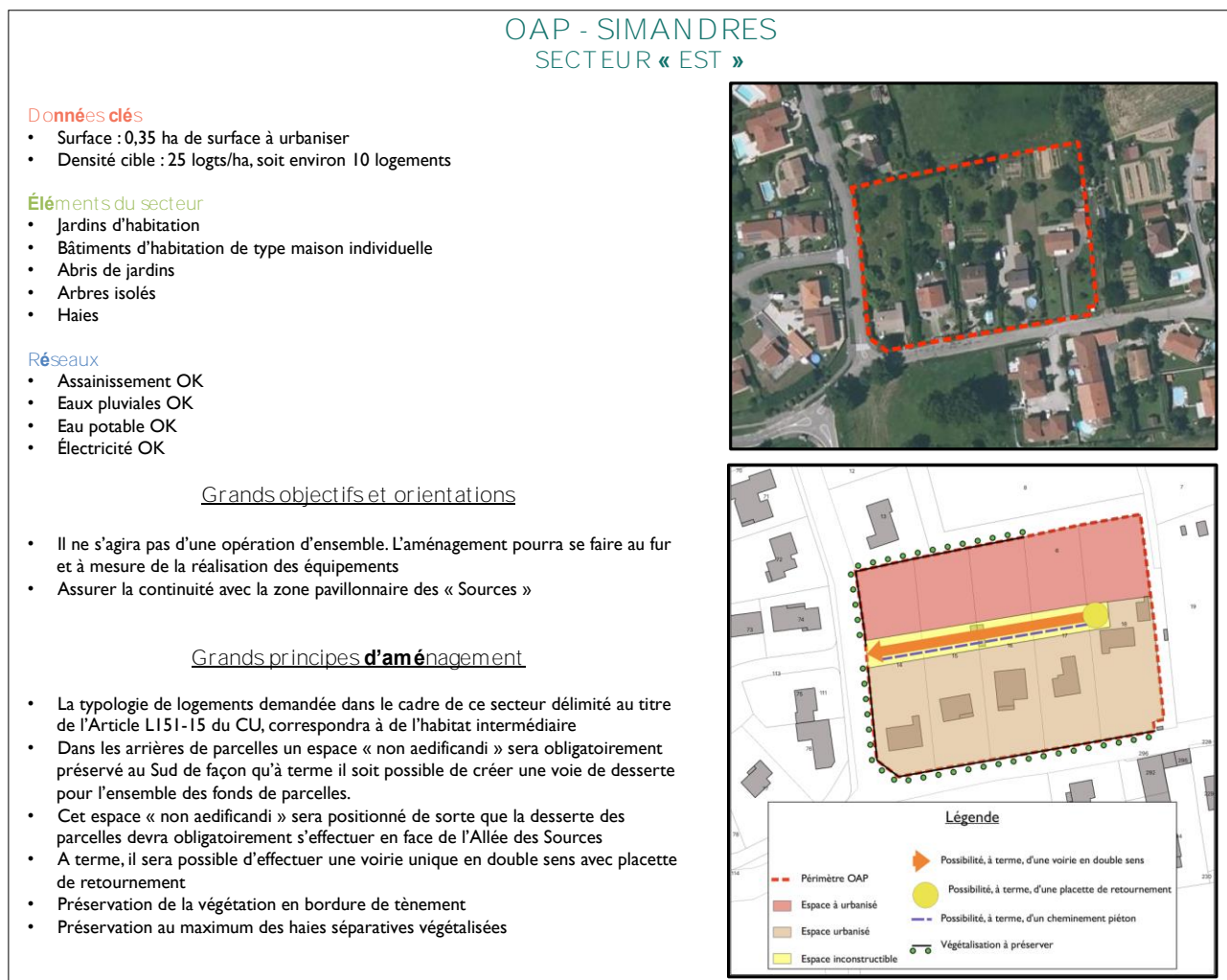
En conséquence, il est demandé une production « cible » de logements de l'ordre de **10 logements**.

De même, une typologie de logements est fixée par le SCoT qui prévoit :

« Dans le reste du territoire urbain, les constructions neuves correspondent aux formes urbaines « intermédiaire » et « collectif » ».

Ici, l'OAP imposera une forme urbaine de type « **intermédiaire** » et non « collectif » pour ainsi mieux s'adapter au contexte pavillonnaire du site.

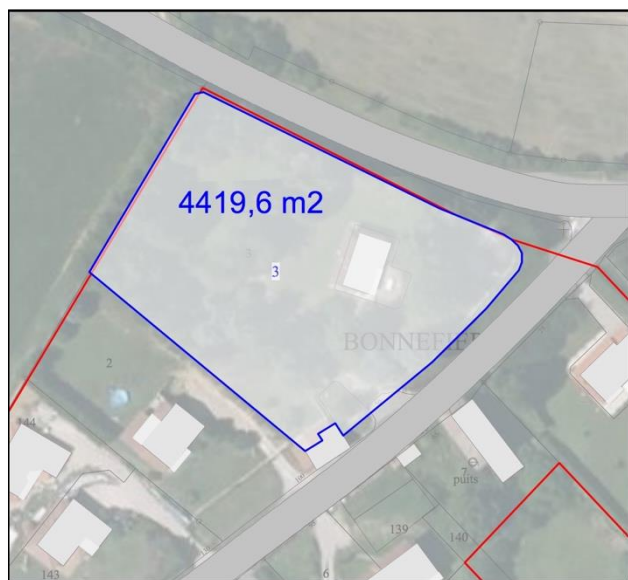
Dans le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le « Secteur Est » sera traité de la façon suivante :



## • OAP « Secteur Ouest »

La création de cette OAP a pour objectif, comme la précédente, de permettre une bonne gestion du foncier disponible en permettant la densification tout en évitant la multiplication des sorties de parcelles sur la voirie communale. Il s'agit aussi d'éviter une sortie sur la route de Lyon, très étroite et avec un talus important.

Le secteur se situe vers les extensions pavillonnaires à l'Ouest du Centre-Bourg. Il concerne la parcelle n°3 qui représente une surface de 0,45 ha.



*Périmètre de l'OAP « Secteur Ouest »*

Même s'il s'agit d'une seule parcelle et d'un seul propriétaire, il sera indiqué que la construction y est autorisée au fur et à mesure de la création des équipements.

Toutefois, afin d'éviter une multiplication des sorties de terrains, l'enjeu de l'OAP est de permettre d'affirmer le principe de desserte unique sur la rue de la « Bonnefière » pour, ainsi, éviter les sorties sur la route de « Lyon », particulièrement étroite.

En ce sens, l'OAP pose 2 principes d'aménagement, à savoir :

- Créer une voie de desserte unique pour l'ensemble du tènement
- Interdire la sortie sur la Route de « Lyon »

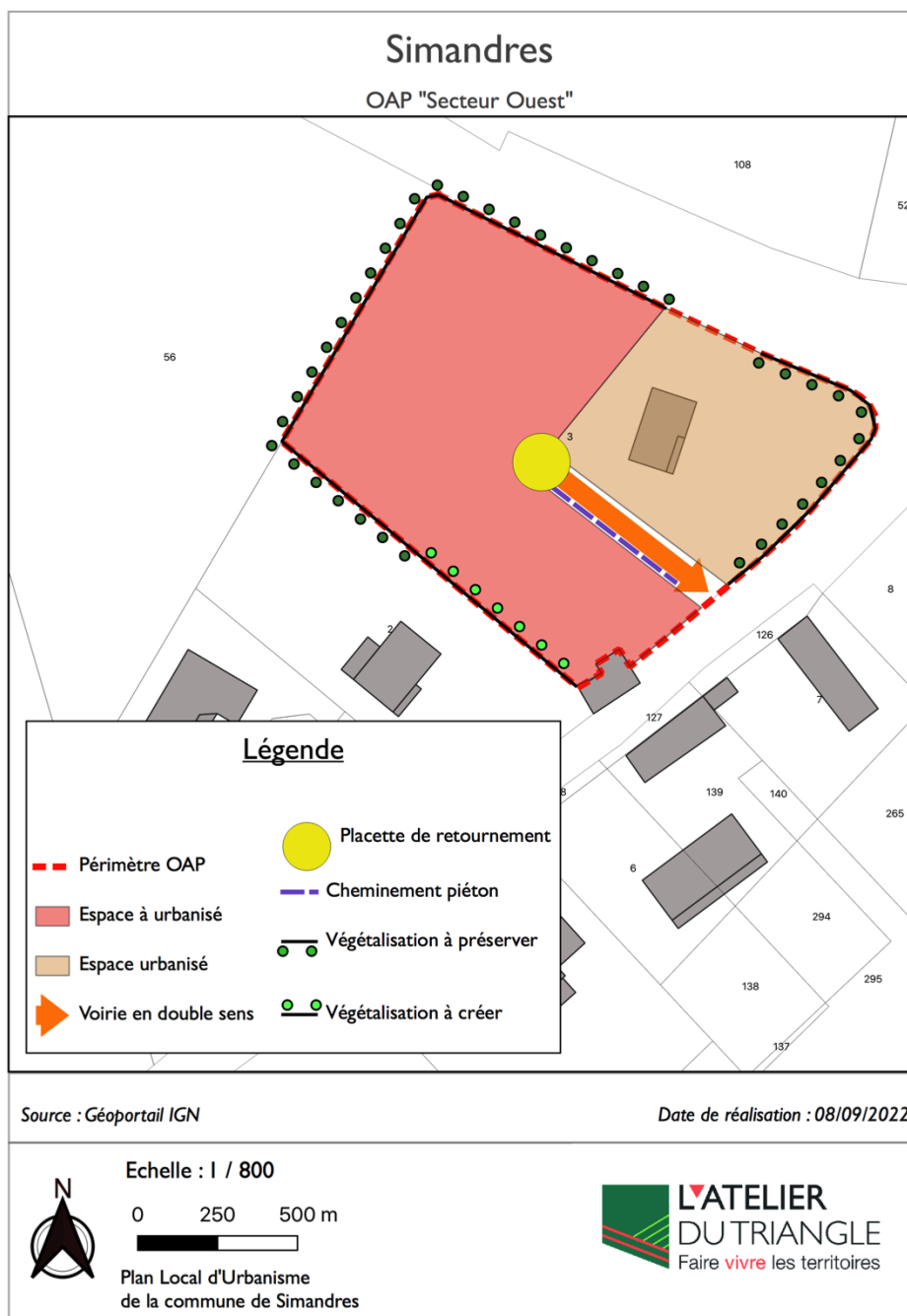
Pour la densité maximale de l'opération, nous nous appuyons sur les outils généraux de la zone UA, soit :

- Un CES (Coefficient d'Emprise au Sol) de 0,30
- Un CPT (Coefficient de Pleine Terre) de 0,35

Par ailleurs, un nombre « cible » pour la production de logements est établi et se réfère à la densité minimum générale fixée par le SCoT de l'Agglomération Lyonnaise. Cet objectif de densité est de 25 logements/hectare.

En conséquence, il est demandé une production « cible » de logements de l'ordre de **7 logements**.

Le schéma de l'OAP sera :



De même, une typologie de logements est fixée par le SCoT qui prévoit :

« Dans le reste du territoire urbain, les constructions neuves correspondent aux formes urbaines « intermédiaire » et « collectif » ».

Ici, l'OAP imposera une forme urbaine de type « **intermédiaire** » et non « collectif » pour ainsi mieux s'adapter au contexte du site.

Dans le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le « Secteur Ouest » sera traité de la façon suivante :

## OAP - SIMANDRES SECTEUR « OUEST »

### Données clés

- Surface : 0,3 ha de surface à urbaniser
- Densité cible : 25 logts/ha, soit environ 7 logements

### Éléments du secteur

- Alignement d'arbres
- Adjacent à une extension pavillonnaire
- Bâtiments d'habitation
- Talus important Route de Lyon
- Petit patrimoine à proximité (calvaire)

### Réseaux

- Assainissement OK
- Eaux pluviales OK
- Eau potable OK
- Électricité OK

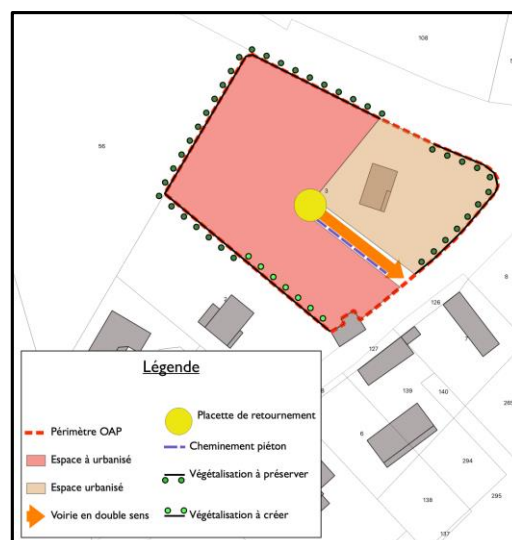


### Grands objectifs et orientations

- Il ne s'agira pas d'une opération d'ensemble. L'aménagement pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements

### Grands principes d'aménagement

- La typologie de logements demandée dans le cadre de ce secteur délimité au titre de l'Article L151-15 du CU, correspondra à de l'habitat intermédiaire
- Création d'une desserte unique pour l'ensemble du tènement avec placette de retournement
- Interdiction d'effectuer une sortie sur le Route de Lyon
- Végétation à préserver sur les bordures du tènement
- Végétalisation à réaliser sur la façade Sud (voir schéma)



## • OAP « Secteur Centre »

Le périmètre de l'OAP concerne essentiellement les parcelles au Sud de l'allée du « Château ». Toutefois, elle s'inscrit dans un contexte urbain plus général qui intègre la promenade des « Platanes », la place de l'église.

Il s'agit là d'un site stratégique présentant un potentiel en matière de renouvellement urbain et de densification urbaine. La création de cette OAP doit permettre de renforcer le rôle de la centralité du bourg.

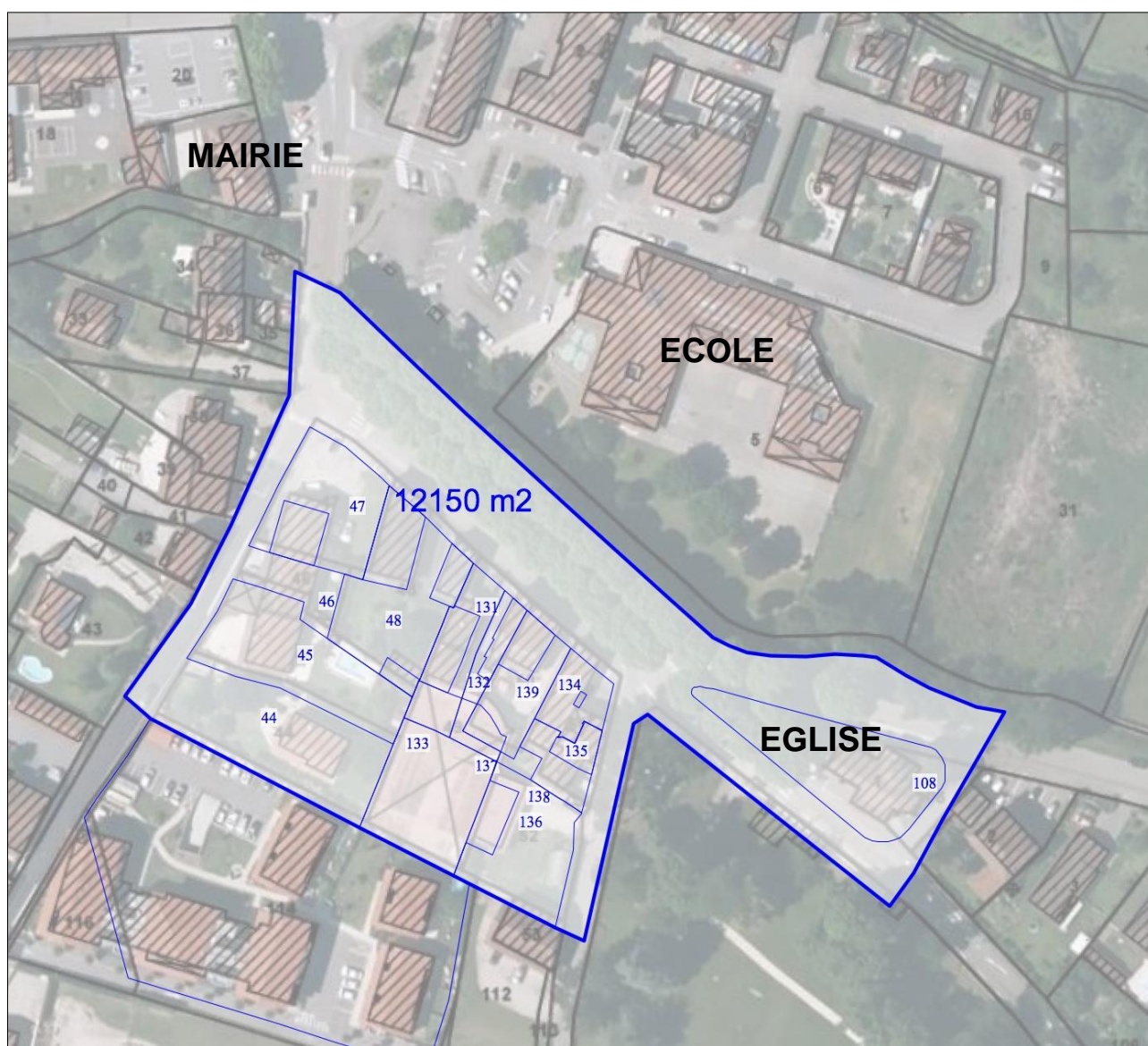
Le périmètre du secteur étudié représente environ 1,2 hectare, mais l'OAP proprement dite ne portera que sur le secteur bâti au Sud de l'allée du Château (soit une superficie d'environ 6000 m<sup>2</sup>).

Les objectifs et orientations définies au niveau de ce secteur sont les suivants :

- Préserver et valoriser les composantes paysagères présentes au cœur de tissu urbanisé (l'Inverse, promenade des Platanes, parc des Pachottes, église)



- Hiérarchiser la trame viaire, mailler le secteurs en intégrant tous les modes de déplacements, renforcer le réseau de cheminements modes doux (piétons, cycles,...) et valoriser la desserte en transport en commun.
- Assurer le lien piéton entre les deux rives à travers la passerelle déjà existante
- Renforcer le rôle de centralité du bourg, en donnant plus d'épaisseur au tissu bâti autour de la promenade des platanes
- Permettre l'implantation de commerces, services ou équipements pour tenir compte de l'objectif de marquer une centralité autour de l'allée des Platanes et de s'insérer dans le tissu bâti environnant.



Périmètre de l'OAP « Secteur Centre »

Ces objectifs et orientations ont été traduits dans le dessin suivant d'une esquisse d'aménagement du secteur qui n'avait pas vocation à devenir un plan de masse des aménagements futurs, mais de vérifier la faisabilité des principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.





*Exemple d'aménagement possible sur l'OAP « Secteur Centre »*

Au niveau des fonctions, l'OAP reprend les principes suivants :

- Principe de mixité fonctionnelle pour les constructions dans la partie Nord : idée d'un équipement, mais aussi d'une partie des surfaces en rez-de-chaussée affectés à des commerces ou des services.

L'OAP proprement dite s'applique sur les 6100 m<sup>2</sup> de parcelles privatives au Sud de l'allée du Château

L'opération doit permettre une densité de logement relativement forte à proximité des équipements (en particulier scolaires) et qui peut profiter de l'espace urbain libre et non bâti du centre bourg et du parc de Pachottes.

- Le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) sera de 0,45, soit la possibilité de couvrir 2 745 m<sup>2</sup>. Couplé avec la règle de la « hauteur des constructions » de la zone UM autorisant R+2.
- Un coefficient d'espace végétalisé de 0,20 (soit 1 220 m<sup>2</sup>), avec au moins la moitié en « Pleine Terre ». L'analyse du scénario, montre que la densité impliquera la nécessité de prévoir du stationnement en souterrain pour répondre aux besoins des logements. De ce fait, il sera difficile de prévoir des espaces de « Pleine Terre » du fait des dalles de garage. En revanche, une partie de ces dalles peut être végétalisée.

Par ailleurs, un nombre de production de logements minimum est établi et se réfèrera à la densité attendue pour un quartier en renouvellement urbain au cœur de l'enveloppe urbaine. L'objectif de densité prévu est de 100 à 130 logements/hectare. En ce sens, nous retrouverons une production de logements de l'ordre de **80 logements**.

De même, une typologie de logements est fixée par le SCoT qui prévoit :

« Dans le reste du territoire urbain, les constructions neuves correspondent aux formes urbaines « intermédiaire » et « collectif » ».

Ici, l'OAP imposera une forme urbaine de type « **collectif** » ou « **intermédiaire** » pour ainsi mieux s'adapter au contexte du site.

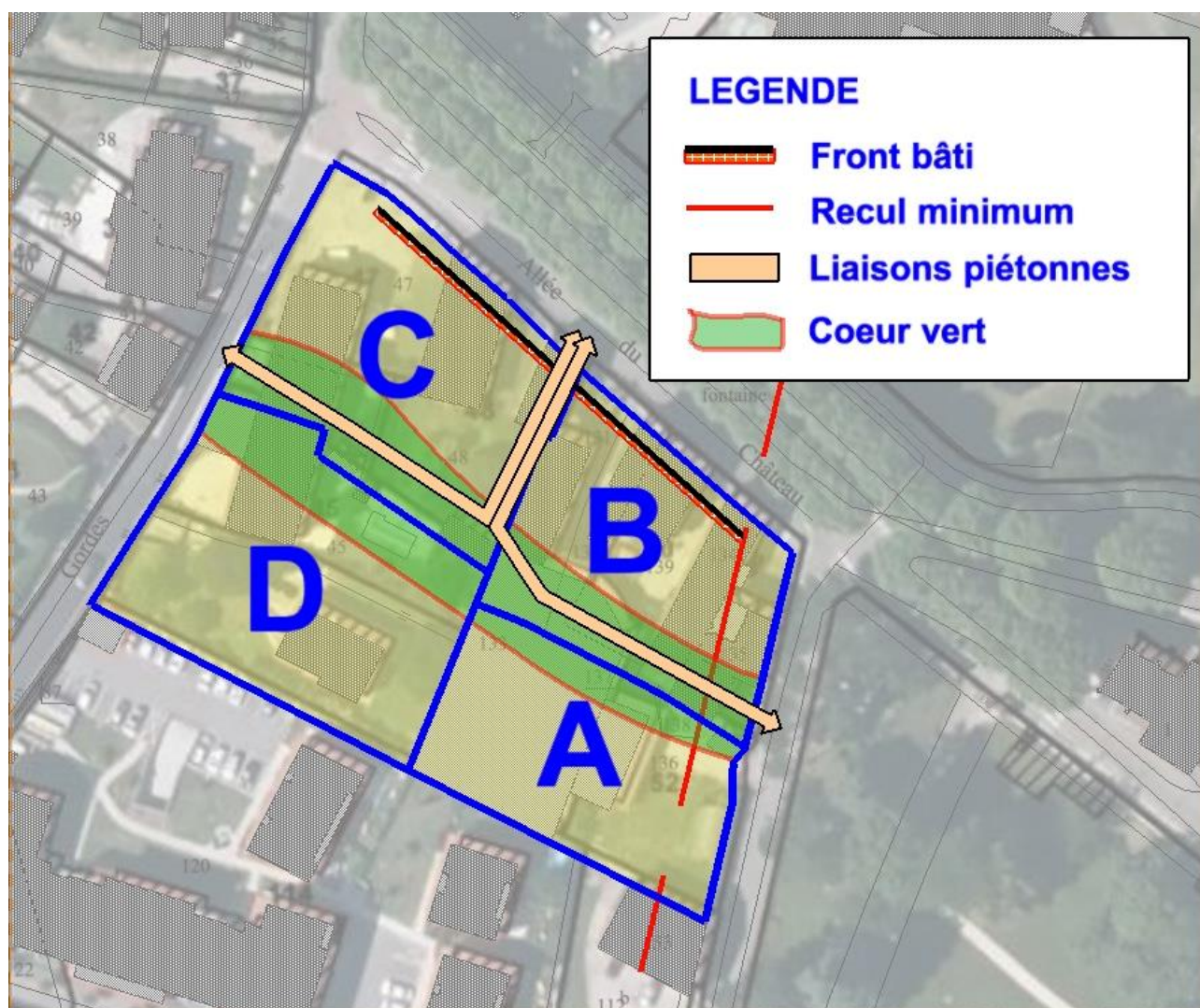
Avec les principes d'aménagement suivants :

- Recul des bâtiments par rapport aux voiries afin de retrouver un espace de déambulation ou de stationnement le long des façades à l'alignement.
- Trouver un lien avec l'allée des platanes en face et plus généralement avec l'espace public limitrophe.
- Recalibrage des voiries principales (rue des Pachottes et RD) pour répondre aux différents usages existants (trafic routier, piétons...)
- Implantation de bâtis de type collectif en R+2
- Végétalisation des cœurs d'ilots
- Obligation d'une harmonie architecturale en fonction des premiers bâtiments construits pour l'opération.
- Une grande partie des stationnements doivent être trouvés en sous-sol...

Enfin, étant donné la complexité du foncier et de l'immobilier, l'ensemble du secteur est divisé en quatre secteurs qui peuvent faire chacun séparément l'objet d'une opération d'aménagement. Une opération peut aussi concerner l'ensemble constitué par deux secteurs ou concerner l'ensemble de l'OAP.

Pour prendre en compte les différents objectifs et principes d'aménagement du secteur, le schéma de l'OAP s'établira de la sorte :





Le secteur **A** présente une surface d'environ 1260 m<sup>2</sup>

Le secteur **B** présente une surface d'environ 1400 m<sup>2</sup>

Le secteur **C** présente une surface d'environ 1670 m<sup>2</sup>

Le secteur **D** présente une surface d'environ 1740 m<sup>2</sup>

## 5. ETUDE URBAINE - MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

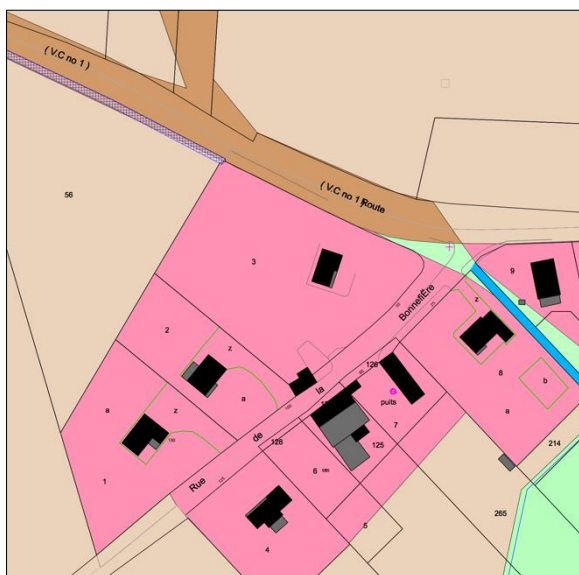
Afin de permettre d'affecter certaines typologies de logements, en zones urbaines, dans les secteurs à OAP, le plan de zonage utilisera la mise en place de périmètres délimités au titre de l'Article L.151-15 du CU.

Ce dernier prévoit :

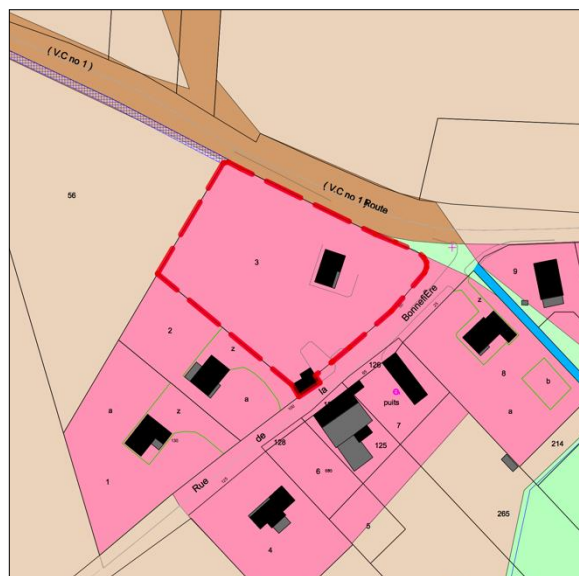
« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Cela permettra, ainsi, aux secteurs d'OAP de pouvoir définir librement la catégorie de logements adaptée pour le site en question.

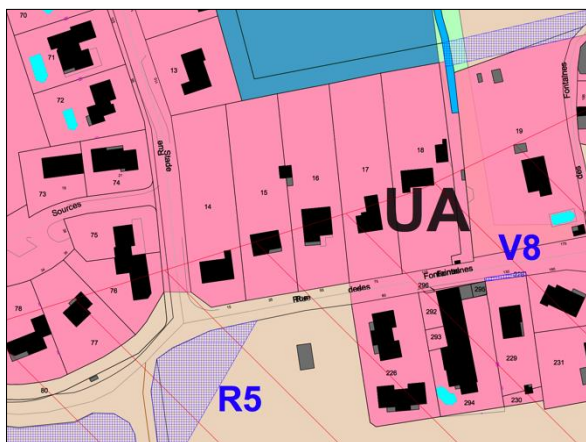
C'est pourquoi, les 3 périmètres d'OAP seront visés par l'instauration d'un périmètre particulier au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.



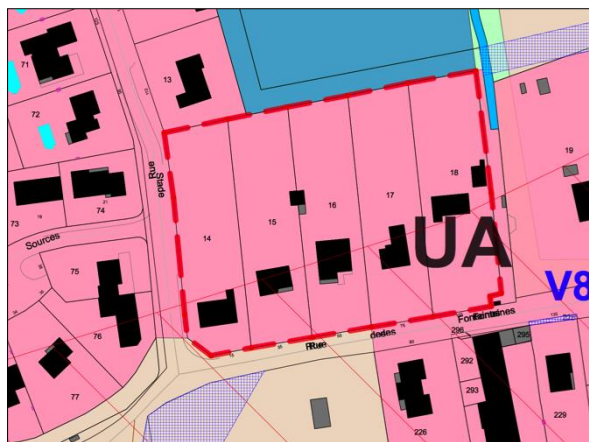
Plan zonage PLU actuel



Plan de zonage rectifié lors de la modification n°3

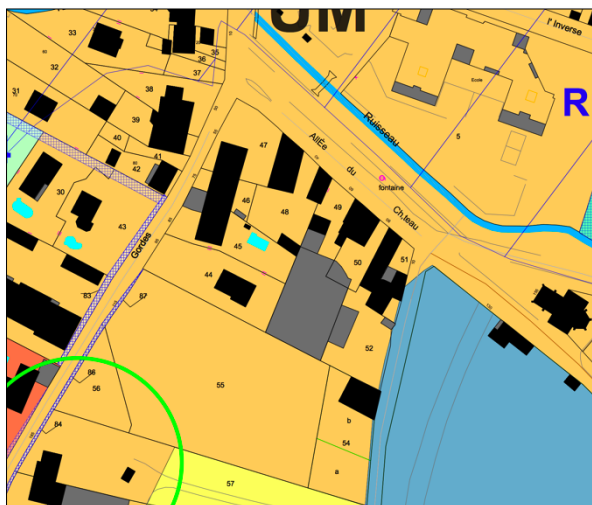


Plan zonage PLU actuel

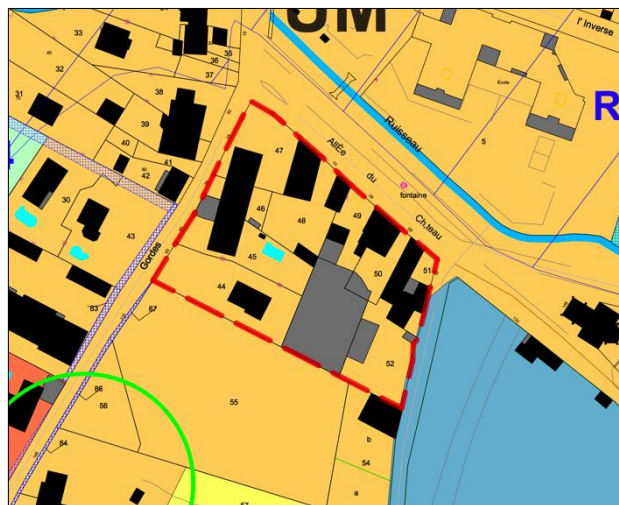


Plan de zonage rectifié lors de la modification n°3

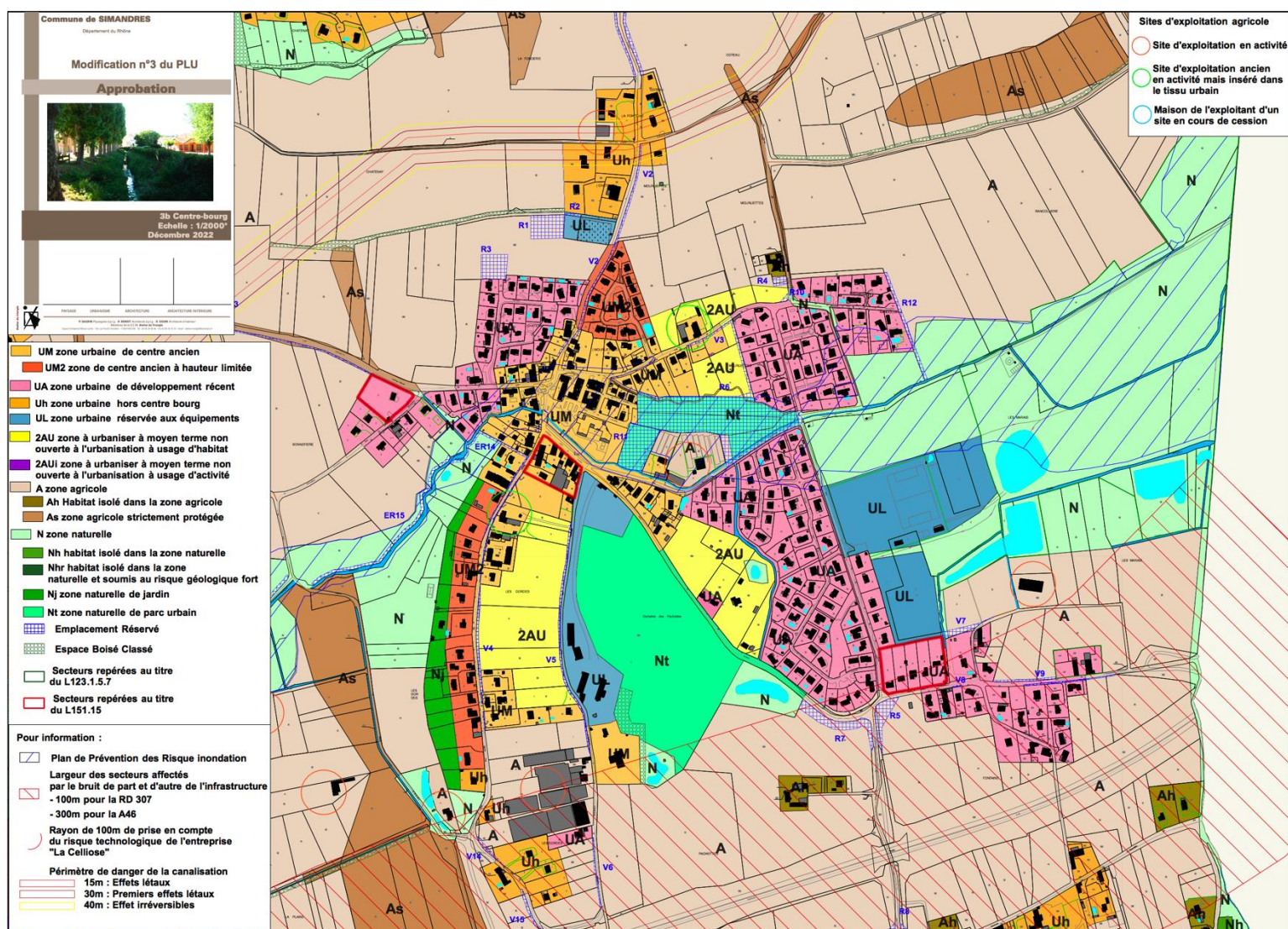




Plan zonage PLU actuel



Plan de zonage rectifié lors de la modification n°3



Plan de zonage rectifié lors de la modification n°3

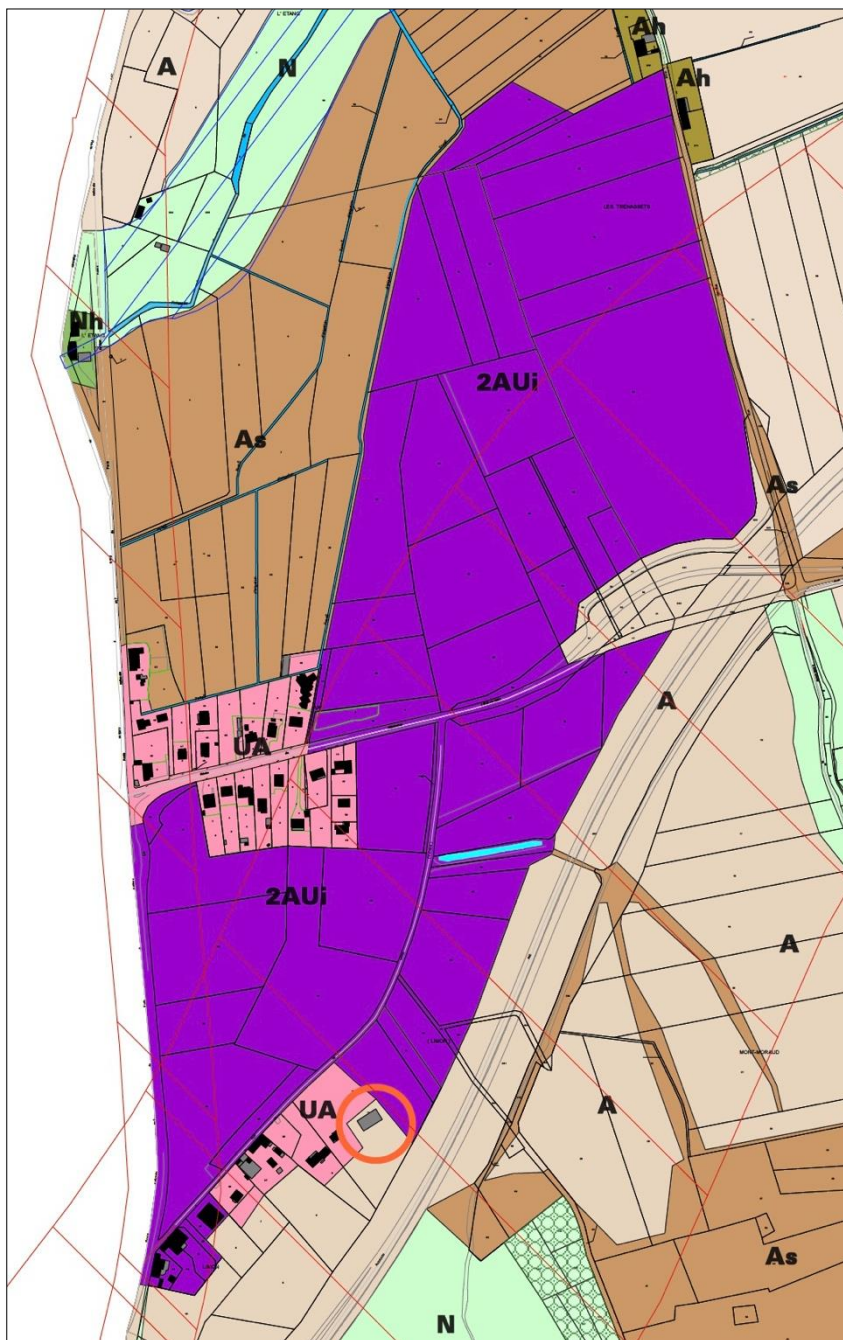


## 6. EVOLUTION DE LA ZONE 2AUi

- Evolution de la zone 2AUi

La commune de Simandres a prévu dans son PLU une grande zone **2Au** (39 hectares) pour le développement d'une zone d'activité dont l'aménagement n'est plus prévu à court ou moyen terme.

Actuellement, le dessin de la zone **2AUi** s'établit de la sorte :

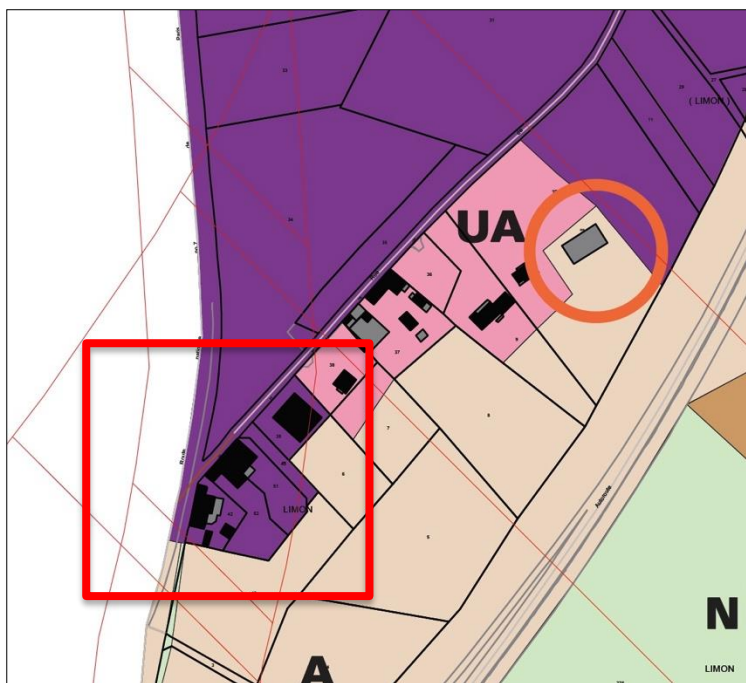


Plan de zonage du PLU approuvé en Décembre 2013



La zone **2AU**i ne concerne que des terrains non aménagés et non construits autour du hameau des Trenassets.

Toutefois un tout petit secteur isolé du reste de la zone par une voie communale, ne répond pas à cette règle et est aujourd'hui construit avec **trois bâtiments, deux à usage d'activité et un d'habitat**. Nous pouvons les retrouver sur l'extrait suivant :



Plan de zonage du PLU approuvé en Décembre 2013

Ce secteur correspond à 5 parcelles (N°39, 40, 42, 43 et 51) et une superficie d'environ 5200 m<sup>2</sup>.

|            | <b>39</b>            | <b>40</b>          | <b>42</b>            | <b>51</b>            | <b>52</b>            |
|------------|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Superficie | 1 192 m <sup>2</sup> | 485 m <sup>2</sup> | 1 000 m <sup>2</sup> | 1 195 m <sup>2</sup> | 1 306 m <sup>2</sup> |
|            | 5 178 m <sup>2</sup> |                    |                      |                      |                      |

Ce classement apparaît d'autant plus étonnant que quelques autres bâtiments, directement limitrophes à l'Ouest, sont eux classés en zone **UA** (correspondant à des bâtiments anciens).



Vue depuis la RD au Nord

Ces trois bâtiments, dont deux sont aujourd'hui occupés par des activités, se trouvant dans une zone **2AU** (zone A Urbaniser mais dont l'ouverture à l'urbanisation suppose une évolution du PLU), sont aujourd'hui très contraints dans leur évolution. Le règlement de la zone **2AUi** est de fait très protecteur :

*« Il interdit toutes les occupations et utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation »*

Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, mais sous condition :

*« Qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la superficie totale de toutes les extensions ne dépasse pas 30m<sup>2</sup> de surface de plancher. »*

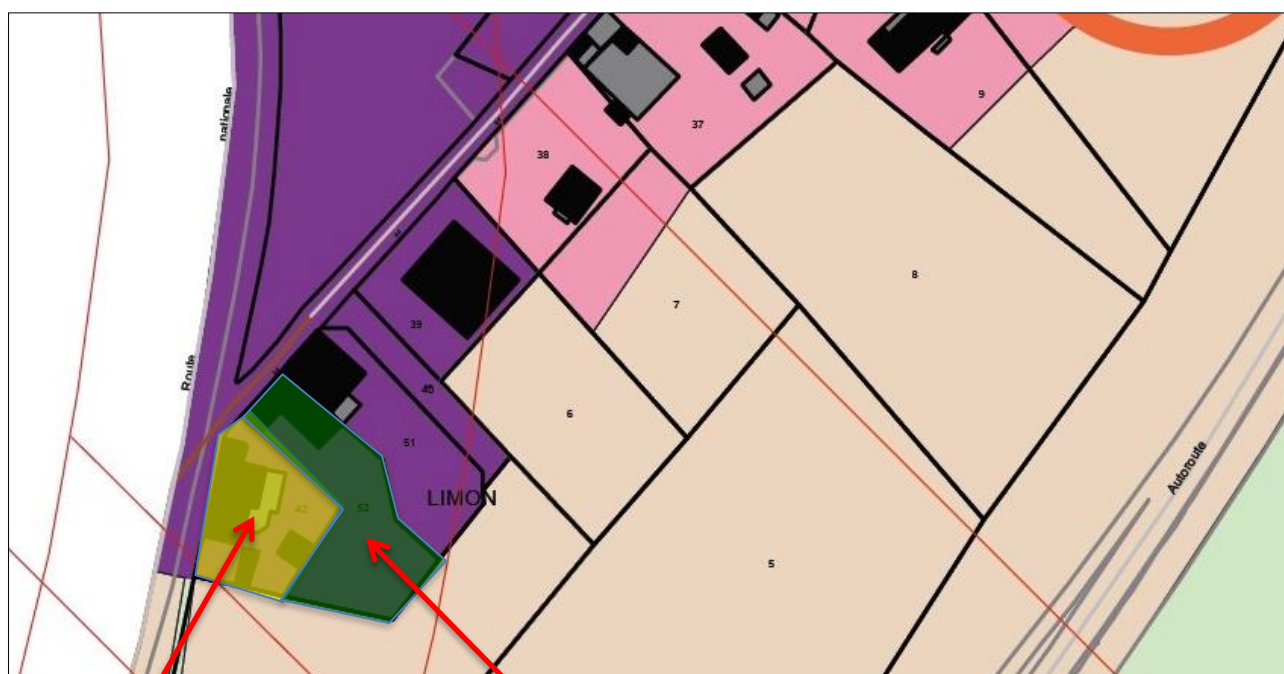
Ce règlement qui empêche toute évolution d'activités et de bâtiments existants n'a aujourd'hui pas vraiment de sens puisque l'aménagement de l'ensemble de la zone **2AUi** ne se fera pas à court moyen terme et que ces parcelles sont de toute façon fonctionnellement détachées de l'ensemble de la zone.

Il conviendrait donc de faire évoluer la zone et d'ouvrir à l'urbanisation cette toute petite partie de la zone 2AUi (0,53 ha) afin de permettre aux activités existantes de se développer, voir de permettre l'accueil de nouvelles activités.

Le code de l'urbanisme (article L153-31) prévoit une procédure de révision lorsque la commune décide :

*« D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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. »*

La zone 2AUi a bien été créé il y a plus de six ans (l'approbation du PLU date de 2013), mais la moitié a fait l'objet d'acquisitions foncières de la part de la communauté de Communes et de la part de la commune.



Acquis par la commune en 2015

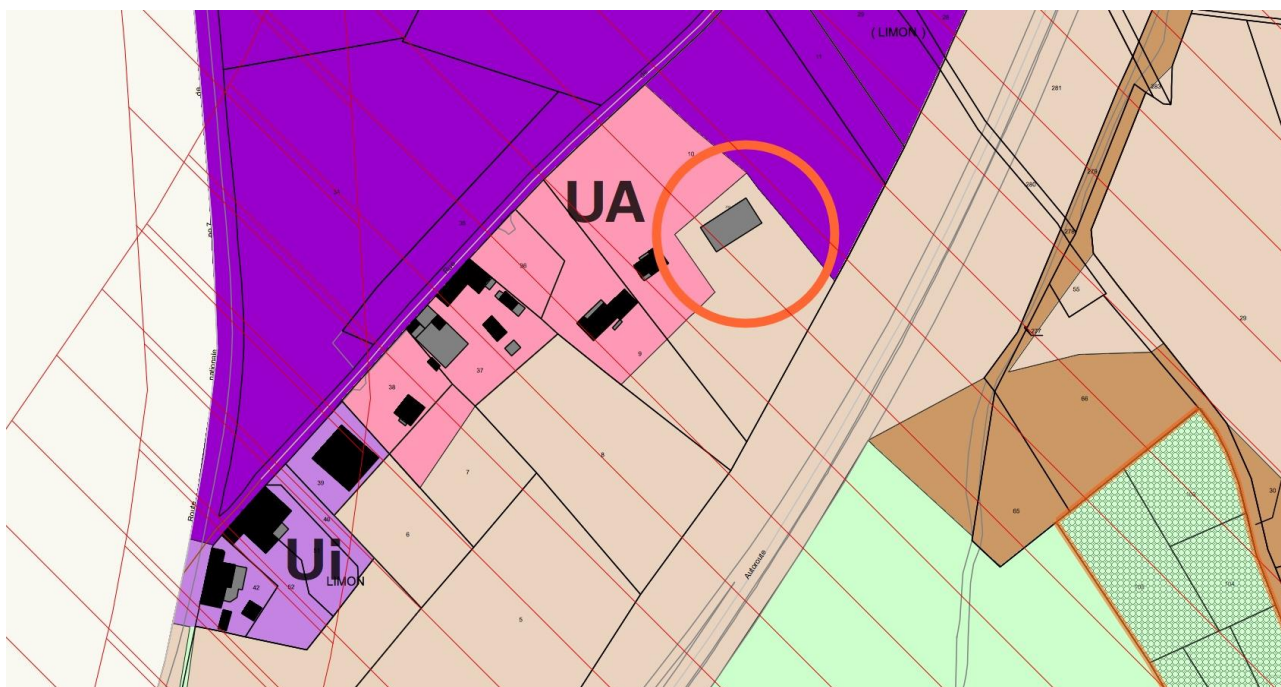
Acquis par la Communauté de Communes en 2004

Ces acquisitions foncières permettent donc d'envisager l'ouverture à l'urbanisation par simple modification. C'est pourquoi elle est intégrée dans le cadre de cette modification du PLU.

Afin d'avoir un zonage cohérent correspondant à l'utilisation actuelle de l'espace, il est simplement proposé de classer ces parcelles dans une zone réservée à l'accueil d'activités.

Une telle zone n'existe pas aujourd'hui dans le PLU de Simandres. Elle sera donc créée dans le cadre de la modification avec le nom de zone **Ui**.

Le zonage de cette nouvelle zone **Ui** est le suivant :



*Zonage après création de la zone **Ui***

Pour le règlement de cette nouvelle zone on s'appuiera sur le fait qu'il s'agit d'une toute petite zone dans la continuité d'une zone **UA**, il sera donc défini de la manière suivante :

#### Caractère de la zone

La zone **Ui** correspond à un espace où sont actuellement implantés des bâtiments à usage d'activités (un garage et un magasin de producteurs fermiers) à vocation à accueillir des activités de bureaux, commerces, artisanat et industrie.

#### Article 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières

Ne sont autorisées que les constructions et aménagements à usage de bureaux, commerces, artisanat et industrie ; ainsi que les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Article 3 – Accès et voirie

Les mêmes contraintes que pour la zone **UA** seront appliquées

#### Article 4 - Réseaux

Les mêmes contraintes que pour la zone **UA** seront appliquées

#### Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé, comme pour la zone **UA**

#### Article 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les mêmes contraintes que pour la zone **UA** seront appliquées

#### Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les mêmes contraintes que pour la zone **UA** seront appliquées

#### Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

S'agissant de terrains destinés à l'accueil d'activités, cet article n'est pas réglementé.

#### Article 9 – Coefficient d'Emprise au Sol

S'agissant de terrains destinés à l'accueil d'activités, il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol (CES).

#### Article 10 – Hauteur des constructions

Dans la continuité de la zone UA, la hauteur maximum est fixée à 9 m. au faîtage. Toutefois, s'agissant de terrains destinés à l'accueil d'activités, il n'est pas retenu de limitation de hauteur dans le cas de toitures plates.

#### Article 11 – Aspect extérieur

Les mêmes contraintes que pour la zone **UA** seront appliquées

#### Article 12 – Stationnement

Les mêmes contraintes que pour la zone **UA** seront appliquées (on ne mentionnera bien sûr que celles qui correspondent aux usages admis dans la zone.)

#### Article 13 – Espaces libres et plantations

Les mêmes contraintes que pour la zone **UA** seront appliquées (sauf le nouveau Coefficient de Pleine Terre introduit par la présente modification et qui n'est pas justifié dans une zone pour l'accueil d'activités.

#### Article 14 – Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé.

#### Article 15 – Obligation de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé, comme pour la zone **UA**

#### Article 16 – Obligation en matière d'infrastructures et de communications électroniques

Non réglementé, comme pour la zone **UA**

## 7. SUPPRESSION DES SECTEURS AH et Nh

### • Les secteurs Ah et Nh

Le plan local d'urbanisme de Simandres, approuvé en 2013, gère le bâti dispersé non lié à une activité agricole au travers des secteurs **Ah** (pour le bâti dispersé en zone Agricole) et **Nh** (pour le bâti dispersé en zone Naturelle) prévus, alors, par l'article L123-I-5-6°.

Cela permettait alors d'assurer la possible évolution des bâtiments d'habitation existants (extension et annexe) non liés à l'exploitation agricole et qui, sans ces secteurs, auraient été complètement figés.

Toutefois, le code de l'urbanisme a évolué sur ce point et les secteurs **Ah** et **Nh** ne correspondent plus ni à l'esprit, ni à la lettre du code de l'urbanisme.

En effet, l'article L151-12 dit que dans les zones agricoles et naturelles :

*« les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »*

Il n'est donc plus nécessaire de les inscrire dans un secteur spécifique pour en autoriser l'évolution.

Cependant, ce même article L151-12 indique que :

*« Le règlement **précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes** permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »*

### • Changement de destination

Toutefois, la suppression des secteurs **Ah** pose la question de l'évolution d'anciens bâtiments agricoles (granges, petites écuries...) s'y trouvant, pour lesquels le changement de destination était autorisé permettant ainsi leur transformation en logement, ce qui ne serait plus possible dans le cadre de la rédaction actuelle du code de l'urbanisme

Toutefois, le code de l'urbanisme prévoit un outil spécifique pour la possibilité de changement de destination pour des bâtiments que l'on souhaitera transformer pour de l'habitation (d'ancienne grange par exemple qui ne relève pas de la destination « habitation » et qui ne peuvent donc bénéficier des possibilités ouvertes par l'article L151-12 cité précédemment).

Pour cela l'article L151-13 prévoit qu'il est possible dans le PLU de :

*« Désigner, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »*

Un recensement des bâtiments n'ayant plus d'usage agricole, non encore transformés en habitation et susceptible de l'être a donc été fait afin de pourvoir en repérer certains au titre de l'article L151-13, à condition qu'ils respectent les critères suivants :

- Absence d'activité agricole sur le site ou dans une très grande proximité
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité
- Bonne accessibilité
- Bâtiment d'intérêt patrimonial (ensemble ancien maçonnes)

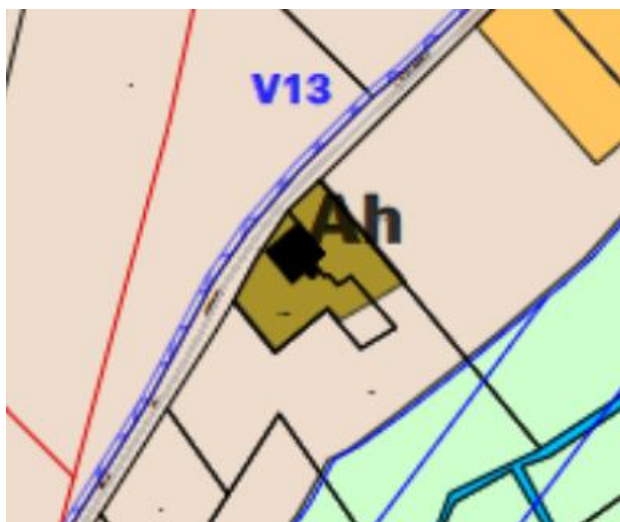


6 sites ont été repérés.





### I - Bâtiment rue de l'étang



Il s'agit d'un seul bâtiment regroupant une partie habitat et une ancienne partie agricole. Il répond à l'ensemble des critères et présente en particulier un aspect architectural simple mais intéressant.

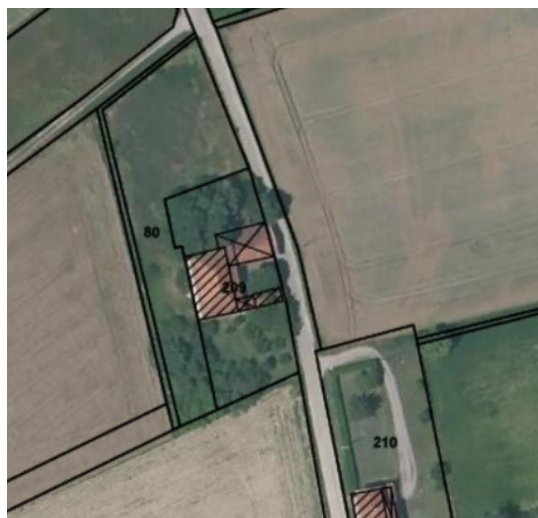


La partie agricole sera repérée pour pouvoir évoluer vers une destination « d'habitation ».

Le bâtiment est repéré sur le plan de zonage de la manière suivante :



## 2 - Bâtiment au lieu-dit Les Trenassets

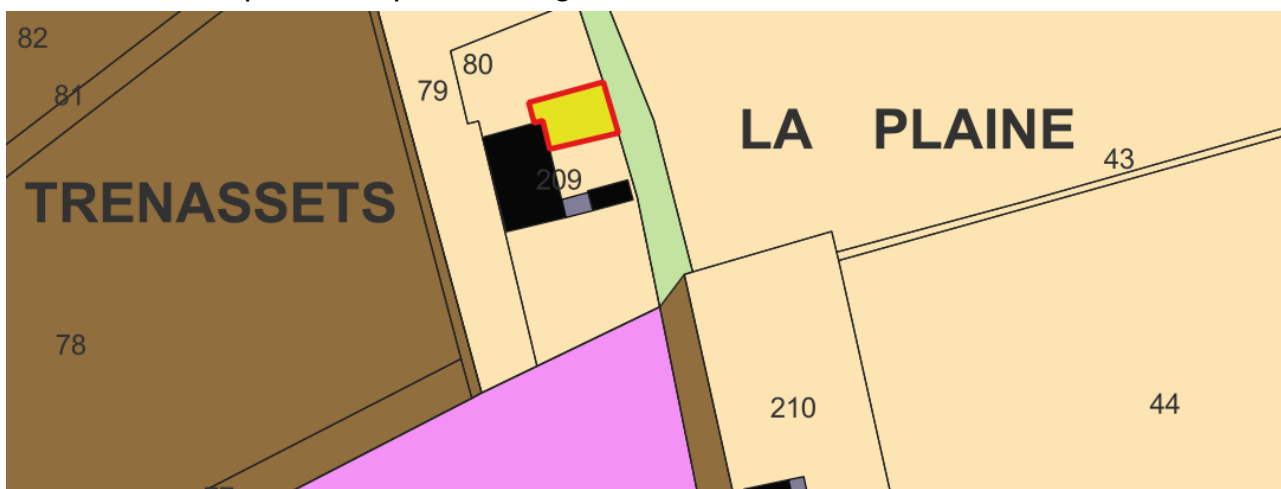


Il s'agit d'un ensemble composé de trois corps de bâtiment. Deux, à l'Ouest et au Sud correspondent à la maison d'habitation et au garage, le troisième est un ancien bâtiment agricole.

Il répond à l'ensemble des critères et il apparaît cohérent de permettre à ce troisième bâtiment qui est en harmonie avec les deux autres de changer de destination vers l'habitation.

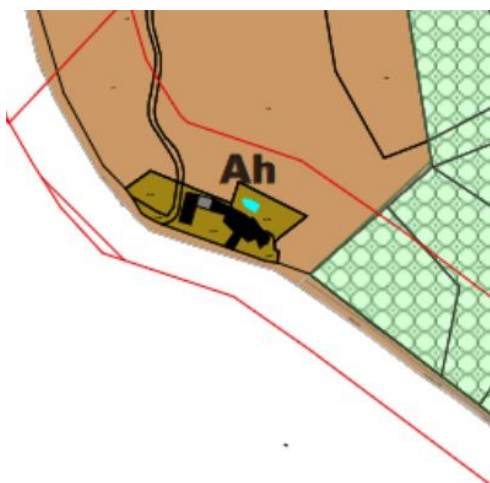


Le bâtiment est repéré sur le plan de zonage de la manière suivante :





### 3 - Bâtiment Route Notre Dame de Limon



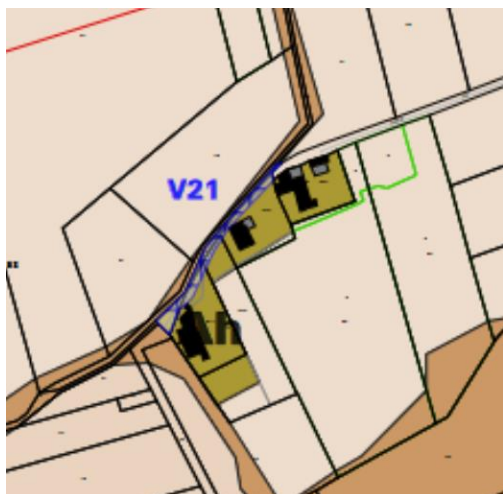
Il s'agit d'un bel ensemble patrimonial composé de plusieurs bâtiments en continu et à l'intérieur duquel se trouve encore un ancien bâtiment à usage agricole. Dans la continuité de l'ensemble, il apparaît cohérent de permettre le changement de destination de ce bâtiment.



Le bâtiment est repéré sur le plan de zonage de la manière suivante :



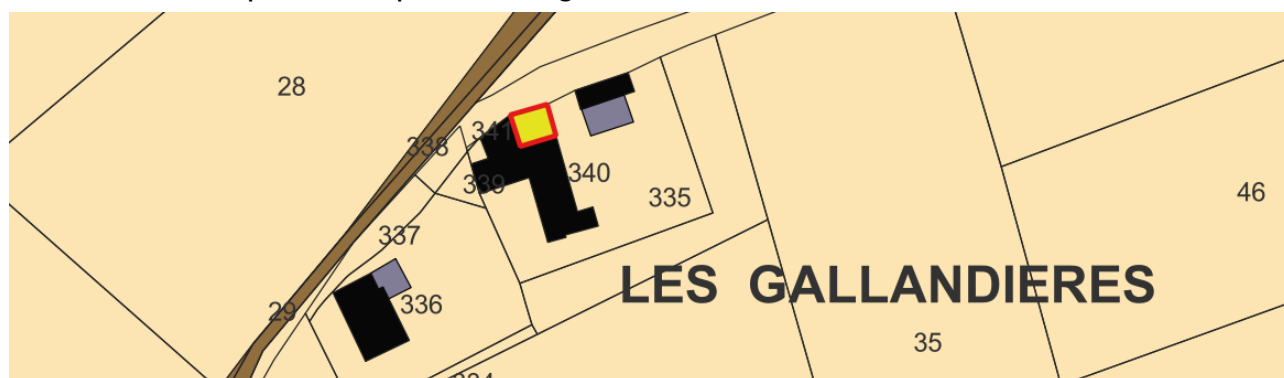
#### **4 - Bâtiment Allée de Combe Louvat**



Il s'agit d'un ancien corps de ferme composé d'un grand bâtiment à l'ouest et d'un plus petit à l'Est. Le grand ensemble à l'Ouest contient une partie composée d'un ancien bâtiment à usage agricole. Dans la continuité de l'ensemble, il apparaît cohérent de permettre le changement de destination de cette partie du bâtiment.



Le bâtiment est repéré sur le plan de zonage de la manière suivante :





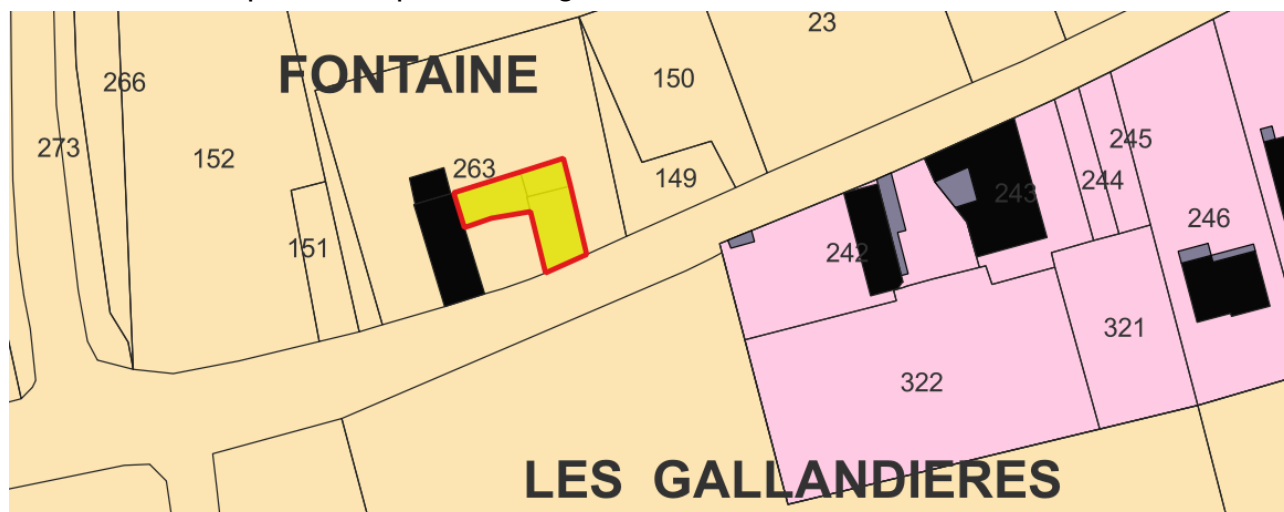
## **5 - Bâtiment Route de Marennes**



Il s'agit d'un ancien corps de ferme en « U » composé d'un grand bâtiment d'habitation à l'ouest et de deux anciens bâtiments à usage agricole au Nord et à l'Est. Ces deux bâtiments répondent à l'ensemble des critères retenus pour permettre un changement de destination. De plus, ils forment un ensemble avec le bâtiment d'habitation et il apparaît cohérent de permettre le changement de destination de cette partie du bâtiment.

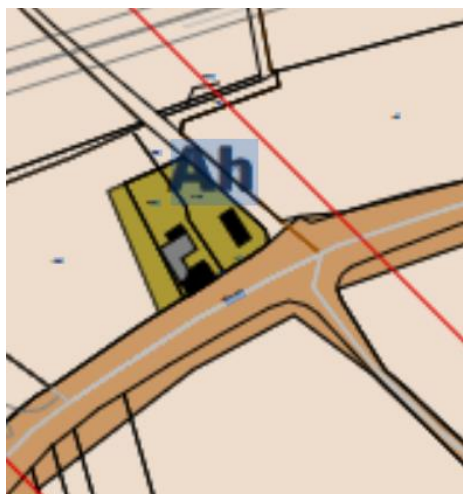


Le bâtiment est repéré sur le plan de zonage de la manière suivante :





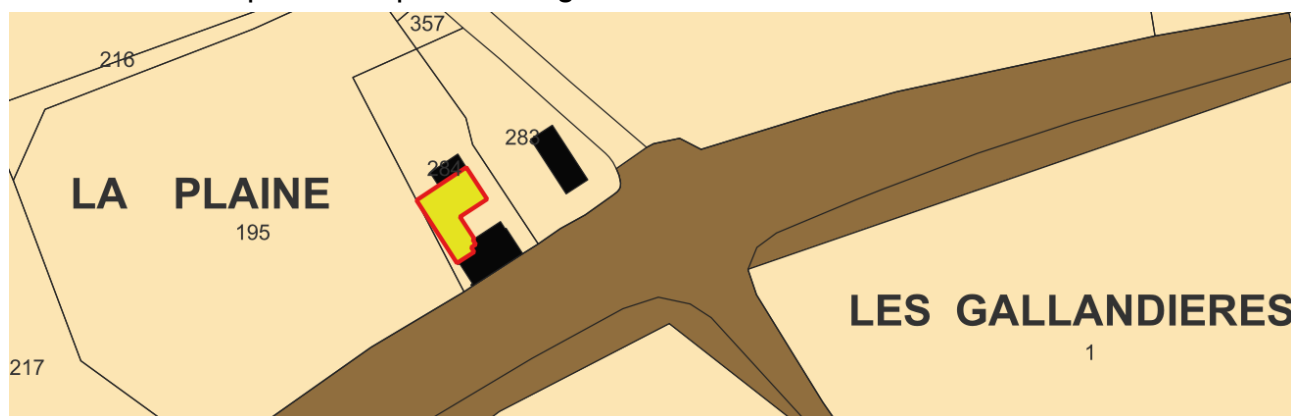
## **6 – Deuxième bâtiment Route de Marennes**



Il s'agit d'un ancien corps de ferme composé d'un grand bâtiment comprenant une partie habitation et une partie à usage agricole. La partie anciennement à usage agricole répond à l'ensemble des critères retenus pour permettre un changement de destination. De plus, elle forme un ensemble avec le bâtiment d'habitation et il apparaît cohérent de permettre le changement de destination de cette partie du bâtiment.



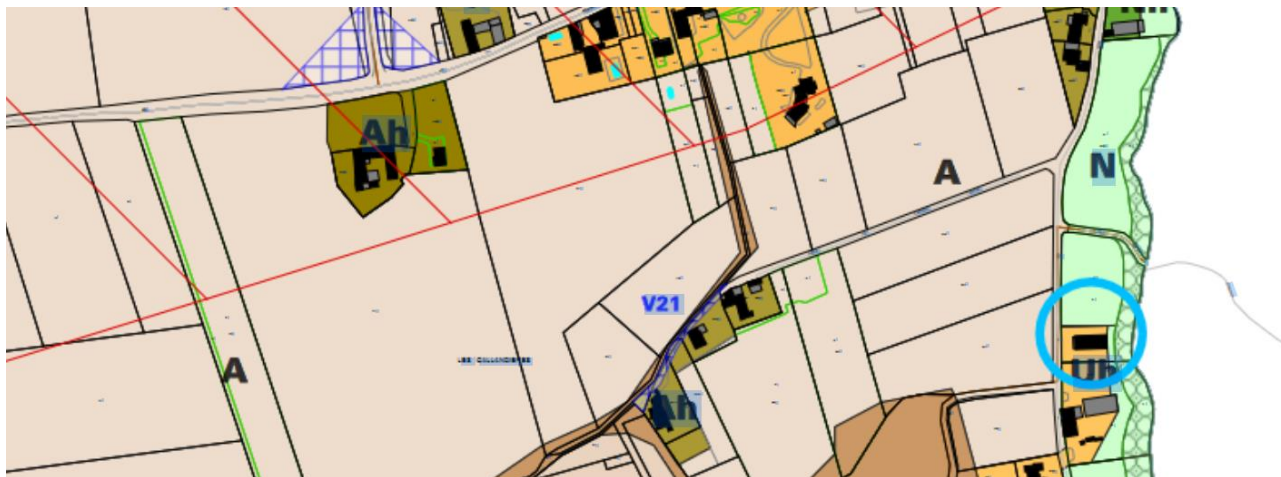
Le bâtiment est repéré sur le plan de zonage de la manière suivante :



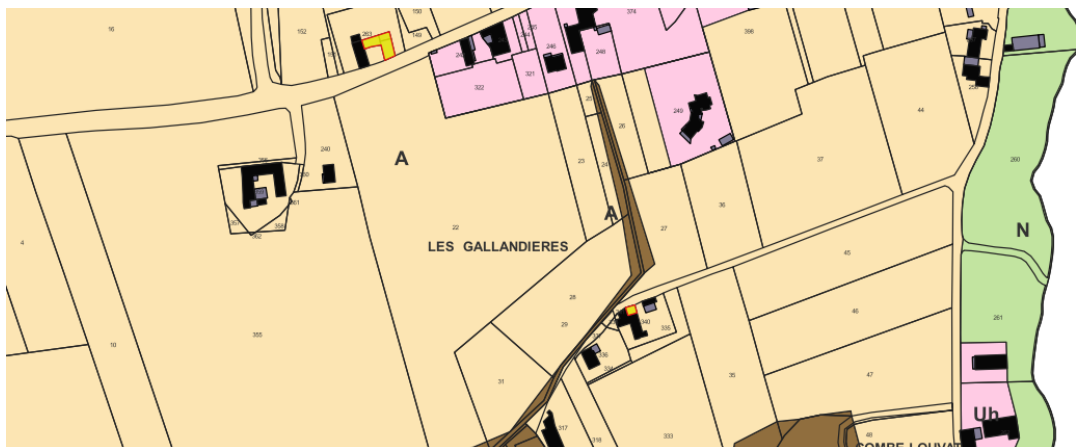
- **Suppression des secteurs Ah**

### Evolution du zonage

Tous les secteurs **Ah** sont supprimés du zonage :



Extrait du zonage du PLU de 2013



Extrait du zonage du PLU après suppression des secteurs Ah

### Evolution du règlement

Le règlement du secteur **Ah** contient déjà des éléments qui correspondent à l'exigence de l'article L151-12 sur le fait de préciser « **la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes** » puisqu'il n'autorise que les annexes et les extensions des bâtiments existant dans les conditions suivantes :

#### Extension :

Uniquement pour les bâtiments dont l'emprise au sol est d'au moins 40 m<sup>2</sup> ;

Dans la limite de 30% de la surface de plancher existante

Et, à condition que la surface de plancher totale (existant + extension) ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> après travaux.

#### Annexes

Dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscine) en surface cumulée de l'ensemble des annexes créées après la date d'approbation du PLU

A condition que les annexes soient implantées à moins de 30 mètres du bâtiment principal.

On pourra donc retranscrire ces contraintes dans le règlement général pour les bâtiments d'habitation existants.

L'évolution du règlement de la zone A sera la suivante :

## **ZONE A**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Sont classées en zone A, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions liées et nécessaires à l'agriculture ou services publics ou d'intérêt collectif. **Toutefois, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes.**

Cette zone comporte :

- ~~le secteur Ah réservé au bâti dispersé~~
- **le secteur As** où les constructions sont interdites

Sur le plan de zonage, le périmètre des zones inondables indique l'existence de risques d'inondation liés à l'Ozon ou à l'Inverse et que toutes dispositions doivent être prises pour se préserver des risques. Le PPRI en vigueur définit les prescriptions à suivre.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2 du présent règlement.

#### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

En zone A sont autorisés :

Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation. On rappelle que le guide départementale « Protocole sur la construction en zone agricole » identifie trois types de constructions : les bâtiments techniques directement nécessaires à l'activité agricole (Stabulation, hangar de stockage, cuvage, ...), l'habitation de l'exploitant et la création d'un siège d'exploitation combinant bâtiment technique et habitation.

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute constructions à usage d'habitation, dont la nécessité à

l'exploitation agricoles est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combiné ou contiguë au bâtiment technique et ne pourra dépasser 150m<sup>2</sup> de surface de plancher. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admises sur justifications, sans toutefois excéder 100mètres. Par contrainte particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitants justifiant d'au moins une demi-SMI. Par contre, celles d'usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.

De plus, sont aussi autorisées :

~~—L'aménagement\* L'extension des constructions à destination d'habitations existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m2, avec ou sans changement de destination\*, dans la limite de 200 m2 de surface de plancher totale après extension pour les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement. En cas d'extension, la surface de celle-ci ne peut dépasser 30% de la surface de plancher existante.~~

- les piscines liées à une habitation existante et à moins de 30 m de celle-ci.
- les annexes\* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une habitation existante, à moins de 30 m de celle-ci et dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol\* pour l'ensemble des annexes (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines).

### **Bâtiments pouvant changer de destination**

Dans la zone A sont désignés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-II des bâtiments pouvant changer de destination.

Dans les zones de risque géologique moyen, les occupations et utilisation du sol devront prendre en compte ces risques.

**Dans le secteur Ah sont aussi autorisés :**

- ~~—l'aménagement\* et l'extension des habitations existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m2, dans la limite de 200 m2 de surface de plancher après travaux. En cas d'extension, la surface de celle-ci ne peut dépasser 30% de la surface de plancher existante.~~
- ~~—les piscines liées à une habitation existante et à moins de 30 m de celle-ci.~~
- ~~—les annexes\* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une habitation existante, à moins de 30 m de celle-ci et dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol\* pour l'ensemble des annexes (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines).~~

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale est fixée à

- 9 m. pour les constructions à usage d'habitation
- 12 m pour les autres constructions

Dans le cas de toitures terrasses, ces hauteurs maximales sont diminuées de 1,50 mètres.

~~Dans le secteur Ah, hauteur maximale est fixée à 9 m. pour les constructions~~

(...)

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

### Dans le secteur Ah

#### Pour toutes les constructions sauf bâtiments à usage d'activité agricole

##### A/ Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local, sont interdites.

(...)

### Dans le reste de la zone

#### Pour les bâtiments à usage d'activité agricole

##### A/ Rappel des prescriptions générales

L'article R 111.21 reste applicable :

(...)

## ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places de stationnement faisant défaut pourront être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, le constructeur faisant la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

#### De plus, pour les habitations existantes et pour les logements créés par changement de destination, il est demandé :

Deux places de stationnement par logement,

Ou

Deux places de stationnement par nouveau logement à condition de ne pas réduire le nombre de place de stationnement déjà existant.

Les stationnements nouveaux doivent être conçus avec des matériaux perméables.

### • Suppression des secteurs Nh

#### **Evolution du zonage**

Le zonage du PLU de 2013 prévoit deux types de secteurs **Nh** :

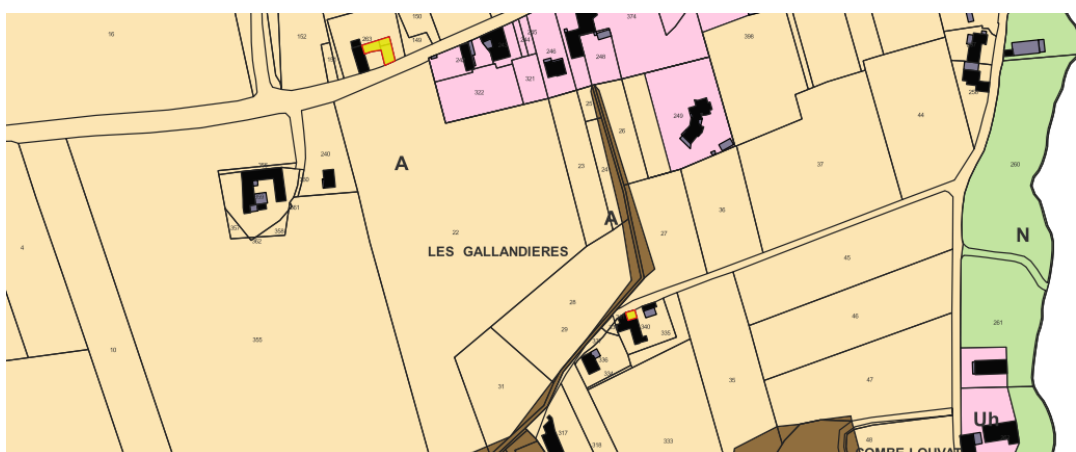
- un secteur **Nh** correspondant aux propriétés bâties pour lesquelles on autorisera une évolution limitée.

Ces secteurs, équivalents des secteurs Ah pour la zone naturelle, seront supprimés de la même manière que ceux-ci.





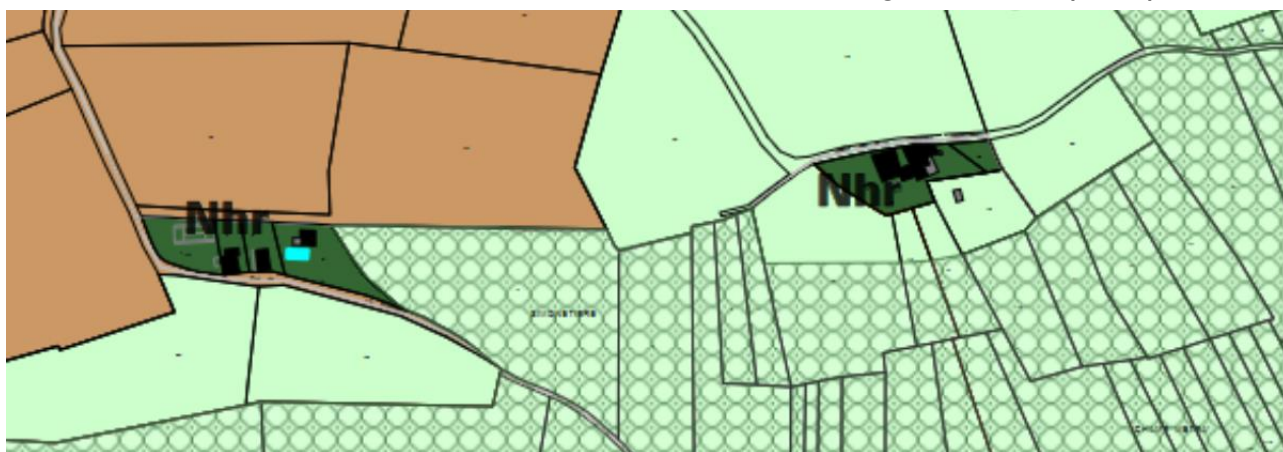
Extrait du zonage du PLU de 2013



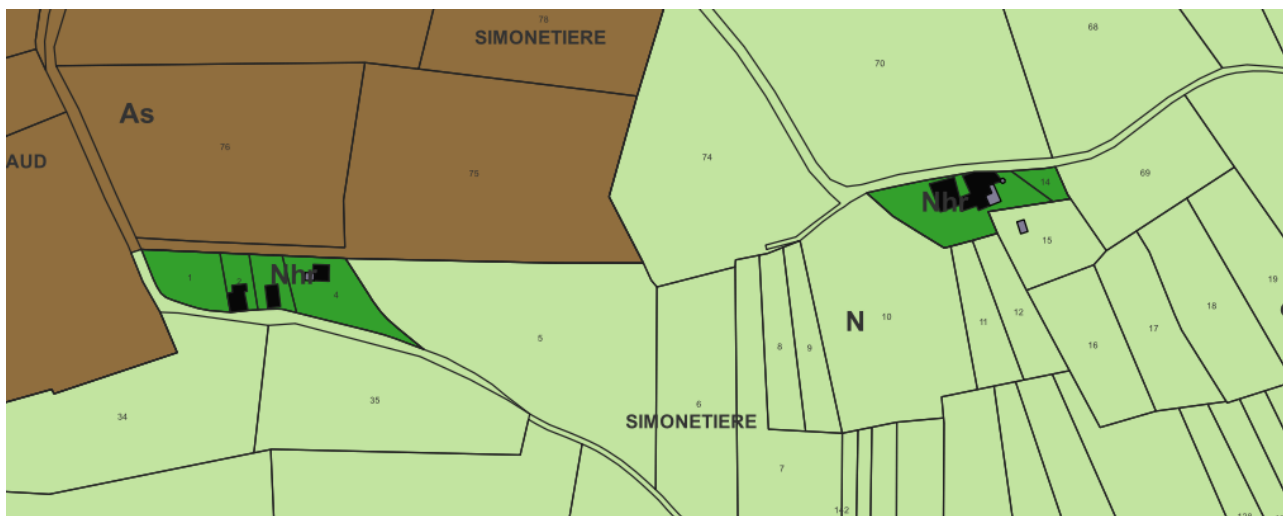
Extrait du zonage du PLU après suppression des secteurs Ah

- Un secteur **Nhr** correspondant à des propriétés bâties localisées dans les zones classées inconstructibles par le risque géologique dont on autorisera seulement un changement de destination sans extension.

**Nhr** est différent de **Ah** et **Nh** en ce qu'il n'autorise pas les extensions des constructions existantes. Il convient donc de conserver ce secteur afin de conserver cette réglementation spécifique.



Extrait du zonage du PLU de 2013



Extrait du zonage du PLU avec conservation des secteurs Ah

## Evolution du règlement

Le règlement du secteur **Nh** contient déjà des éléments qui correspondent à l'exigence de l'article L151-12 sur le fait de préciser « **la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes** » puisqu'il n'autorise, comme dans le secteur **Ah**, que les annexes et les extensions des bâtiments existant dans les conditions suivantes :

### Extension :

Uniquement pour les bâtiments dont l'emprise au sol est d'au moins 40 m<sup>2</sup> ;

Dans la limite de 30% de la surface de plancher existante

Et, à condition que la surface de plancher totale (existant + extension) ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> après travaux.

### Annexes

Dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscine) en surface cumulée de l'ensemble des annexes créées après la date d'approbation du PLU

A condition que les annexes soient implantées à moins de 30 mètres du bâtiment principal.

On pourra donc retranscrire ces contraintes dans le règlement général pour les bâtiments d'habitation existants.

Toutefois, on conservera un règlement plus strict pour le secteur **Nhr** dans lequel seul l'aménagement de l'existant est autorisé.

L'évolution du règlement de la zone **N** sera la sui-vante :

## **ZONE N**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique,

historique ou écologique.

Cette zone comprend :

~~un secteur **Nh** correspondant aux propriétés bâties pour lesquelles on autorisera une évolution limitée.~~

un secteur **Nhr** correspondant à des propriétés bâties localisées dans les zones classées inconstructibles par le risque géologique dont on autorisera seulement un changement de destination sans extension.

un secteur **Nj** correspondant aux zones naturelles de jardin.

un secteur **Nt** correspondant aux zones naturelles de parcs.

Sur le plan de zonage, le périmètre des zones inondables indique l'existence de risques d'inondation liés à l'Ozon ou à l'Inverse et que toutes dispositions doivent être prises pour se préserver des risques. Le PPRI en vigueur définit les prescriptions à suivre.

De plus, cette zone contient un secteur repéré au titre de l'article L123-I-5-7 du code de l'urbanisme pour son intérêt environnemental liée à la présence de zones humides

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2 du présent règlement.

### **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif\*.

Dans le secteur repéré au titre de l'article L 123-I-5 7° du code de l'urbanisme, les occupations et utilisation du sol ne doivent pas porter atteinte à l'intérêt écologique du site.

Dans les zones de risque géologique moyen, les occupations et utilisation du sol devront prendre en compte ces risques.

~~Toutefois dans le secteur **Nh** sont aussi autorisés :~~

**De plus, sont aussi autorisés :**

~~l'aménagement\* L'extension des constructions à destination d'habitations existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m2, avec ou sans changement de destination\*, dans la limite de 200 m2 de surface de plancher après extension pour les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement totale après extension.~~

les piscines liées à une habitation existante.

les annexes\* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une ~~construction~~ **habitation** existante, à moins de 30 m de celle-ci et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* pour l'ensemble des annexes (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines).

~~De plus, dans la zone **Nhr** est autorisé :~~

~~-l'aménagement avec changement de destination d'une habitation mais sans extension.~~

Toutefois, dans le secteur **Nhr**, l'extension des habitations existantes et la création d'annexes ne sont pas autorisées.

De plus, en secteur **Nt**, sont admis :

- les petites constructions nécessaires à l'accueil du public, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public,
- les aires de stationnement\* ouvertes au public,

Toutefois, dans le secteur **Nj** sont aussi autorisées :

- les annexes liées aux habitations existantes sur le même tènement.
- les piscines liées aux habitations existantes sur le même tènement.

(...)

## **ARTICLE N12 – STATIONNEMENTS**

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

~~En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places de stationnement faisant défaut pourront être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, le constructeur faisant la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.~~

~~**De plus, pour les habitations existantes et pour les logements créés par changement de destination, il est demandé :**~~

~~Deux places de stationnement par logement,~~

~~Ou~~

~~Deux places de stationnement par nouveau logement à condition de ne pas réduire le nombre de place de stationnement déjà existant.~~

~~Les stationnements nouveaux doivent être conçus avec des matériaux perméables.~~





## 8. EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- **Laisser plus de souplesse sur l'orientation du faîtage des constructions dans les zones UM, UA, UH, UL et A**

La collectivité souhaite revoir la rédaction de l'Article 11 relatif aux aspects extérieurs, notamment pour laisser plus de souplesse quant à l'orientation du faîtage des constructions. Cela laissera, ainsi, la possibilité de réaliser des maisons en L, qui aujourd'hui est interdit. De même, dans une logique de lisibilité, il sera mentionné l'autorisation de réaliser des toitures terrasses. Ces modifications concerneront les zones UM, UA, UH, UL et A.

Les paragraphes, concernant les « Toitures » des Articles 11 des zones UM, UA, UH et A étant identiques, ils seront modifiés de la même façon.

### **ARTICLE UM, UA, UH et AH 11 – ASPECT EXTERIEUR**

**Actuellement les paragraphes « Toitures » de l'article 11 « Aspect extérieur » des zones UM, UA, UH et AH prévoient :**

*« La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 50 %.*

*Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour :*

- *des extensions limitées (moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) accolées à une construction existante de taille importante (plus de 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol)*
- *des annexes et petits ouvrages techniques dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.*

*L'orientation du faîtage du volume principal sera dans le sens de la plus grande dimension de la construction.*

*Les toitures doivent être couvertes de tuiles d'une couleur rouge, rouge nuancé, flammé ou vieilli conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Elles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.*

*Seules les fenêtres intégrées à la pente du toit sont autorisées.*

*Les antennes et paraboles doivent être installées de préférence en toiture et de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. »*

**Pour intégrer la modification prévue, les paragraphes « Toitures » de l'Article 11 seront corrigés de la façon suivante :**

*« Les toitures terrasses sont autorisées.*

*Sauf dans le cas de toiture terrasse, la pente des toitures doit être comprise entre 25 et 50 %.*

*Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour :*

- *des extensions limitées (moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) accolées à une construction existante de taille importante (plus de 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol)*
- *des annexes et petits ouvrages techniques dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.*

~~*L'orientation du faîtage du volume principal sera dans le sens de la plus grande dimension de la construction.*~~

*Sauf dans le cas des toitures terrasses, les toitures doivent être couvertes de tuiles d'une couleur rouge, rouge nuancé, flammé ou vieilli conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Elles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.*

Seules les fenêtres intégrées à la pente du toit sont autorisées.  
Les antennes et paraboles doivent être installées de préférence en toiture et de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. »

De même, les paragraphes concernant les « Toitures » des Articles I I des zones UL et A, étant identiques, ils seront corrigés à l'identique.

#### **ARTICLE UL et A I I – ASPECT EXTERIEUR**

**Actuellement les paragraphes « Toitures » de l'article I I « Aspect extérieur » des zones UL et A prévoient :**

« *Les toitures terrasses sont autorisées.*

*Sauf dans le cas de toiture terrasse, la pente des toitures doit être inférieure à 50 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.*

*La longueur du faîtage ne doit pas dépasser 30 m par volume. Toutefois, les volumes des constructions devront être travaillés en plan et, ou, en élévation toutes les fois que leur longueur totale dépassera 30 m. »*

**Pour intégrer la modification prévue, les paragraphes « Toitures » de l'Article I I seront corrigés de la façon suivante :**

« *Les toitures terrasse sont autorisées.*

*Sauf dans le cas des toitures terrasses, la pente des toitures doit être inférieure à 50 % dans le sens convexe, ~~avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.~~*

*La longueur du faîtage ne doit pas dépasser 30 m par volume. Toutefois, les volumes des constructions devront être travaillés en plan et, ou, en élévation toutes les fois que leur longueur totale dépassera 30 m. »*

- **Modifier la règle concernant la hauteur autorisée des déblais/remblais dans les zones UM, UA, UH et A**

Les élus souhaitent faire évoluer la règle de hauteur concernant les déblais et remblais dans les zones dédiées principalement à de l'habitat, plus particulièrement sur les zones UM, UA, UH et A. La hauteur passera de 1m à 2m. Les paragraphes étant identiques pour toutes les zones mentionnées précédemment, ils évolueront, ainsi, de la même façon.

#### **ARTICLE UM, UA, UH et AH II – ASPECT EXTERIEUR**

**Actuellement les paragraphes « Mouvements de sol et talus » de l'article II « Aspect extérieur » des zones UM, UA, UH et A prévoient :**

##### **« E/ Mouvements de sol et talus »**

###### Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

###### Composition des talus :

- La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1,00m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).
- La hauteur du déblai ou du remblai pourra être portée à 1,50 m lorsque la pente naturelle du terrain d'assiette de la construction dépasse 15 %.
- La pente du talus ne doit pas excéder 30 %.
- Les talus doivent être plantés. »

**Pour intégrer la modification prévue, les paragraphes « Mouvements de sol et talus » de l'Article II seront corrigés de la façon suivante :**

##### **« E/ Mouvements de sol et talus »**

###### Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

###### Composition des talus :

- La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder ~~1,00m~~ 2,00m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).
- ~~La hauteur du déblai ou du remblai pourra être portée à 1,50 m lorsque la pente naturelle du terrain d'assiette de la construction dépasse 15 %.~~
- La pente du talus ne doit pas excéder 30 %.
- Les talus doivent être plantés. »



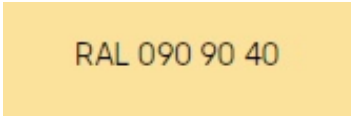

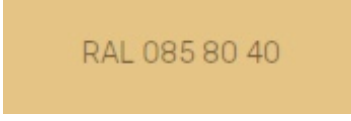


- **Actualiser le référencement du nuancier de façade et l'illustrer dans le règlement**

Le nuancier actuel du règlement est une simple liste se référant à des échantillons d'enduits consultables en Mairie. Afin d'actualiser le référencement des couleurs sans faire de référence à un fabricant, mais aussi de l'illustrer clairement dans le règlement, il est proposé de remplacer la liste donnée en annexe du règlement par le nuancier suivant qui se référera au référencement RAL.

On rappellera que les couleurs des enduits de façades devront être proches de celles données dans le nuancier.

|                     |   |   |
|---------------------|---|---|
| <b>Sable</b>        |    |    |
| <b>Beige ocre</b>   |    |    |
| <b>Orange</b>       |   |   |
| <b>Rose nacre</b>   |  |  |
| <b>Rose orange</b>  |  |  |
| <b>Beige clair</b>  |  |  |
| <b>Ocre jaune</b>   |  |  |
| <b>Beige orange</b> |  |  |
| <b>Beige</b>        |  |  |
| <b>Sable rose</b>   |  |  |
| <b>Marron clair</b> |  |  |

|                     |   |   |
|---------------------|---|---|
| <b>Ecru</b>         |    |  RAL 9016        |
| <b>Brun doré</b>    |    |  RAL 1001        |
| <b>Paille</b>       |    |  RAL 090 90 40   |
| <b>Orange clair</b> |    |  RAL 1014        |
| <b>Ocre clair</b>   |    |  RAL 085 80 40   |
| <b>Rouge cuivre</b> |    |  RAL 050 60 40   |
| <b>Champagne</b>    |   |  RAL 095 90 20  |
| <b>Beige amande</b> |  |  RAL 095 85 20 |
| <b>Pierre rose</b>  |  |  RAL 060 85 10 |
| <b>Rose clair</b>   |  |  RAL 060 90 05 |
| <b>Gris Bleu</b>    |  |  RAL 9018      |
| <b>Beige doux</b>   |  |   |

- **Faire évoluer les règles relatives au stationnement dans les zones dédiées principalement à de l'habitat**

La collectivité souhaite voir évoluer son règlement concernant le stationnement dans les zones UM, UA, UH. Cela permettra, ainsi, de :

- Revoir la gestion des places visiteurs dans le cadre de projet d'habitat collectif
- Revoir la valeur des places de stationnement pour les établissements de commerce de détail
- Rendre perméable les places de stationnement en aérien

Toutefois, la zone UM présentera une légère différence en ce qu'il n'y aura aucune règle particulière pour les commerces.

De même, comme on l'a vu plus haut, on fera évoluer la règle pour les zones A et N afin de prendre en compte la suppression des secteurs **Ah** et **Nh** et les nouvelles possibilités de changement de destination.

## **ARTICLE UM, UA et UH 12 – STATIONNEMENTS**

**Actuellement les articles 12 « Stationnement » des zones UM, UA et UH prévoient :**

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

*Il doit être au moins aménagé les places de stationnement automobiles suivantes :*

*- Pour les habitations créées :*

- *trois places de stationnement par habitation en cas de création d'habitation de type individuel + une place banalisée (accessible aux visiteurs) par habitation dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, AFU, PC groupé...),*
- *deux places de stationnement par habitation en cas de création d'habitations de type collectif\*,*
- *Pour les logements locatifs sociaux financés avec des aides de l'État, il ne sera exigé qu'une place par logement.*

*- Pour les habitations existantes :*

- *des exceptions pourront être admises en cas de transformation ou amélioration des habitations existantes, à condition que celles-ci ne contribuent pas à créer des logements supplémentaires ou à réduire les capacités de stationnement existantes,*

*- Pour les établissements à caractère artisanal : une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée,*

*- Pour les bureaux : une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de créée,*

*- Pour les établissements de commerce de détail : une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour les commerces dont la surface de vente dépasse 50 m<sup>2</sup>*

*La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables. Ces diverses places de stationnement doivent être créées sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et des éventuelles marges de recul imposées sur ces voies.*

*En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places de stationnement faisant défaut pourront être*

réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, le constructeur faisant la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. »

**Pour intégrer la modification prévue, les Articles 12 seront corrigés de la façon suivante :**

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

*Les stationnements aériens devront être perméables.*

Il doit être au moins aménagé les places de stationnement automobiles suivantes :

- Pour les habitations créées :

- trois places de stationnement par habitation en cas de création d'habitation de type individuel + une place banalisée (accessible aux visiteurs) par habitation dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, AFU, PC groupé...),
- deux places de stationnement par habitation en cas de création d'habitations de type collectif\* + *une place banalisée (accessible aux visiteurs) par tranche de 5 logements arrondie à l'unité inférieure et dans le respect de la législation PMR.*

~~• Pour les logements locatifs sociaux financés avec des aides de l'État, il ne sera exigé qu'une place par logement.~~

- Pour les habitations existantes :

- des exceptions pourront être admises en cas de transformation ou amélioration des habitations existantes, à condition que celles-ci ne contribuent pas à créer des logements supplémentaires ou à réduire les capacités de stationnement existantes,

- Pour les établissements à caractère artisanal : une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée,

- Pour les bureaux : une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de créée,

- Pour les établissements de commerce de détail : une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour les commerces dont la surface de vente dépasse 50 m<sup>2</sup>

*(Nota : pour la zone UM, on écrira :*

*Pour les établissements de commerce de détail : pas de règle)*

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables. Ces diverses places de stationnement doivent être créées sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et des éventuelles marges de recul imposées sur ces voies.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places de stationnement faisant défaut pourront être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, le constructeur faisant la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. »

L'article 12 « Stationnements » du règlement des zones A et N sera spécifique :

**ARTICLE A/N 12 – STATIONNEMENTS**

*Voir les évolutions liées à la suppression des secteurs Ah et Nh.*



- **Evoquer la mutualisation des accès**

Les Articles 3 « ACCES ET VOIRIE » des zones UM, UA, UH, UL, A et N étant identiques, ils seront modifiés de la même manière pour, ainsi, prendre en compte la mutualisation des accès.

#### **ARTICLE UM, UA, UH, UL, A et N 3 – ACCES ET VOIRIES**

**Actuellement les articles 3 « Accès et voiries » des zones prévoient :**

**« 1 – Accès**

- a) *L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*
- b) *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.*

**2 – Voirie**

- a) *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.*
- b) *Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.*
- c) *Dans le cas d'une voirie collective interne à une opération, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoir ou cheminements indépendant). »*

**Pour intégrer la modification prévue, les Articles 3 évolueront de la façon suivante :**

**« 1 – Accès**

- a) *L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*
- b) *Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. **Il pourra, ainsi, être demandé une mutualisation des accès.** 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.*

**2 – Voirie**

- a) *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.*
- b) *Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.*
- c) *Dans le cas d'une voirie collective interne à une opération, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoir ou cheminements indépendant). »*

- **Mise à jour des Articles I4 des zones UM, UA et UH**

Les Coefficients d'Occupation du Sol ayant été supprimé lors de la Loi ALUR du 27 Mars 2014, il n'apparaît plus nécessaire de les préserver. De même, ce dernier a été remplacé par la mise en place d'un Coefficient d'Emprise au Sol et d'un Coefficient de Pleine Terre intégrant directement les Articles 9 et 13 des zones respectives, à savoir UM, UA et UH.

#### **ARTICLE UM I4 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**Actuellement l'article I4 « Coefficient d'occupation des sols » de la zones UM prévoit :**

« Le COS est fixé à :

- 0,60 pour les constructions à usage d'habitation,

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les autres constructions. »

**Pour prendre en compte la suppression du COS, l'Article I4 de la zone UM évoluera de la façon suivante :**

~~« Le COS est fixé à :~~

~~- 0,60 pour les constructions à usage d'habitation,~~

~~Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les autres constructions. »~~

~~« Sans objet »~~

#### **ARTICLE UA I4 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**Actuellement l'article I4 « Coefficient d'occupation des sols » de la zones UA prévoit :**

« Le C.O.S. est fixé à 0,30 pour toutes les constructions, sauf pour les équipements collectifs et ouvrage techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. »

**Pour prendre en compte la suppression du COS, l'Article I4 de la zone UA évoluera de la façon suivante :**

~~« Le C.O.S. est fixé à 0,30 pour toutes les constructions, sauf pour les équipements collectifs et ouvrage techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. »~~

~~« Sans objet »~~

## **ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**Actuellement l'article 14 « Coefficient d'occupation des sols » de la zones UH prévoit :**

*« Le COS est fixé à 0,12 pour les constructions nouvelles à usage d'habitation.*

*En cas de division de terrain bâti, la consommation du COS est contrôlée, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-11 :*

*« Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.*

*Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.*

*Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.*

*En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface de plancher des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. ».*  
*»*

**Pour prendre en compte la suppression du COS, l'Article 14 de la zone UA évoluera de la façon suivante :**

~~*« Le COS est fixé à 0,12 pour les constructions nouvelles à usage d'habitation.*~~

~~*En cas de division de terrain bâti, la consommation du COS est contrôlée, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-11 :*~~

~~*« Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.*~~

~~*Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.*~~

~~Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.~~

~~En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface de plancher des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.~~

~~Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. ».~~  
~~»~~

« Sans objet »



- **Clarifier la règle de l'article UM6 sur « l'effet de rue »**

Les élus souhaitent faire évoluer la règle d'implantation le long de l'emprise publique pour la zone UM. Celle-ci est conçue pour pouvoir conserver un « effet de rue » en obligeant les constructions le long de la voie dans une bande de 0 à 5 mètres. Le règlement actuel prévoit bien que lorsqu'un bâtiment est déjà implanté à proximité de l'emprise publique, assurant « l'effet de rue », cette prescription ne s'applique plus. En revanche, il ne prend pas en compte le cas d'une opération sur un terrain présentant une certaine profondeur avec plusieurs bâtiments, dont un assurant « l'effet de rue », et dont l'aménagement commencerait par un des autres bâtiments.

Sans remettre en cause le principe de « l'effet de rue », il apparaît souhaitable de prendre en compte un tel cas qui ne fait que différer sa mise en œuvre.

#### **ARTICLE UM6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Actuellement l'article 6 de la zone UM prévoit :**

*« Les façades doivent être implantées le long de la voie dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de façon à conserver les « effets de rue » propre à cette zone ancienne du bourg.*

*Toutefois, un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement est exigé pour les sorties de garage automobile parallèles à la voie.*

*Pour les piscines, un recul minimal de 2 mètres est imposé.*

*Un recul minimal pourra être imposé pour des raisons de sécurité.*

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- dans la mesure où il existe un bâtiment déjà implanté à proximité de l'emprise publique assurant la continuité de l'effet de rue.
- pour les aménagements et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- pour les constructions des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,
- pour les reconstructions de bâtiments existants si et seulement si il n'est pas possible de respecter les règles d'implantation énumérées ci-dessus en raison de l'exiguïté du terrain,
- pour les constructions à usage d'annexes\*.»

**Pour intégrer la modification prévue, l'article 6 de la zone UM est corrigé de la façon suivante :**

*« Les façades doivent être implantées le long de la voie dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de façon à conserver les « effets de rue » propre à cette zone ancienne du bourg.*

*Toutefois, un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement est exigé pour les sorties de garage automobile parallèles à la voie.*

*Pour les piscines, un recul minimal de 2 mètres est imposé.*

*Un recul minimal pourra être imposé pour des raisons de sécurité.*

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- dans la mesure où il existe un bâtiment déjà implanté à proximité de l'emprise publique assurant la continuité de l'effet de rue.
- dans la mesure où le projet s'inscrit dans une opération d'ensemble ou un permis d'aménager prévoyant à terme l'implantation d'un bâtiment dans la bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de façon à conserver les « effets de rue ».
- pour les aménagements et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- pour les constructions des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,
- pour les reconstructions de bâtiments existants si, et seulement si, il n'est pas possible de respecter les règles d'implantation énumérées ci-dessus en raison de l'exiguïté du terrain,
- pour les constructions à usage d'annexes\*. »

- **Reprise de l'Annexe 2 « Définitions »**

A la suite de la suppression du Coefficient d'Occupation du Sol et de l'intégration du Coefficient d'Emprise au Sol et celui de Pleine Terre, il est nécessaire de faire évoluer le lexique du règlement.

## **ANNEXE 2 - DEFINITIONS**

Actuellement, l' « ANNEXE 2 » reprend la définition du COS et du CES de la façon suivante :

« (...) **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :**

*Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.*

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.) :**

*Rapport entre la surface de plancher \* d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. (...) »*

Pour prendre en compte les évolutions du règlement, l' « ANNEXE 2 » sera corrigée de la façon suivante :

« (...) **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :**

~~*Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.*~~

~~*« L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. » (Article R.420-I du CU)*~~

**COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (C.P.T.) :**

~~*Le coefficient de pleine terre désigne la proportion entre la surface de pleine terre et la surface de l'ensemble des parcelles. Ce coefficient se calcule comme suit :*~~

~~*Coefficient de pleine terre (%) = surface de pleine terre/surface de l'unité foncière du projet*~~

~~*Un espace ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :*~~

~~*-son revêtement est perméable à 100 % ;*~~

~~*-sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux ;*~~

~~*-il doit être végétalisé et, a minima, engazonné...*~~

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.) :**

~~*Rapport entre la surface de plancher \* d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. (...) »*~~

## 9. CREER ET MODIFIER LES EMPLACEMENTS RESERVES

- **Création d'un emplacement réservé sur la route de « Lyon »**

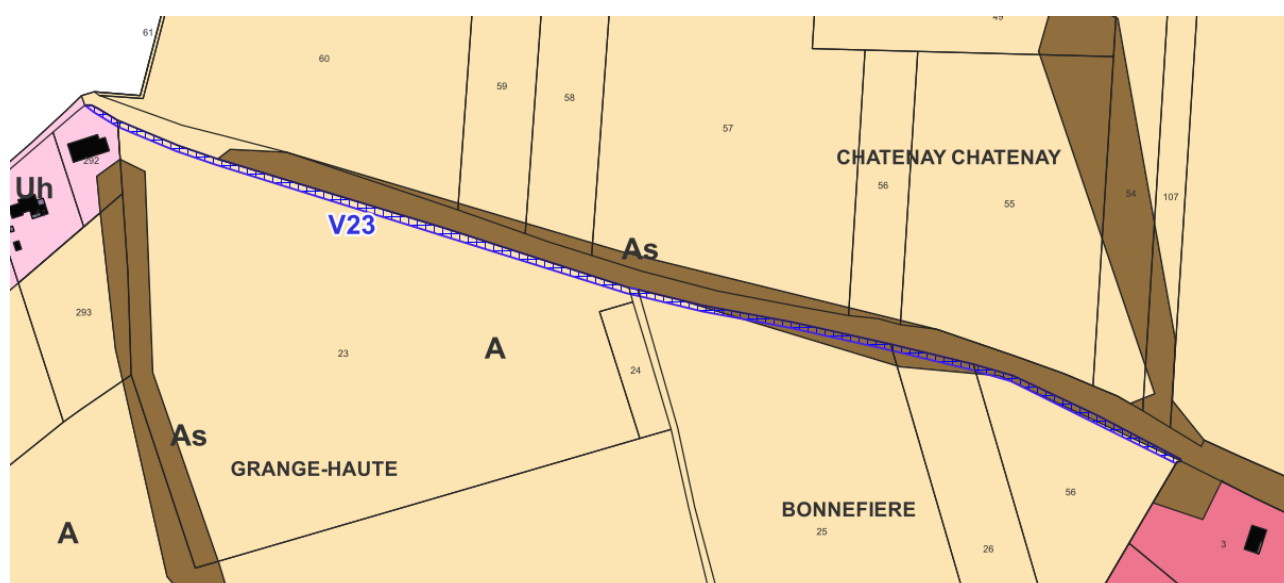
Les élus confirment le besoin d'un ER pour l'élargissement de la voirie et pour la création d'un cheminement piéton.

Il a été décidé d'établir cet aménagement au Sud de la voie.

La voirie faisant environ 4,5m, le besoin estimé pour l'élargissement de la voirie et la création d'un cheminement piéton serait de 4m (1m pour la voirie, 1,5m pour le cheminement piéton et 1.5m pour la piste cyclable).



*Photographie de la route de « Lyon »*



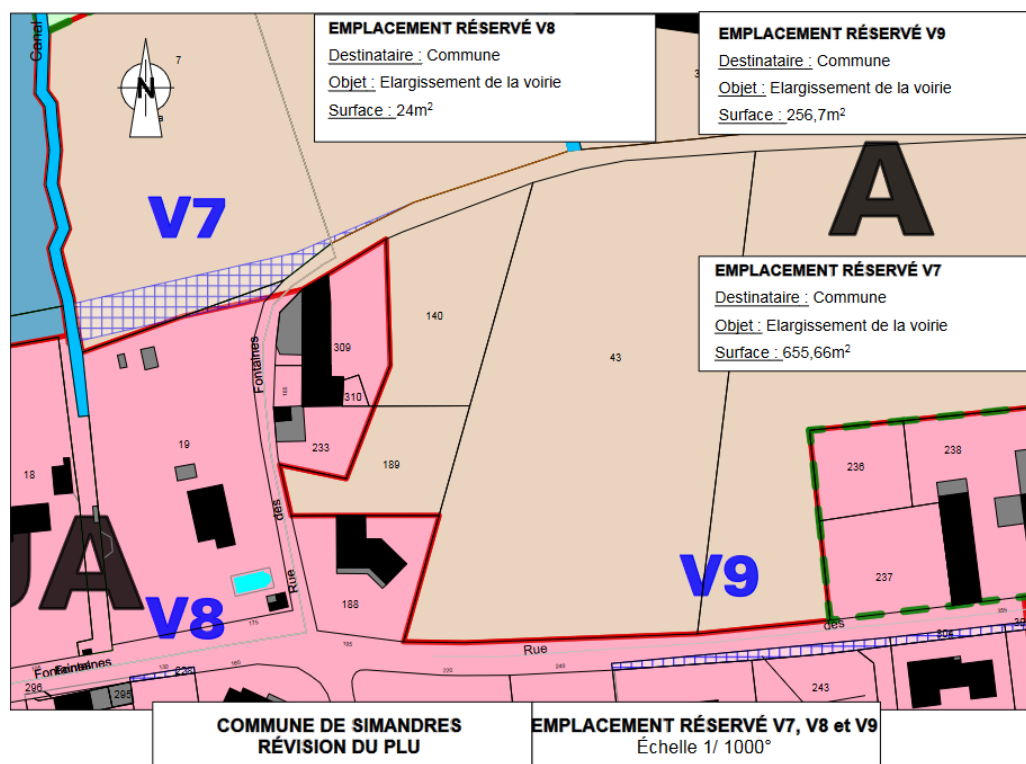
*Localisation de l'ER V23 sur le Plan de Zonage*

|   |
|---|
| <b>Destination de l'ER :</b> Elargissement de voirie pour création d'un chemin piéton et piste cyclable |
| <b>Destinataire :</b> La commune  |
| <b>Superficie :</b> 1745 m <sup>2</sup>   |



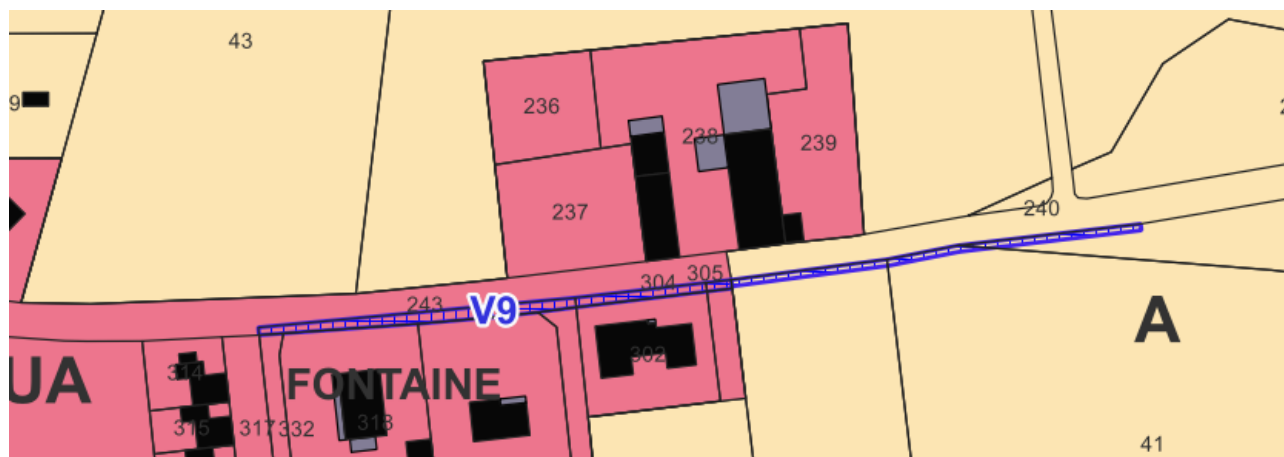
- **Modification de l'emplacement réservé V9**

L'ER V9, actuellement, s'établit de la sorte sur le Plan de Zonage :



*ER V9 actuel dans le Plan de Zonage*

La modification de l'ER V9 concerne exclusivement sa prolongation. Ce dernier sera, ainsi, étendu, sur les espaces en zone agricole, jusqu'au carrefour et aux parcelles communales existantes. En ce sens, il sera dessiné de la façon suivante :

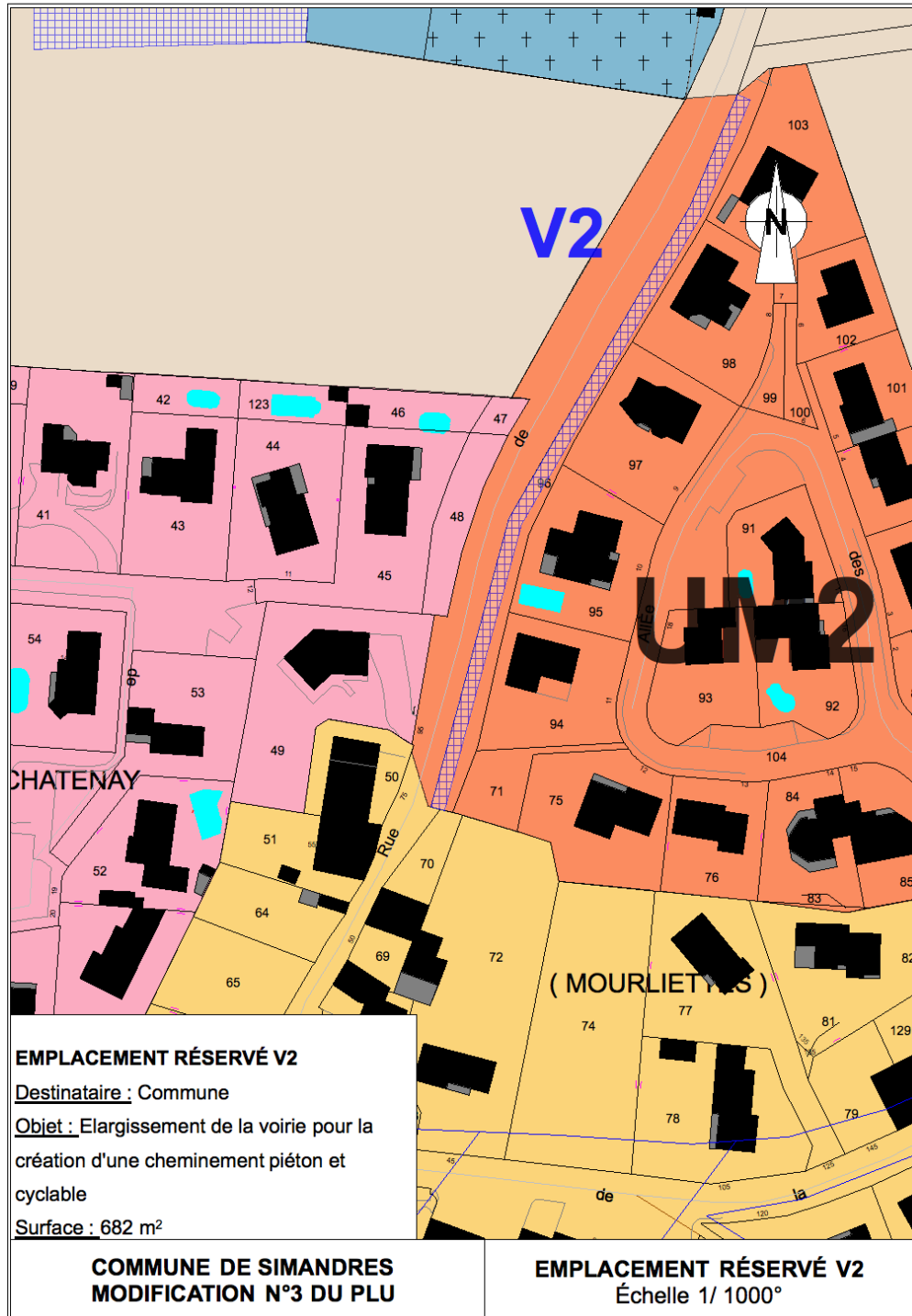


*ER V9 modifié sur le Plan de Zonage*

**Destination de l'ER :** Elargissement de voirie.  
**Destinataire :** La commune  
**Superficie :** 400 m<sup>2</sup>

- **Prolongation de l'emplacement réservé V2**

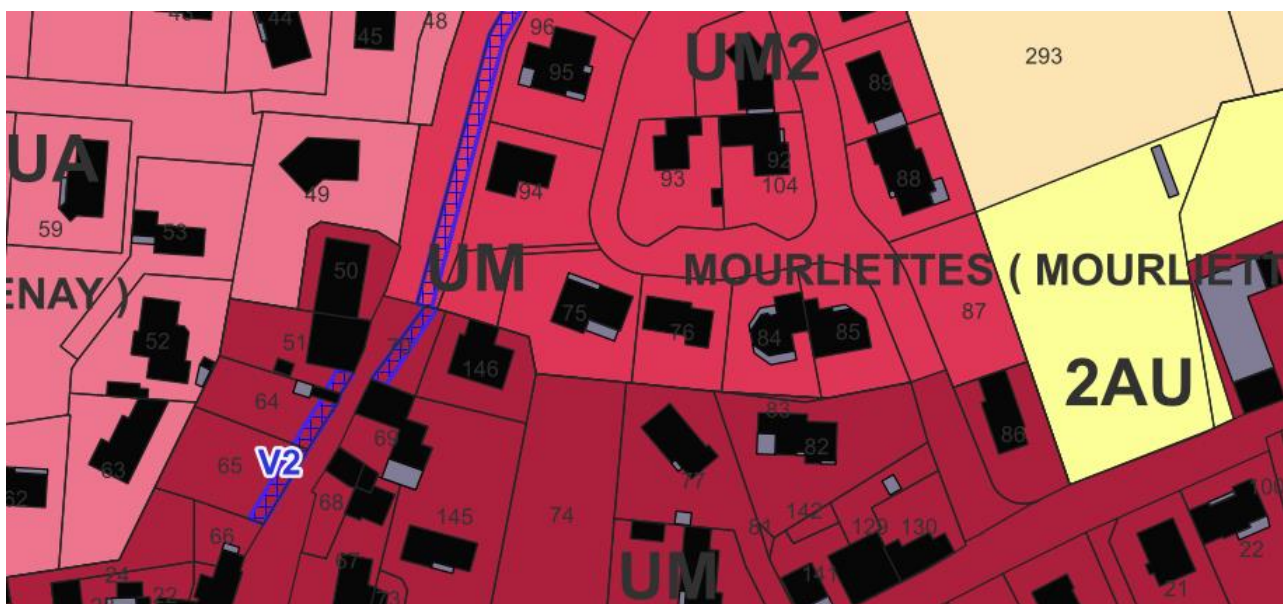
L'ER V2 s'établit, actuellement, de cette façon sur le plan de zonage :



ER V2 actuel dans le Plan de Zonage

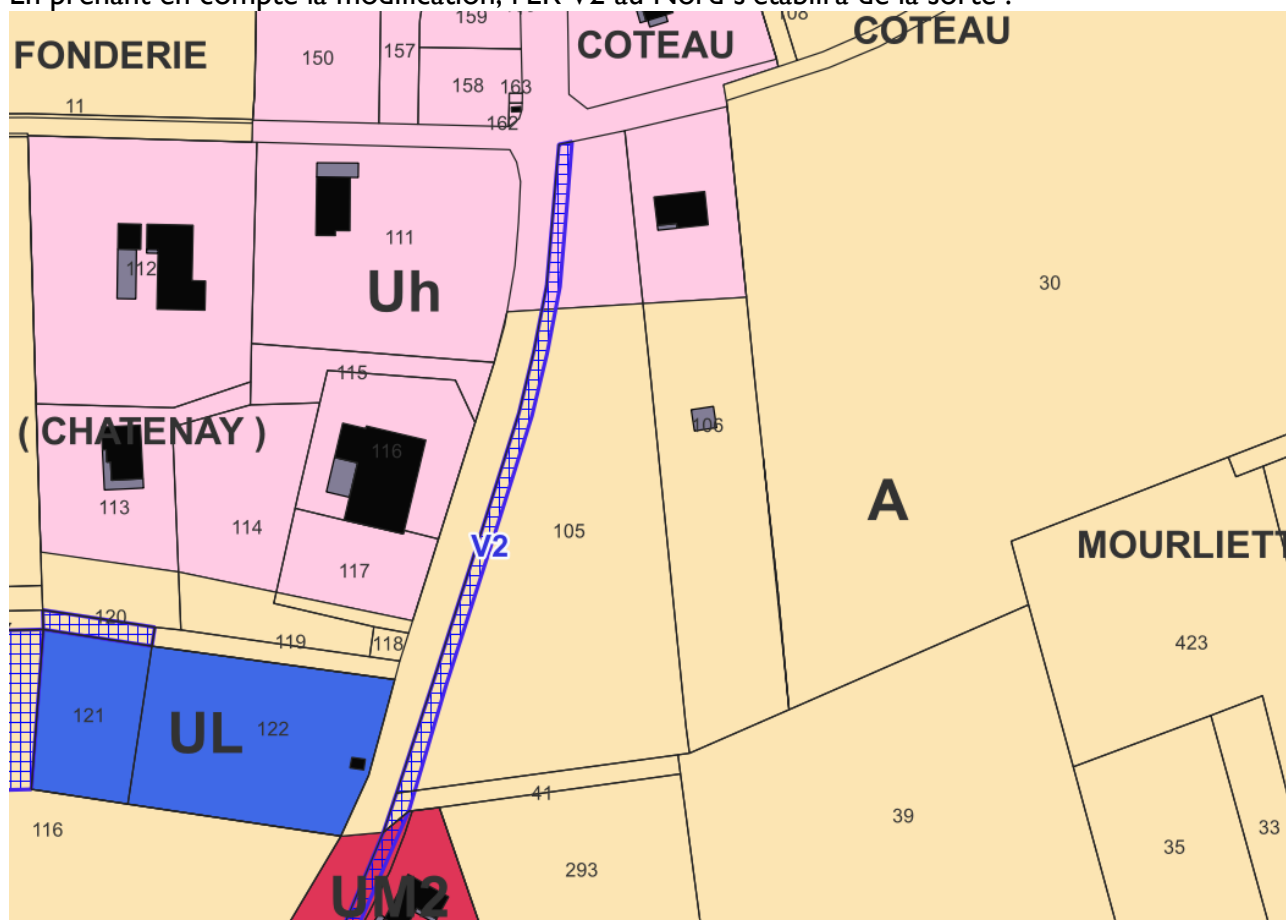
Après réflexion, les élus souhaitent prolonger l'ER V2 sur la parcelle 70. Ici la largeur de l'ER pour l'aménagement d'un cheminement piéton est de 1,5m.

En prenant en compte son prolongement au Sud, l'ER V2 s'établira de la sorte :



ER V2 Sud prolongé dans le Plan de Zonage

En prenant en compte la modification, l'ER V2 au Nord s'établira de la sorte :

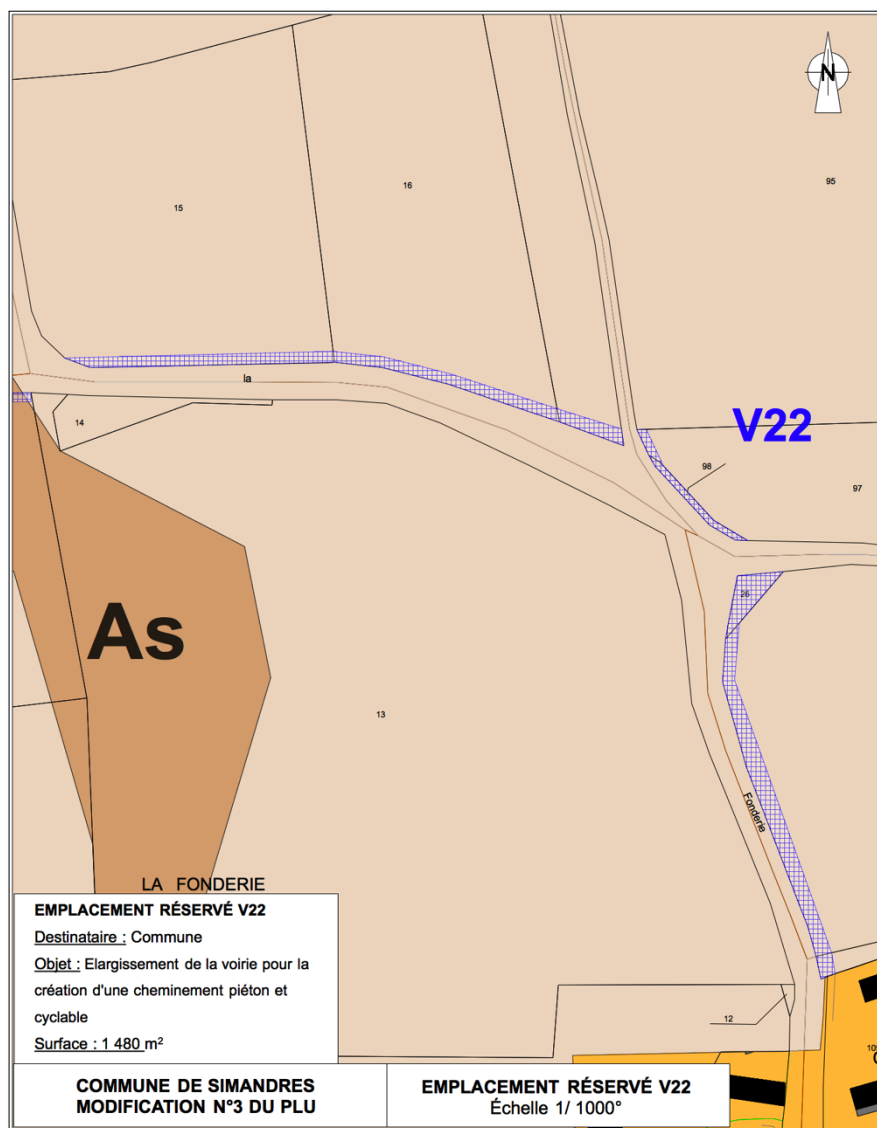


ER V2 Nord prolongé dans le Plan de Zonage

**Destination de l'ER :** Elargissement de voirie pour création d'un chemin piéton et piste cyclable  
**Destinataire :** La commune  
**Superficie :** 1745 m<sup>2</sup>

- **Modification de l'emplacement réservé V 22**

Dans la continuité de l'ER V2, L'ER V22, actuellement, s'établit de la sorte sur le Plan de Zonage :



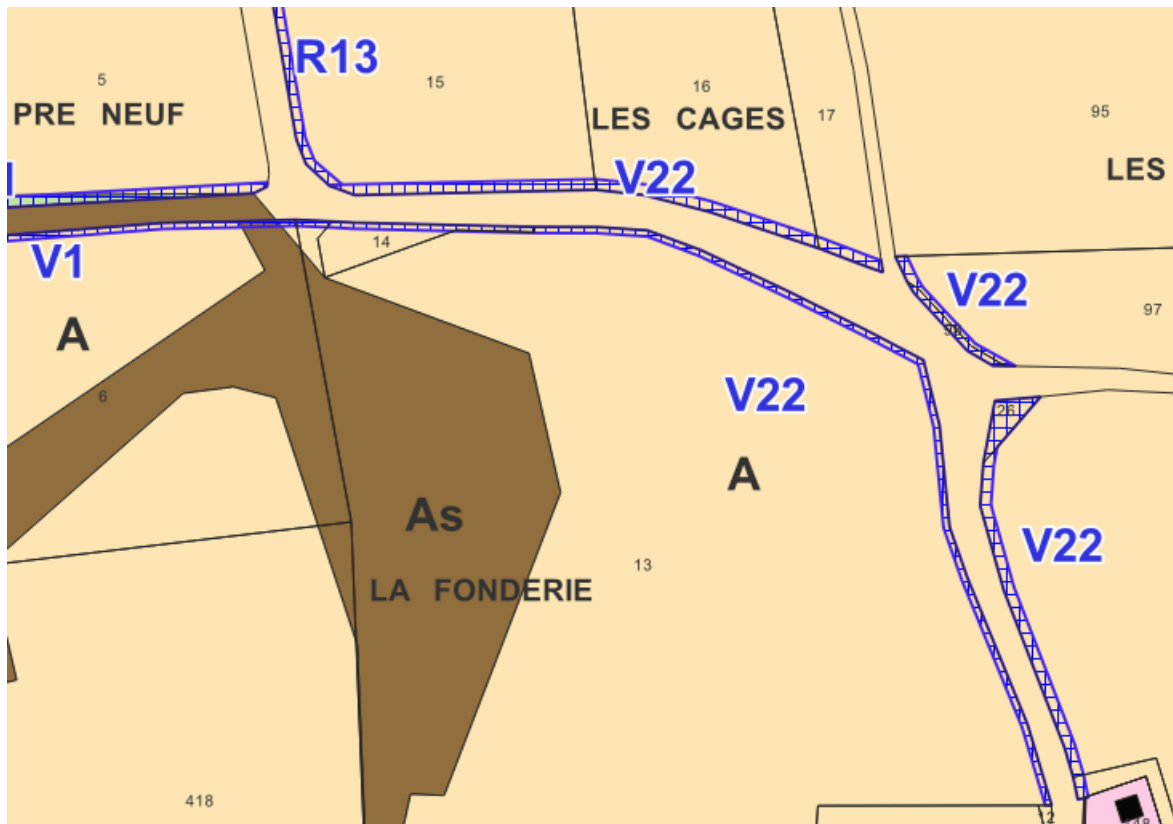
*ER V22 actuel dans le Plan de Zonage*

Après réflexion, les élus souhaitent mettre un emplacement réservé au Sud de la voirie alors qu'il en existe déjà un au Nord.

Il a été décidé de conserver l'ER au Nord tout en ajoutant un au Sud qui permettra l'élargissement de la voirie



L'ER V 22 sera modifié de la façon suivante :

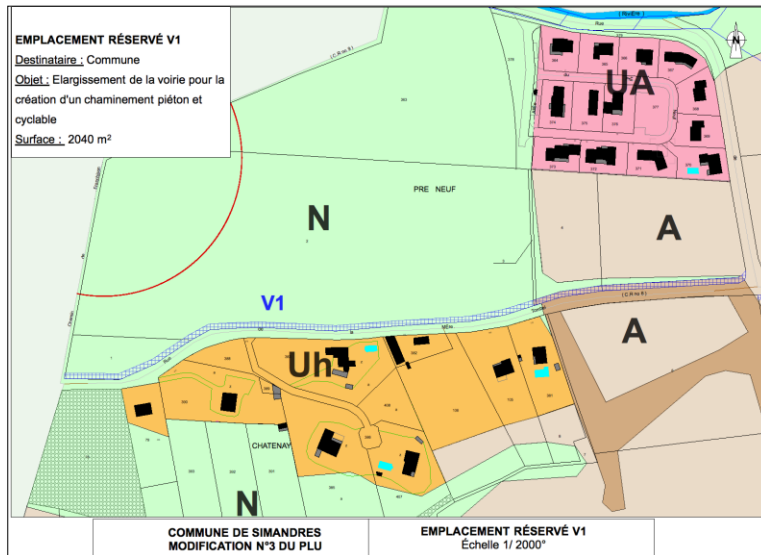


*Modification de l'ER V22 sur le Plan de Zonage*

**Destination de l'ER :** Elargissement de voirie pour création d'un chemin piéton et piste cyclable  
**Destinataire :** La commune  
**Superficie :** 2108 m<sup>2</sup>

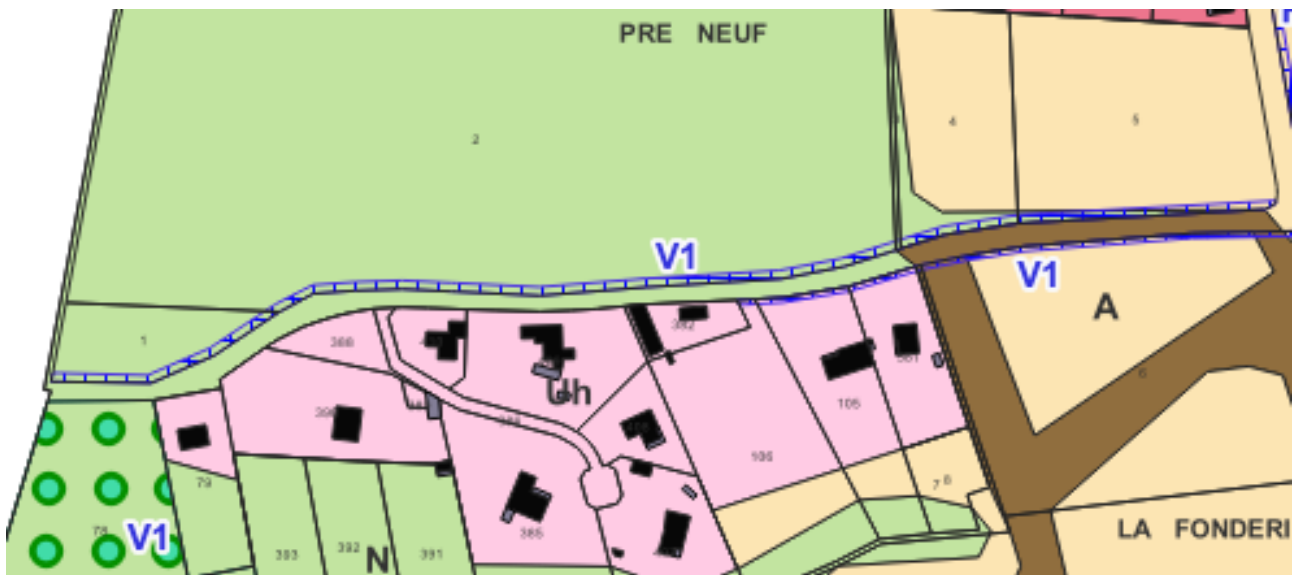
- **Modification de l'emplacement réservé VI**

Dans la continuité de l'ER V22, L'ER VI, actuellement, s'établit de la sorte sur le Plan de Zonage :



*ER VI* actuel dans le Plan de Zonage

La modification de l'ER VI concerne exclusivement sa reproduction sur l'autre côté de la voirie, tout en conservant celui actuel. Ce dernier permettra, ainsi, une connexion avec l'ER V22 destiné à l'aménagement d'une piste cyclable. En ce sens, il sera dessiné de la façon suivante :



*ER VI modifié sur le Plan de Zonage*

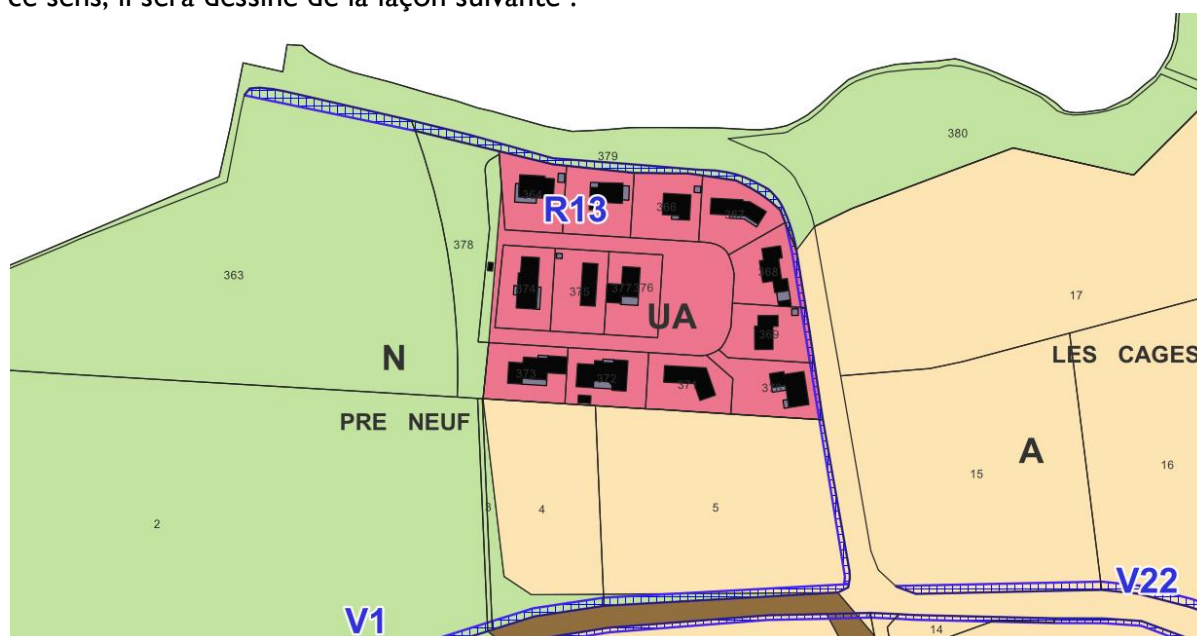
**Destination de l'ER :** Elargissement de voirie pour création d'un chemin piéton et piste cyclable  
**Destinataire :** La commune  
**Superficie :** 2212 m<sup>2</sup>

- **Création d'un emplacement réservé sur la rue de Fonderie**

Dans la continuité de l'ER V22, il s'agit, ici, de créer un emplacement réservé dans la suite de la rue de Fonderie jusqu'à la limite de la commune de Saint Symphorien d'Ozon afin de boucler, à terme, un cheminement piétonnier entre les deux communes. L'ER sera dessiné pour la création d'une voie en mode doux. La largeur totale à réserver pour cet aménagement doit permettre la réalisation d'un cheminement mode doux de 3m de large tout en tenant compte du lotissement et des habitations existantes.



En ce sens, il sera dessiné de la façon suivante :



*Création de l'ER 13 sur le Plan de Zonage*

**Destination de l'ER :** Elargissement de voirie pour création d'un chemin piéton et piste cyclable  
**Destinataire :** La commune  
**Superficie :** 1150 m<sup>2</sup>

- **Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un cheminement piéton**

La création de cet ER permettrait l'aménagement d'un cheminement doux le long de la rivière avec un accès possible depuis le centre du village. La largeur totale a réservé est de 1,5m.



En ce sens, l'ER 14 sera dessiné de la façon suivante :



*Création de l'ER 14 sur le Plan de Zonage*

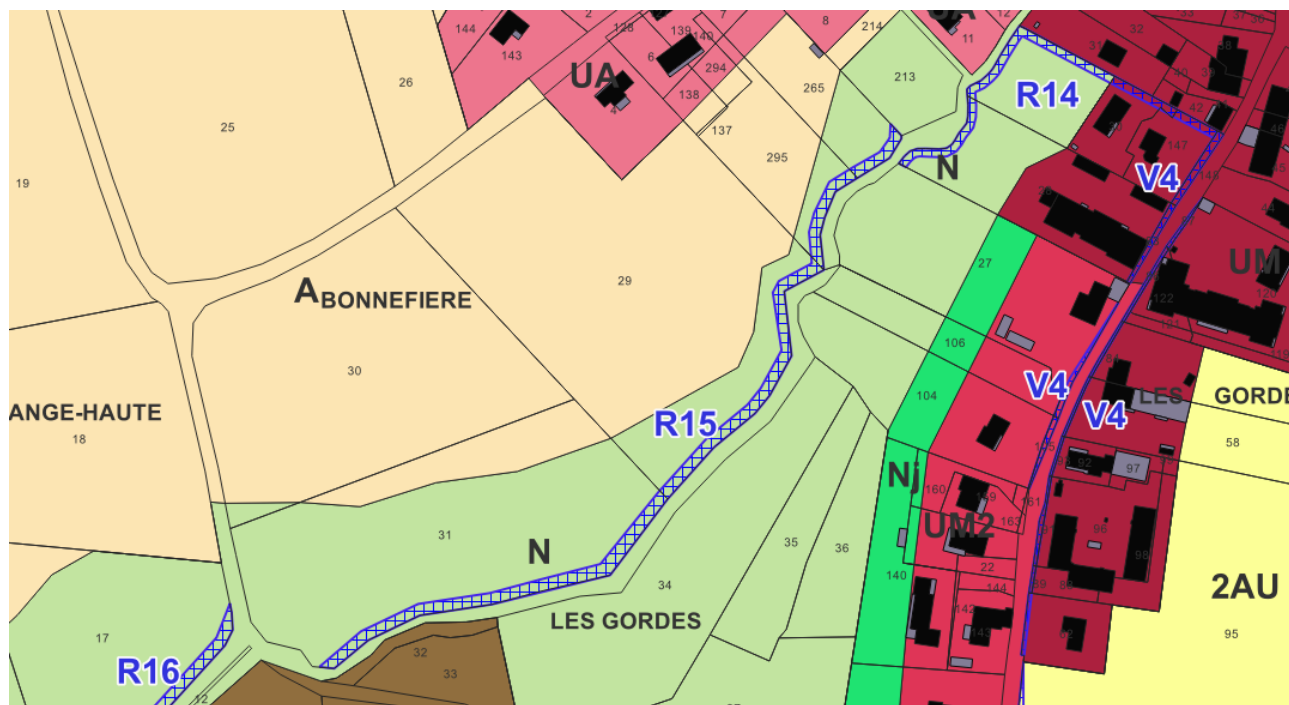
**Destination de l'ER :** Création d'un cheminement doux entre rue de Gordes et l'inverse  
**Destinataire :** La commune  
**Superficie :** 636 m<sup>2</sup>



- **Création d'un emplacement réservé, le long de la rivière, pour les modes doux (partie Nord)**

Les élus souhaitent mettre un emplacement réservé pour ainsi créer un cheminement pour les modes doux le long de la rivière. La largeur totale a réservé est de 5m.

En ce sens, l'ER 15 sera dessiné de la façon suivante :



Création de l'ER 15 sur le Plan de Zonage

**Destination de l'ER :** Création d'un cheminement doux le long de l'Inverse

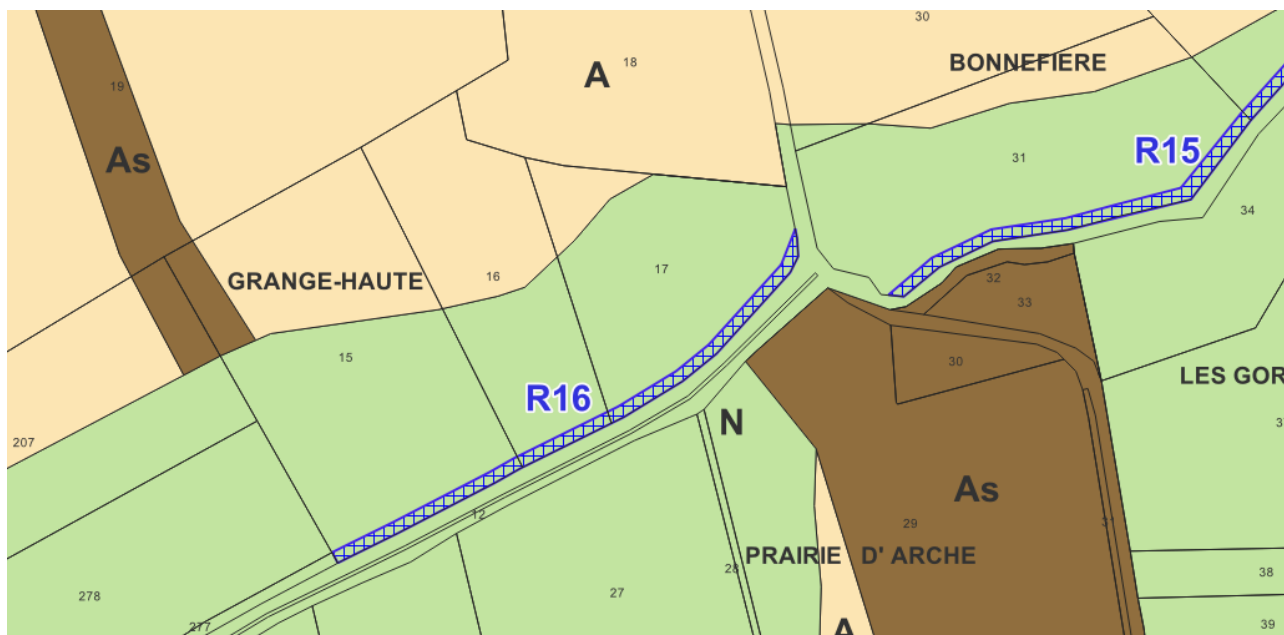
**Destinataire :** La commune

**Superficie :** 1888 m<sup>2</sup>

- **Création d'un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voirie (partie Sud)**

Les élus souhaitent mettre en place un emplacement réservé pour permettre l'élargissement de la voirie. Cela permettra, ainsi, d'aménager un cheminement piéton le long de l'axe. L'ER s'installera en continuité de la parcelle communale et représentera une largeur totale de 5m.

En ce sens, l'ER 16 sera dessiné de la façon suivante :



*Création de l'ER 16 sur le Plan de Zonage*

**Destination de l'ER :** Création d'un cheminement doux le long de l'Inverse

**Destinataire :** La commune

**Superficie :** 1189 m<sup>2</sup>