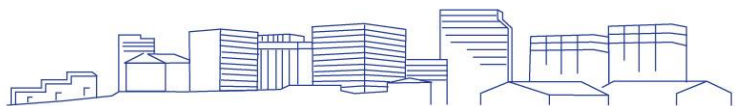


Plan Local d'Urbanisme
Modification n°1
Rapport de présentation



1 Introduction

La commune de Grézieu le Marché est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé depuis le 15 septembre 2009.

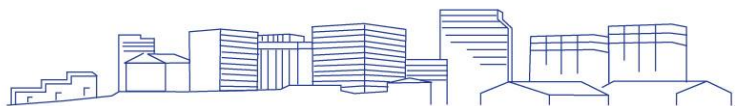


Zonage Ui du PLU en vigueur sur le site « Le Grandin »

2 Objet de la modification

La présente modification comporte les objets suivants :

- Mise à jour du code de l'urbanisme : suppression des notions de COS et de SHON/SHOB, mis à jour des définitions dans les dispositions générales.
- Intégration de la loi MACRON autorisant les extensions/annexes/piscines pour les logements situés en zone A et N. L'objectif est de faire vivre ce bâti, qui, en zone agricole notamment, ne pouvait strictement rien faire. Or, une extension mesurée ou la construction d'une annexe ne nuit pas à l'activité agricole sur la commune.
- La zone 1AUa est entièrement urbanisée. Cette zone sera transformée en zone Ub, son règlement étant quasi identique et correspondant au secteur pavillonnaire.
- Modification du phasage des zones AU, dans l'objectif de poursuivre un développement démographique mesuré, adapté aux équipements communaux.
- Suppression de la zone Ui « Le Grandin » au profit d'une zone agricole. En effet, l'entreprise a déménagé dans la zone d'activité de la commune (ZAE le Domingeon) et il n'y a plus d'activité sur le site. Le tènement apparaît peu attractif pour l'accueil d'une nouvelle activité. Cette zone Ui avait pour but de gérer et d'autoriser les extensions de l'entreprise existante. L'entreprise étant partie du site, il convient donc de supprimer ce zonage Ui, devenu inutile.
- Les servitudes de logements sociaux : En effet, le SCOT ne soumet pas la commune à la réalisation de logements sociaux. Depuis l'approbation du PLU, 16 logements sociaux ont été créés (8 OPAC du Rhône et 8 réalisés par un particulier).



- Identification de 14 changements de destination. La zone naturelle autorisait par défaut les changements de destination. La mise à jour du règlement et l'application de la loi MACRON conduisent à identifier au cas par cas ces logements. Il ne s'agit donc pas de nouveaux changements de destination. Il s'agit juste d'une identification plus claire des changements de destination sur le document graphique. 3 critères d'identification ont été élaborés :

- o L'intérêt architectural ou patrimonial :
- o L'absence de gêne vis-à-vis d'une exploitation agricole
- o La présence de réseaux en capacités suffisantes : assainissement, défense incendie, réseau électrique...

Il convient de noter que la mise en place de ses critères a conduit à réduire le nombre de changements de destination possible, puisque ces critères n'existaient pas le PLU en vigueur.

La présente modification est encadrée par l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

3 La traduction dans le dossier réglementaire

Le PADD

Aucune modification n'est apportée.

Les orientations d'aménagement

Aucune modification n'est apportée.

Les emplacements réservés

La liste est modifiée :

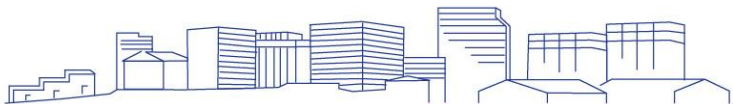
- L'ER1 est supprimé, les terrains étant achetés.
- L'ER 5 et l'ER 9 sont supprimés, les aménagements étant réalisés
- L'ER 6 est réduit de 1130 m². Il mesure aujourd'hui 233 m².

Création d'un ER10 qui permettra à terme à la créer une liaison entre l'école et le terrain communal situé à proximité.

Création d'un ER11 qui permettant de relier en cheminement doux les quartiers pavillonnaires au centre-bourg.

Les annexes

Aucune modification n'est apportée.



Les changements de destination

Création d'une liste identifiant 14 changements de destination.

Le règlement

Le règlement est modifié :

- Les définitions sont mises à jour dans les dispositions générales
- La SHON est remplacée par la surface de plancher
- La SHOB est remplacée par l'emprise au sol
- Le COS des zones Ub, 1AUa, 1AUb, 2AUa et 3AUa
- Suppression de la servitude de logement sociale inscrite dans la zone Uaa, le projet ayant été réalisé.
- Implantation sur limite autorisée en zone Ui7 et suppression du CES, afin de permettre la densification des activités donc les extensions sont parfois rendues impossibles par des règles d'implantations trop limitatives.

Le règlement de l'article Ua est modifié :

Il est supprimé la phrase suivante qui figure dans le chapeau de la zone) :

~~Le sous-secteur Uab est soumis à la servitude de l'article L123.1.16 du code de l'urbanisme : à partir de 300m² de surface de plancher, 20 % des logements devront être affectés à du logement locatif aidé.~~

Les zones 1AUb, 2AUa et 3AUa sont respectivement renommées en :

- 2AUa= AUa1
- 1AUb= AUa1 et AUa2
- 3AUa= AUa4

Le règlement de la zone AUa reprend celui des zones 1AUb, 2AUa et 3AUa.

L'article AUa2 est toutefois modifié :

Chaque secteur AUa s'urbanisera en une seule opération d'ensemble.

Les zones AUa1 et AUa2 sont urbanisables immédiatement.

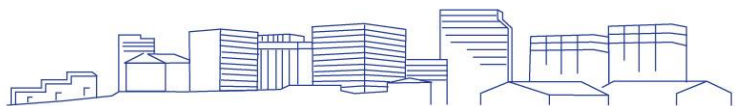
La zone AUa3 est urbanisable lorsque 80 % de la surface de la zone AUa2 fera l'objet de permis de construire accordés.

La zone AUa4 est urbanisable lorsque 80 % de la surface de la zone AUa3 fera l'objet de permis de construire accordés.

~~La zone AUa4 est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme : à ce titre 20 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 20 % de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.~~

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- ~~Les bâtiments à usage d'activités économiques (commerces, bureaux, activités artisanales), sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que leur surface de plancher n'excède pas 250 m².~~
- Les constructions à usage de stationnement public.



Le sous-secteur Uba

Le secteur Uba est supprimé, il imposait une surface minimale de terrain pour l'assainissement collectif. Aujourd'hui, il est possible de réaliser des assainissements autonomes sur des surfaces plus restreintes, cette zone n'a donc plus lieu d'être.

Le règlement de l'article A2 est modifié

Les nouvelles constructions à usage d'habitation des sièges d'exploitation sont en outre limitées à ~~150 m²~~ 200 m² de surface de plancher et doit s'implanter à proximité immédiate des bâtiments agricoles (moins de 100m)

~~Les annexes à l'habitation du siège d'exploitation dans la limite de 4m de hauteur et si elles sont situées dans un rayon de 30 m de la construction principale,~~

Les changements de destination identifiés sur le document graphique dans la limite de 200m² de surface de plancher.

L'aménagement des constructions existantes

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m² :

- L'extension des habitations existantes dans la limite de :
 - o 200m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - o Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU
- Les annexes à l'habitation sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 40 m². Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale.
- Une piscine maximum par habitations existantes. Elle doit être implantée à moins de 20 m de la construction principale.

Le règlement de l'article N2 est modifié

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

~~Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faitage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.~~

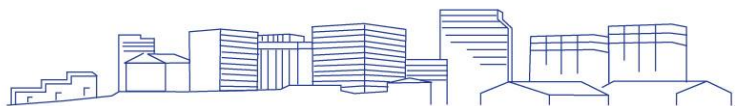
Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.

~~Pour les constructions d'habitations existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et si leur emprise au sol avant travaux est au minimum de 60m² :~~

- ~~— l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant dans la limite de 150 m² de surface de plancher (existant + extension) et sans modification de volume,~~
- ~~— l'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 150m² de surface de plancher (existant + extension)~~

~~Les annexes aux habitations existantes telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur et de 30 m² d'emprise au sol et si elles sont localisées à une distance de moins de 30 m de la construction principale.~~

~~Les piscines liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de 30 m de la construction principale ;~~



L'aménagement des constructions existantes

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m² :

- L'extension des habitations existantes dans la limite de :
 - o 200m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - o Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU
- Les annexes à l'habitation sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 40 m². Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale.
- Une piscine maximum par habitations existantes. Elle doit être implantée à moins de 20 m de la construction principale.

Le changement de destination des bâtiments existants pour créer de nouveaux logements dans le volume bâti existant et sans modification de volume dans la limite de ~~150~~ 200 m² de surface de plancher et sous réserve que ces bâtiments ne soient pas des bâtiments à structure légère ou métallique.

Le changement de destination des bâtiments existants pour une activité artisanale ou de bureau ou d'hébergement touristique dans le volume bâti existant et sans modification de volume, dans la limite de ~~150~~ 200 m² de surface de plancher et sous réserve que ces bâtiments ne soient pas des bâtiments à structure légère ou métallique.

Le règlement des zones Ua7, Ub7, Uf7, 1AUb, 2AUa, 3AUa, A et N.

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à ~~4~~0.5 m (bord du bassin).

L'article N7 est également modifié sur le point suivant :

~~Les abris pour animaux parkés seront implantés sur limite parcellaire ou adossés aux haies~~

Le règlement de la zone Ui est modifié sur les points suivant :

L'article Ui 7

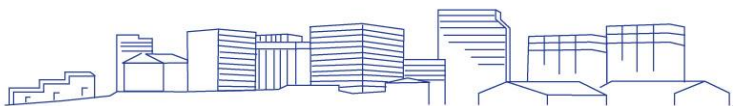
En limite de zone Ui, l'implantation se réalise soit :

- En limite
- Avec un retrait minimal de 3 m est imposé.

L'article Ui9

~~Le CES est fixé à 0.6~~

Non réglementé



Le document graphique

L'apparence de certains emplacements réservés est modifiée. En effet, les élargissements de voiries étaient matérialisés sous forme de traits sur le plan de zonage. Le zonage doit depuis être conforme au standard CNIG, qui n'autorise pas cette représentation graphique. L'Etat a donc numérisé les emplacements réservés, conformément au standard en vigueur. La destination et la taille des emplacements réservés ne changent pas. Seule la représentation graphique évolue. Cette représentation apparaît d'ailleurs plus précise et représentative de la réalité de l'emplacement réservé.

Les ER1, ER 5 et ER 9 sont supprimés.

L'ER 6 est réduit sur la partie dont les aménagements ont été réalisés. Sa surface est dorénavant de 233 m²

Un ER10, d'une surface de 100m² environ, est créé, il s'agit de créer une liaison douce entre l'école et le terrain communal situé à proximité

Un ER11 est défini, il doit permettre la création d'une liaison douce entre les quartiers pavillonnaires au centre-bourg.

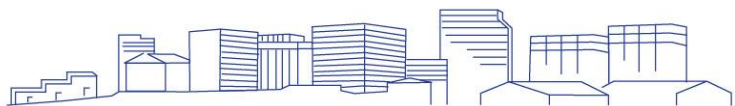
N°DE REF AU PLAN	DESIGNATION DE L'EMPLACEMENT	SUPERFICIE OU LONGUEUR OU PARCELLES	BENEFICIAIRES
R1	Plateforme de retournement	144 m²	commune
R2	Elargissement du chemin des Combettes	Plateforme 5 m	commune
R3	Elargissement de la rue du Gaboudin	Plateforme 7m	commune
R4	Elargissement à 5 m sur 25 m de long du chemin existant au Sud Ouest de la zone IAUa	Plateforme 5 m	commune
R5	Elargissement de la RD 71	Plateforme 8 m	commune
R6	Aménagement d'un espace public et stationnement	233 m²	commune
R7	Aménagement de stationnements le long de la route de Ste Foy l'Argentière	157 m²	commune
R8	Bassin de rétention des eaux pluviales	500m²	commune
R9	Equipement public (bâtiments techniques municipaux)	3190 m²	commune
R10	Liaison douce entre l'école et le terrain communal situé à proximité	100 m²	commune
R11	Liaison douce entre les quartiers pavillonnaires au centre-bourg.	400 m²	commune

Le tableau à jour des emplacements réservés



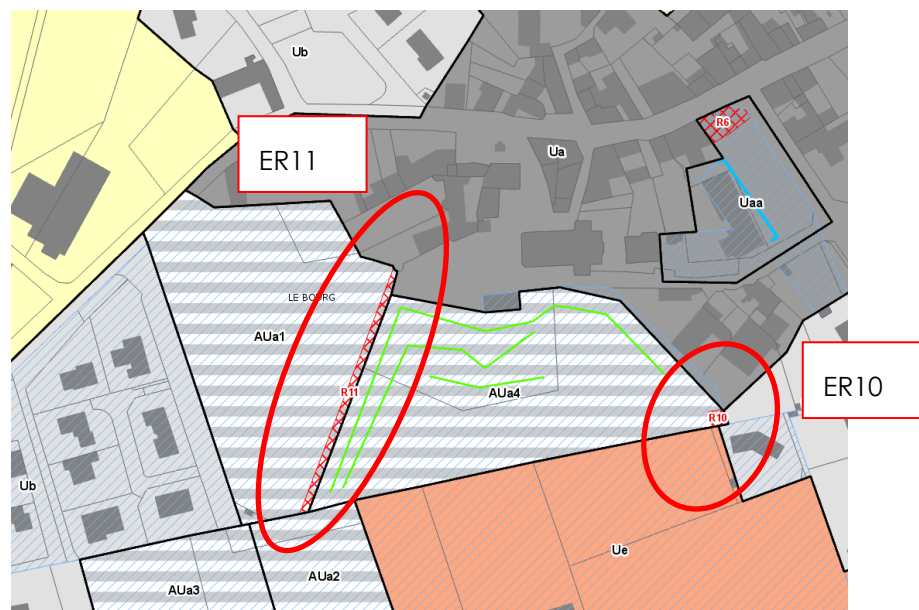
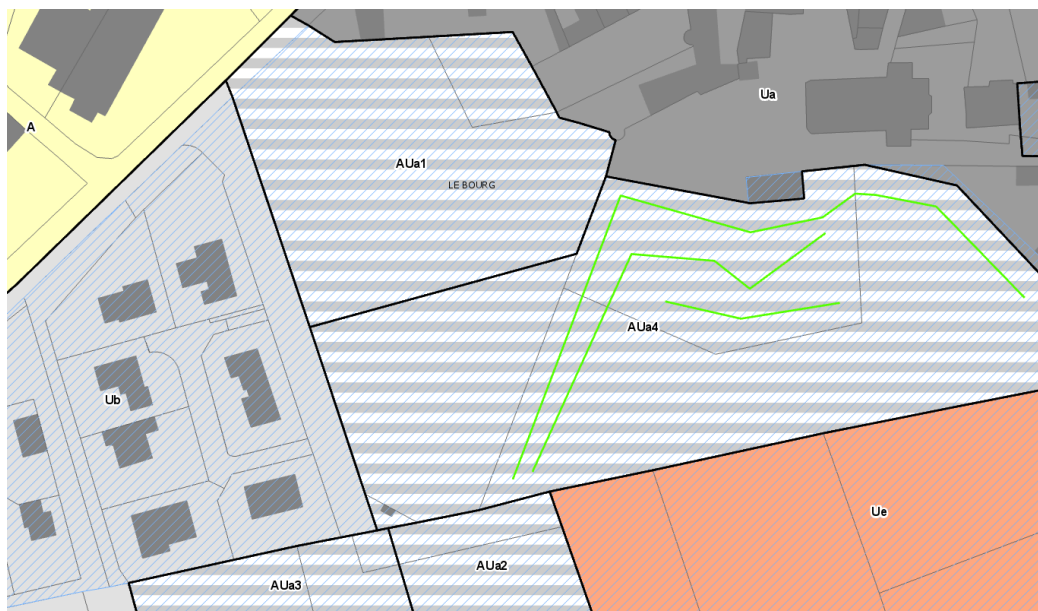
Le zonage du PLU avant (en haut) et après la modification (en bas)



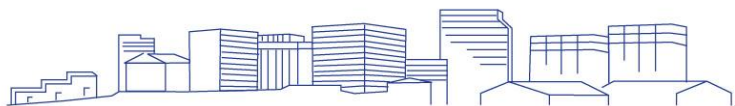


Création de deux emplacements réservés (ER 11 d'une surface de 400 m² environ et ER10 de 100m² environ). Agrandissement de la zone AUa1 de 3700 m² au détriment de la zone AUa4.

En effet, la nouvelle zone AUa1 a été étendue pour plus de cohérence. Elle concerne un unique propriétaire et la surface supplémentaire va permettre d'attirer plus facilement un aménageur qui pourra réaliser des économies d'échelles.



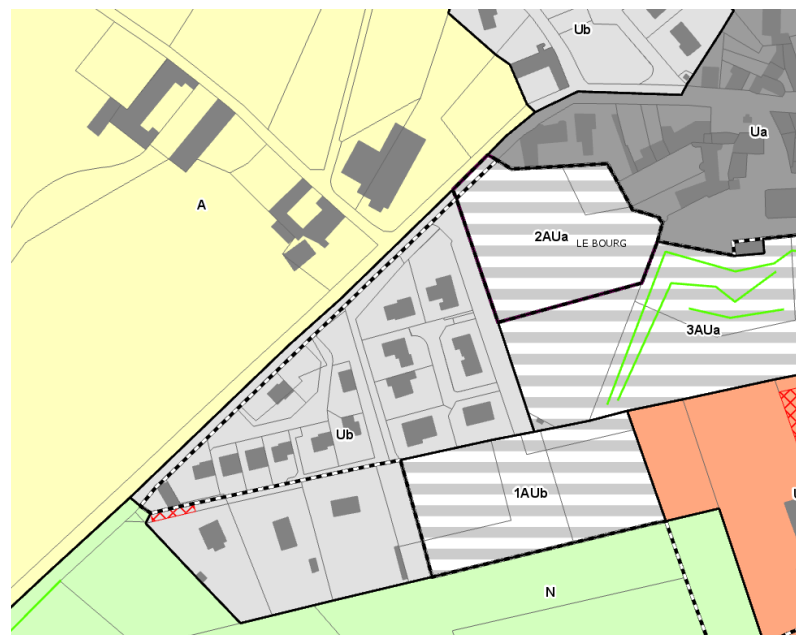
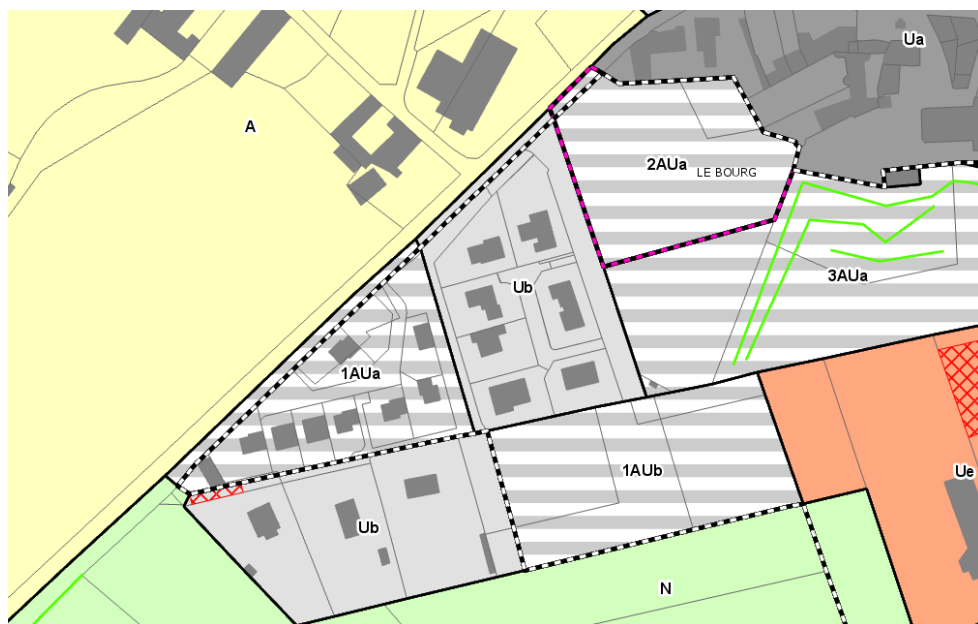
Le zonage du PLU avant (à gauche) et après la modification (à droite)



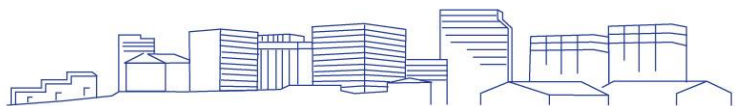
Le logement social

Les servitudes de logements sociaux sont supprimées

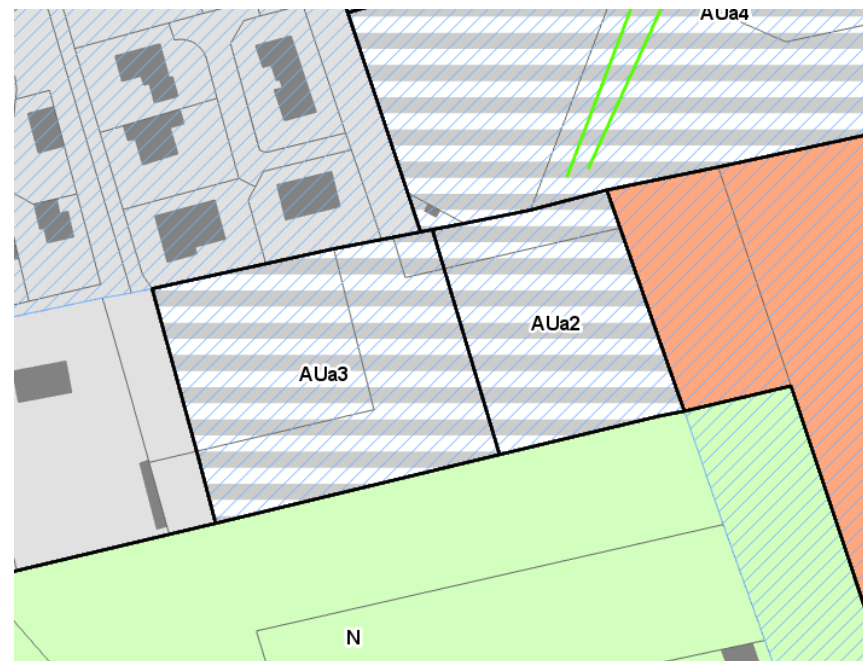
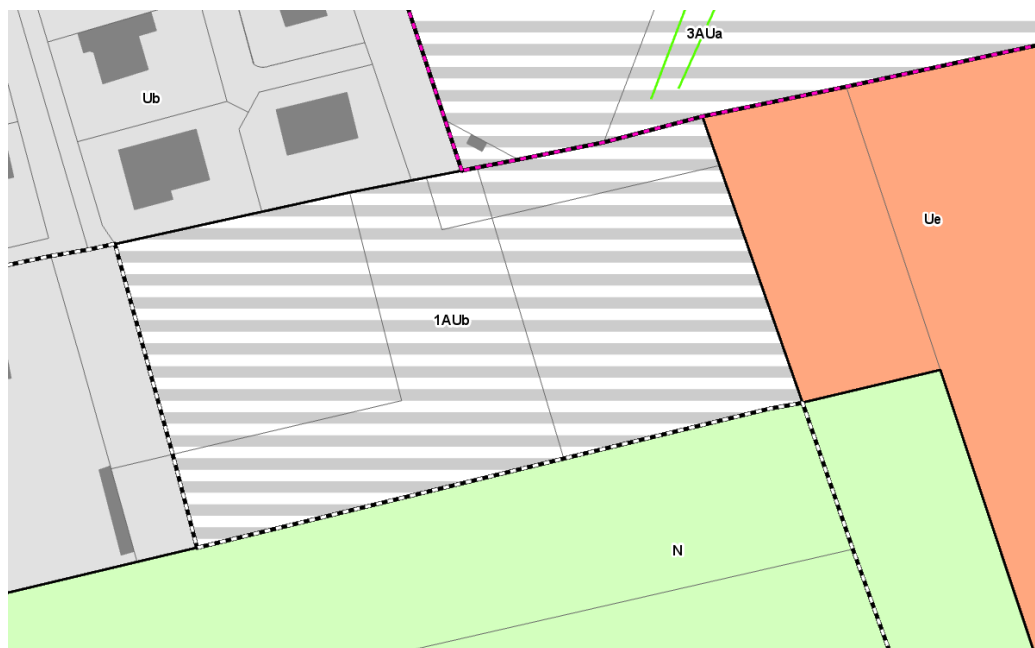
Transformation de la zone 1AUa en zone Ub



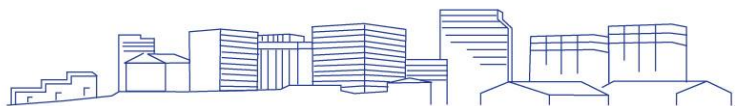
Le zonage du PLU avant (à gauche) et après la modification (à droite)



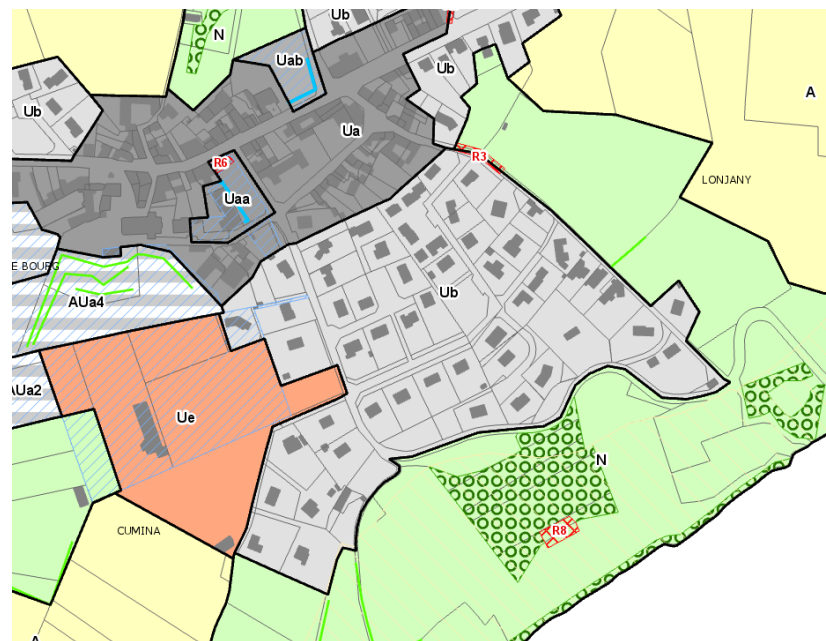
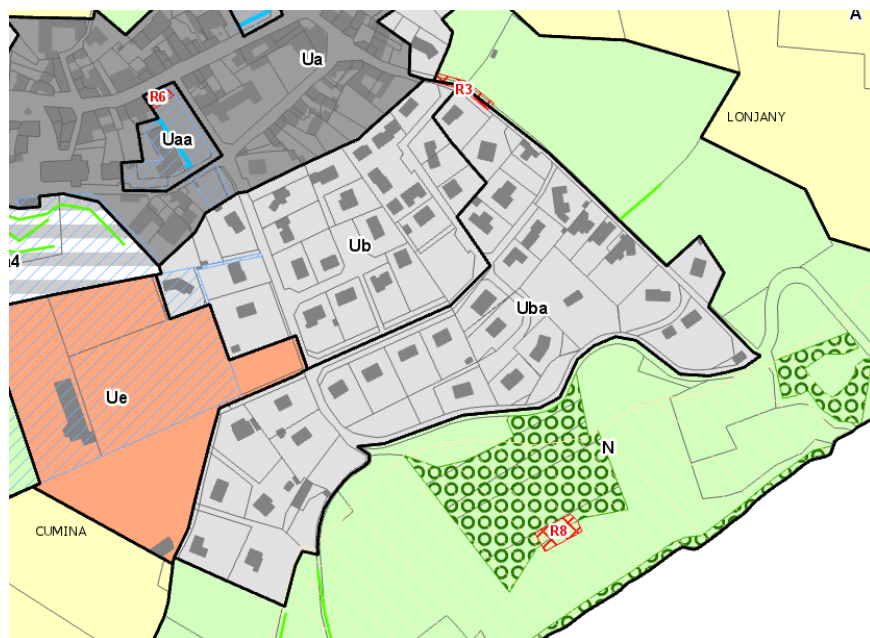
Transformation de la zone 1AUb en AUa2 et AUa3



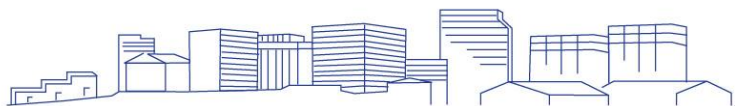
Le zonage du PLU avant (à gauche) et après la modification (à droite)



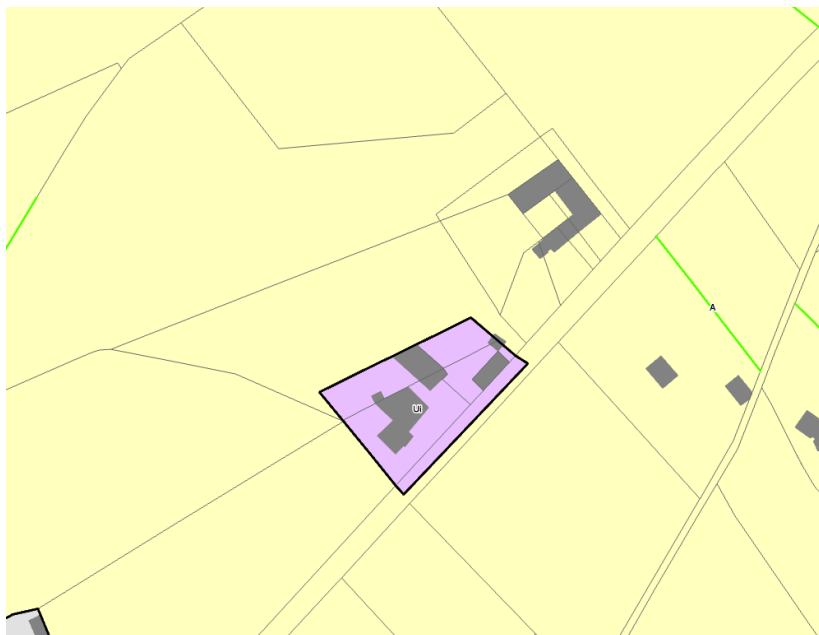
Suppression de la zone UBa en faveur de la zone Ub



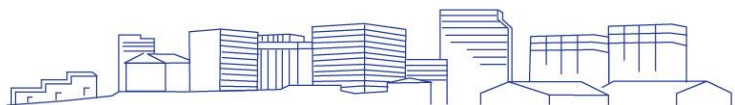
Le zonage du PLU avant (à gauche) et après la modification (à droite)



Suppression de la zone Ui



Le zonage du PLU avant (à gauche) et après la modification (à droite)



4 Impact sur l'environnement

Aucune zone urbaine supplémentaire (U et AU) n'est créée.

La zone Ui est supprimée, 3.200 m² est classé en zone agricole.

Les sites concernés par la présente modification du PLU ne sont pas des secteurs à enjeux écologiques.

5 Répartition des surfaces après la modification

La zone Ub est agrandie de 1.7 ha au détriment de la zone AU

La zone Ui « Le Grandin » est réduite de 3.200 m² au bénéfice de la zone agricole.

Zones	Superficie PLU (ha) Ancien	Superficie PLU (ha) Nouveau
Total zones U	32	33.38
Total zones AU (ex NA)	3.8	2.1
Total zones A	545	544.7
Zone N	619.2	619.2
Total	1200	1200