

# P.L.U.

---

## Plan Local d'Urbanisme

### Modification simplifiée n° 2

## Commune de LA VERPILLIERE

### 1. Notice explicative

---

complétant le rapport de présentation



## PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée le 18 mars 2019 par délibération du Conseil municipal de La Verpillière. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 28 juin 2021.

Le présent document expose les motifs de la modification simplifiée n° 2 du PLU engagée par la Ville.

## I. OBJET

La présente modification simplifiée n° 2 du PLU a pour objectif de :

- clarifier et revoir la répartition des logements locatifs sociaux de l'OAP « La Verne » ;
- repositionner la maison médicale prévue dans l'OAP « Centre-Ville » ;
- classer la parcelle AR 73 actuellement classée en zone Uc en zone Uia ;
- supprimer la servitude de diversité commerciale à protéger sur la parcelle AD 568 ;
- créer un secteur Ucd sur la zone Uc, contigu à la zone Uia ;
- identifier le château de la Verne en vue d'un changement de destination ;
- apporter des évolutions ponctuelles au règlement écrit de certaines règles, mettre à jour des dispositions qui ne sont plus applicables et mettre en cohérences des disposition entre zones et corriger des fautes d'orthographe.

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

- « **Rapport de présentation** » (**pièce 1**), en le complétant par une notice explicative (présent document),
- « **Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (**pièce 2**), pour les secteurs « La Verne » et « Centre-ville » en vue de remplacer les pages concernées,
- « **Règlement** » **partie écrite (pièce 3)**, en vue de le remplacer,
- « **Règlement** » **documents graphiques**, en vue de remplacer les deux plans, à l'échelle du 1/5000<sup>ème</sup>.

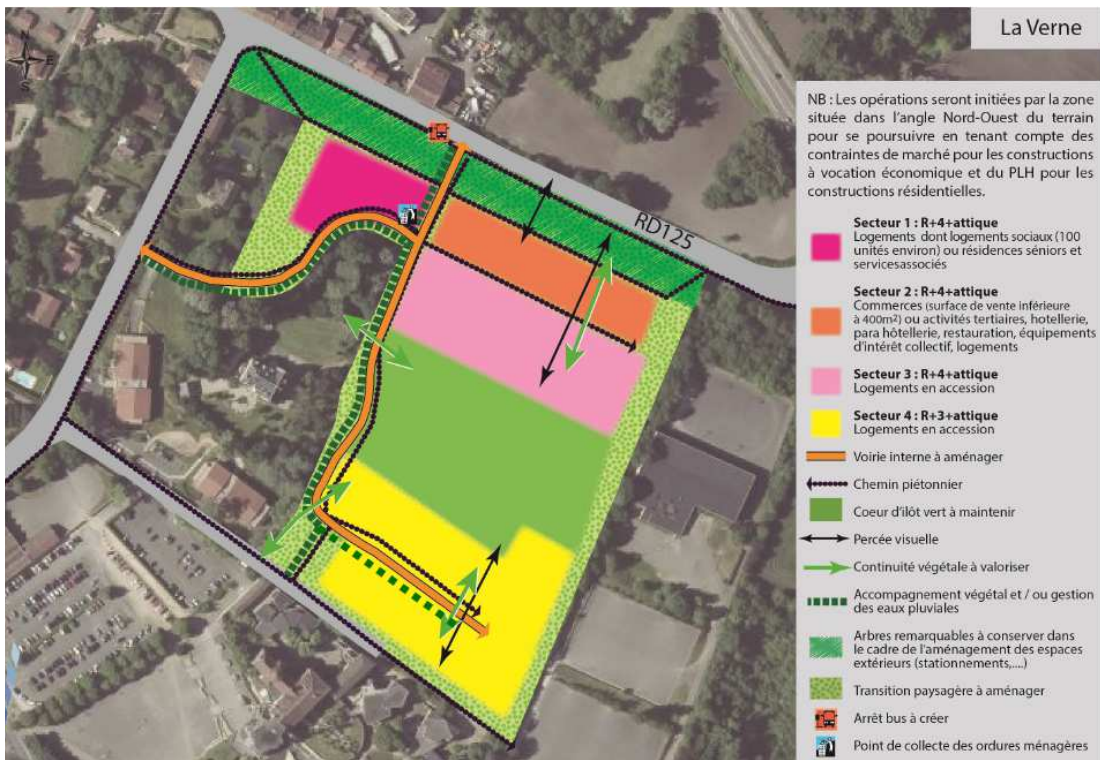
## II. EVOLUTIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT « LA VERNE » ET « CENTRE-VILLE »

### 1. OAP de la Verne : clarification de l'objectif de production de logements sociaux et évolution de la répartition sur le secteur

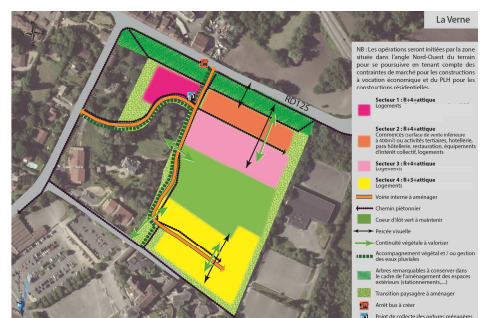
Au regard de l'avancement des réflexions à l'échelle de la Ville et des études sur le secteur de La Verne, le programme de logements est réinterrogé quant aux localisations des différentes catégories de logements en particulier. En effet, si l'offre de nouveaux logements sociaux sur ce site est inchangée, sa répartition au sein de l'opération est réorganisée, mais aussi clarifiée.

L'obligation de réalisation de 100 % de logements sociaux dans le secteur 1 de l'OAP affecté à une résidence seniors et des logements collectifs est supprimée, de même que celle d'une offre en accession pure dans les secteurs 3 et 4, telles qu'illustrées sur le schéma présenté en page 9. Le principe d'une mixité sociale à l'échelle de cette OAP « La Verne » est privilégié. Ainsi, seule l'orientation visant la production d'au moins 20 % de logements sociaux sur l'ensemble de l'OAP est maintenue au niveau de la programmation. Cette nouvelle rédaction en page 8 permet de clarifier les attentes en terme d'offre sociale sur ce nouveau quartier.

#### Avant modification simplifiée n° 2



#### Après modification simplifiée n° 2



## 2. OAP Centre-Ville : repositionnement de la maison médicale

Considérant l'urgence de réaliser la maison médicale et la dureté foncière sur secteur inscrit au sein de l'OAP « Centre-ville », le projet de la maison médicale initialement envisagé à l'angle Sud de la rue Simon Depardon et de l'avenue Lesdiguière est repositionné sur le secteur Sud-Ouest du secteur d'OAP entre la rue Saint-Cyr Girier et l'avenue Lesdiguière, au Nord-Ouest de la mairie. Les espaces de stationnements qui l'accompagnent se répartissent de part et d'autre grâce à des accès depuis l'avenue Lesdiguière et depuis la rue Saint-Cyr Girier.

Ce repositionnement assure également le renforcement de l'attractivité et de la dynamique commerciale du centre-ville recherché à travers la programmation de cette OAP.

### Après modification simplifiée n° 2



### Avant modification simplifiée n° 2



### Après modification simplifiée n° 2





### III.EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

#### 1. Implantation de tout type de piscine en zone Ucb

L'article U 1, dans son point 1-2 en conditions particulières, stipule que seules les piscines hors sol sont autorisées en zone Ucb.

Cette disposition spécifique ne peut s'expliquer au regard des autres dispositions du règlement, ni des caractéristiques de ce secteur de la zone Uc. Aucune justification n'est portée dans le rapport de présentation sur une contrainte pouvant notamment être liée à la nature des sols et à la présence d'eau dans ces secteurs où le règlement interdit également les sous-sols.

Aussi, la présente modification du PLU prévoit de supprimer cette mention afin que les piscines « creusées » soient admises en zone Ucb, comme dans toutes les autres zones rencontrées sur le territoire communal de La Verpillière.

#### 2. Aménagement des espaces libres de pleine terre plantés

Concernant le point « 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions », de l'article U 2, dans l'ensemble des zones Uc, Uca et Ucb, il est exigé des espaces de pleine terre plantés à hauteur de 20 % de la superficie du tènement de l'opération avec au minimum 300 m<sup>2</sup> d'espace végétalisé d'un seul tenant.

La disposition obligeant à la surface minimum de 300 m<sup>2</sup> est supprimée considérant qu'elle ne respecte pas la législation en vigueur en tendant à instaurer une surface minimale de terrain, en opposition notamment aux loi SRU et ALUR. De même, le principe que ces espaces de pleine soit d'un seul tenant est supprimé au regard d'une mise en œuvre peu pertinente pour la perméabilité des sols en particulier (surface pouvant être très linéaire calculée en prenant en compte les haies en clôture par exemple).

#### 3. Précision des règles relatives à la desserte par les voies

Dans l'ensemble des zones U et AU, aux articles 3, l'obligation d'un accès unique pour les constructions issues de division parcellaire est supprimée considérant l'impossibilité d'application (retour sur des autorisations antérieures).

Les dispositions concernant les largeurs de voiries minimales en fonction du nombre de logements sont précisées, puisque les logements existants sont comptés dans le nombre. Elles sont donc complétées par la mention « y compris logements existants » de façon à clarifier la règle.

Elles sont rédigées de la manière suivante :

- Pour les zones U :
  - *Jusqu'à 3 logements desservis, y compris logements existants, l'accès devra présenter une largeur minimale de 4 mètres.*
  - *A partir de 4 logements desservis, y compris logements existants, l'accès devra présenter une largeur minimale de 5 mètres. En zone Ua, cette largeur minimale est portée 4 mètres.*

- Pour les zones AU : A partir de 5 logements desservis, y compris logements existants, l'accès devra présenter une largeur minimale de 5 mètres.

Concernant l'implantation du portail d'accès en limite de voie publique, le recul de 5 mètres ou autres est précisé. Le portail doit être positionné avec un recul minimum de 5 mètres ou doit être positionné de façon à permettre un arrêt sécurisé hors du domaine public. Cette précision renvoie à la question de sécurité routière.

Cependant, si la sécurité des usagers et riverains doit être assurée, ces reculs conduisent à des formes urbaines peut satisfaisantes. Aussi, il est ajoutée une disposition autorisant des implantations différentes, sous réserve d'être justifiées, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme, ou bien liées à la configuration du terrain. Il s'agit en effet de prendre en compte le contexte spécifique de certains projets, en particulier dans les secteurs anciens afin de préserver les caractéristiques et des alignements marqués par des clôtures et portails en limite de domaine public, ou léger retrait pour le portail.

#### **4. Rectification des disposition mixité sociale de la zone AUv (Article 1) ;**

Au point « 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale », l'obligation de réalisation de 100 % de logements sociaux dans le secteur 1 de l'OAP est supprimée. Ainsi, l'ensemble du secteur d'OAP prévoit que 20 % des logements à réaliser sont affectés à des logements tels que décrits à l'article L. 302-5 du Code de la construction en vigueur.

Cette disposition du règlement est reprise en cohérence avec les principes de l'OAP sectorielle de « La Verne ».

#### **5. Evolutions ponctuelles des règles relatives aux clôtures**

Au Titre VI commun à toute les zones, s'agissant des dispositions applicables aux clôtures, la hauteur maximale autorisée des clôtures est fixée à 2 mètres quel que soit son traitement, sauf dans le cas de la reconstruction d'un mur existant sous réserve d'une hauteur identique.

Il est ajoutée une exception pour les clôtures de la gendarmerie, pour des raisons de sécurité de l'établissement de service public. Leur hauteur maximale est portée à 2,40 mètres.

Pour les clôtures sur les autres limites qu'en bordure de voies, il est ajoutée la possibilité déjà existante en limite de voies d'une clôture constituée d'un muret surmonté de panneaux bois, PVC, ou aluminium, la hauteur totale ne devra pas dépasser 2 mètres. Ce système de clôture répond à une demande de préservation de l'intimité des jardins et autres espaces privés en proposant une autre solution que le mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres, participant au réchauffement climatique en particulier. En effet, les règles du PLU en vigueur ne permettent que le muret surmonté d'un système à claire-voie.

## **6. Création d'un secteur Ucd**

Un secteur Ucd est ajouté au règlement au sein de la zone Uc. Il dispose des mêmes règles applicables en Uc. Seul est ajouté, à l'article 1-2 aux conditions particulières n° 1 visant les sous-destinations d'artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique ou entrepôt, la possibilité d'aménager des aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'aménagements paysagers réalisés en pleine terre, notamment dans la bande de 2 mètres au moins définie en retrait de l'alignement des voies, sauf accès et espace de dégagement visuel.

Cette évolution pourrait permettre de renforcer l'offre de stationnement sur un secteur contigu à la polarité commerciale et de service existante, proche d'équipements publics.

## **7. Identification du château de la Verne pour un changement de destination**

Classé en zone Uca, la qualité patrimoniale du château de la Verne est déjà repérée au PLU pour ses caractéristiques architecturales en tant que « bâti remarquable du paysage ». Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux sont admis dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher s'agissant d'une zone d'habitation majoritairement pavillonnaire.

L'édifice à destination d'habitation est identifié afin de permettre un potentiel changement de destination pour ses deux sous-destinations dans la limite du volume existant, ainsi que les aires de stationnement lié et nécessaire à l'activité. Cette évolution ne sera possible que sous réserve de le préserver et mettre en valeur.

## **8. Corriger des fautes d'orthographe présentes dans le règlement**

La présente modification est l'occasion de corriger les fautes d'orthographe et de ponctuation, et d'harmoniser les typographies des énumérations, sans incidence sur les dispositions applicables.



## IV. EVOLUTIONS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

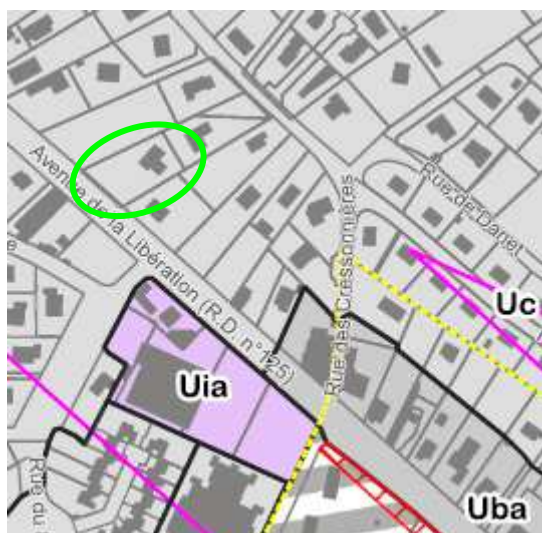
### 1. Réduction de la zone U et classement en Uia

Le projet de développement de la clinique vétérinaire située dans une partie d'un bâtiment existant sur la parcelle AR 73, avenue de la Libération, nécessite la transformation de la partie habitation du bâtiment existant en local professionnel pour le relier à l'autre partie du bâtiment déjà dédiée à l'activité vétérinaire.

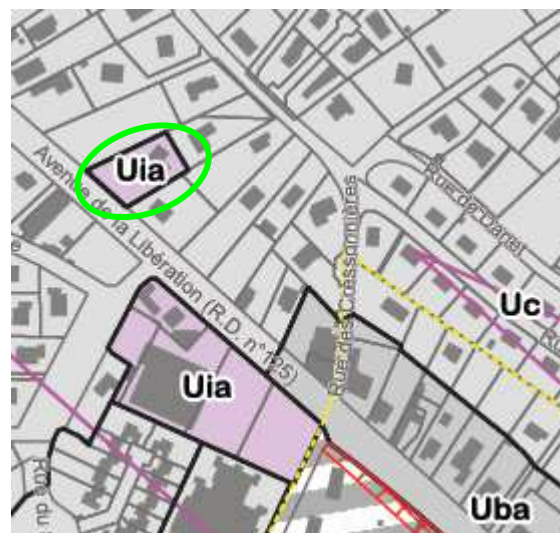
Le zonage Uc actuel et le règlement de cette zone à vocation principale d'habitation, ne permettent ni le changement de destination, ni les extensions supérieures à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Par conséquent, la parcelle AR 73 d'une surface de 1278 m<sup>2</sup>, est rattachée à la zone Uia qui permet le changement de destination pour une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

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



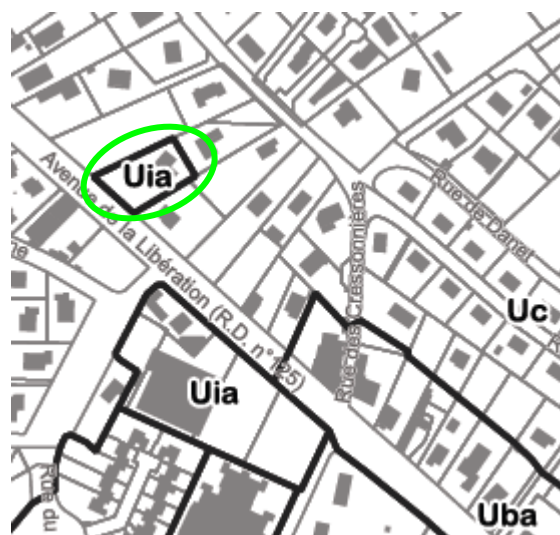
Modification simplifiée n° 2  
(extrait du plan 1/2)



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



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



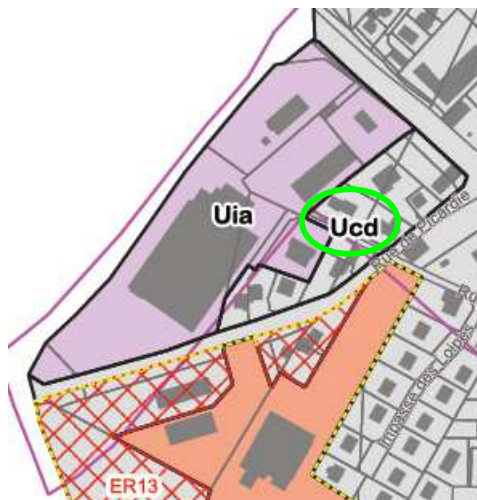
## 2. Création d'un secteur Ucd

Un secteur Ucd est créé sur la zone Uc regroupant les habitations pavillonnaires contigües à la zone Uia. Les aires de stationnement ouvertes au public y sont autorisées (cf point 6 du chapitre III) pour renforcer le cas échéant l'offre de stationnement sur ce secteur d'entrée de ville caractérisé par un pôle commercial et de service, mais aussi d'équipements publics.

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



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



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



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



### 3. Identification du château de la Verne pour un changement de destination

Classé en zone Uca, la qualité patrimoniale du château de la Verne est déjà repérée au PLU pour ses caractéristiques architecturales en tant que « bâti remarquable du paysage » (trame orange sur le bâtiment).

Il est de plus identifié dans le cadre de la présente modification afin de permettre un potentiel changement de destination pour une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou pour un usage de bureaux sur cette partie de la Ville en développement en entrée Est. Cette évolution pourrait permettre une valorisation du patrimoine architectural et le confortement des activités de service ou de bureaux assurant une mixité fonctionnelle.

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



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



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



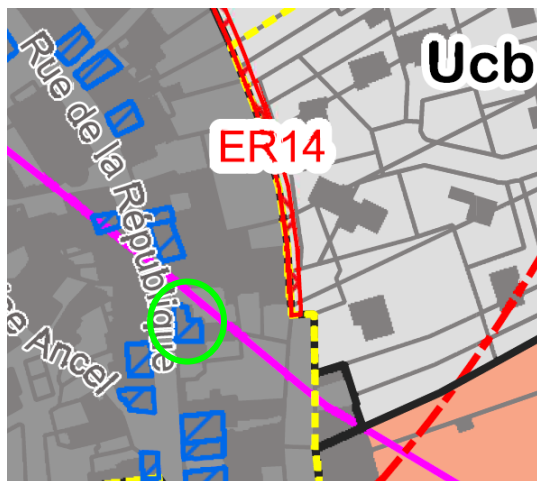


#### 4. Réduction de la délimitation des secteurs de diversité commerciale à protéger

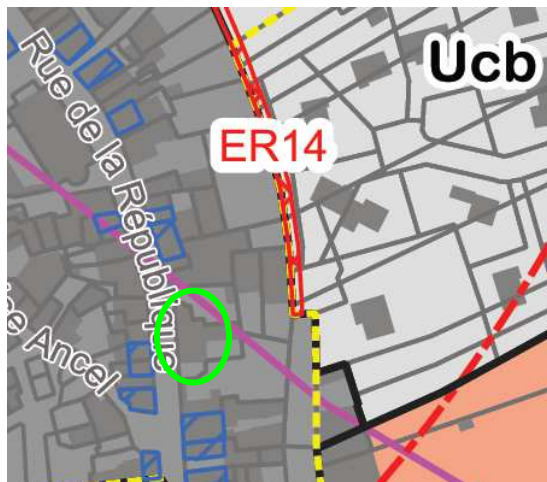
Rue de la République, la trame correspondant à un secteur de diversité commerciale à protéger est supprimée sur le bâtiment situé sur la parcelle AD 568.

Cette évolution vise à permettre l'aménagement du local commercial du rez-de-chaussée en logement, celui-ci étant désaffecté depuis quelques années et peu adapté à un usage de commerce, en particulier quant à son accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

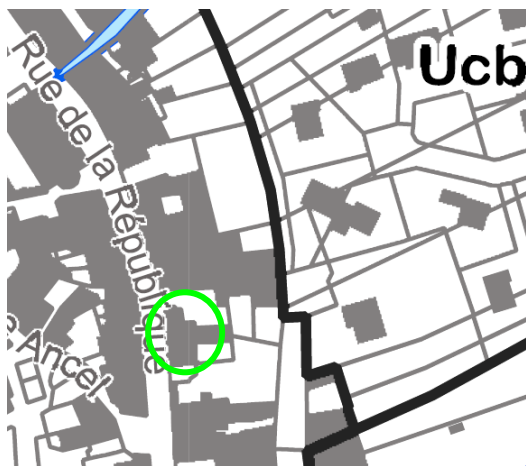
Avant modification simplifiée n° 2  
(extrait du plan 1/2)



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



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



Ce bâtiment n'est concerné par aucun risque naturel.

## IV. EVOLUTION DES SUPERFICIES

La modification simplifiée n° 2 du PLU de La Verpillière concerne le classement de 0,1 hectare de la zone Uc en zone Uia.

**TABLEAU DES SUPERFICIES**

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

## V. PROCEDURE

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

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

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

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

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

Le dossier de projet de modification simplifiée n° 2 du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public du projet.

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

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

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