

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de NEYRON

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification simplifiée n°1

RAPPORT DE PRESENTATION

*Vu pour rester annexé à mon
arrêté du 25 03 19.*

Le Maire



PLU approuvé le 20 mars 2017
Modification simplifiée n°1 le



La commune de Neyron dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 mars 2017.

Aujourd'hui les élus souhaitent apporter des corrections au Règlement écrit de la zone 1AU2 (articles 6, 7 et 10).

Elle procède donc à une Modification simplifiée du PLU initiée par l'arrêté de prescription du 25 mars 2019.

I - LES CORRECTIONS A APPORTER AU PLU

❖ POURQUOI EST-IL NECESSAIRE DE MODIFIER LE REGLEMENT ECRIT ?

Selon le Rapport de présentation de 2017, le PLU prévoit une « zone 1AU2 pour le secteur appelé « Le Clos », non loin de la limite communale avec Miribel :

Ce tènement présente un très fort enjeu urbain à Neyron. Il constitue une vaste emprise (2,48 ha) et est situé à proximité immédiate du centre de la commune (Neyron-le-Bas). Il est également caractérisé par la présence d'espaces libres et d'espaces verts constituant une rupture, un espace de respiration au cœur de la vaste zone d'urbanisation linéaire qui s'étire sur plusieurs communes le long du canal de Miribel.

Son urbanisation doit donc à la fois permettre de répondre aux besoins fonciers définis dans le cadre du PLU mais également savoir préserver les atouts du site : espaces verts et libres, cônes de vues...

La pression foncière observée sur la commune renforce la nécessité d'encadrer l'aménagement de la zone. »

La zone 1AU comprend un secteur 1AU2 dans lequel les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

Son aménagement est prévu sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté.

En 2019, la commune et l'aménageur rencontrent des difficultés dans l'application du Règlement écrit de ce secteur 1AU2 :

- **Un problème de hauteur du bâti** : la rédaction ne permet pas de considérer que la hauteur de 9 m à l'égout imposée peut s'appréhender par palier dans le cas de bâtiments réalisés en plusieurs blocs pour s'adapter à la pente.
- **Un problème d'implantation du bâti** : le second problème tient aux polygones d'implantation des maisons groupées et individuelles : si, en Permis d'Aménager, leur utilisation ne nécessite aucune adaptation du PLU, ce n'est pas forcément le cas en procédure de ZAC qui, n'ayant pas de règlement d'urbanisme autonome, doit parfois voir une adaptation de concert avec le PLU, ce qui est, en l'espèce, le cas à Neyron.

Pour ces deux raisons, afin de sécuriser les permis de construire lors des délais de recours, il est nécessaire de corriger le Règlement écrit du PLU.

Ces problématiques concernent les articles AU6 et AU7 pour l'implantation du bâti et l'article AU10 pour la hauteur maximale du bâti.

❖ COMMENT MODIFIER LE REGLEMENT ECRIT ?

Rappel de la rédaction du Règlement écrit de 2017 pour les articles 6, 7 et 10 :

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et voies privées ouvertes au public

- * Les constructions doivent s'implanter :
 - soit à l'alignement,
 - soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- * Les constructions à usage de dépendance inférieures à 40 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter entre 0 et 1 mètre à condition de présenter une hauteur de mur sur voie inférieure à 2,5 mètres à l'égout et un axe de faîtage limité à 3,5 m parallèle à la voie.
- * Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait minimal d'1 mètre.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone 1AU et le secteur 1AU1

❖ Dispositions générales :

- Par rapport aux limites séparatives les constructions doivent s'implanter à 4 mètres minimum de la limite.
- Les constructions à usage de dépendance inférieures à 40 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter :
 - soit en limite à condition de présenter une hauteur de mur en limite inférieure à 2,5 mètres à l'égout et une hauteur au faîtage limitée à 3,5 m
 - soit à 4 mètres minimum de la limite.

❖ Cas particuliers :

- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.
- Pour les piscines, le bassin doit être implanté à 2 mètres minimum.

Dans le secteur 1AU2

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions doivent s'implanter à 4 mètres minimum de la limite.
Si les constructions sont édifiées en retrait, les annexes peuvent être implantées dans la bande des 4 mètres.

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation sur le terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres (3 niveaux, R+2).
- Dans le secteur 1AU1, la hauteur des constructions est limitée à 6,5 m (2 niveaux, R+1).
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Correction à apporter au Règlement écrit de 2017 pour le secteur 1AU2 :

♣ Pour prendre en compte la problématique implantation, il convient de modifier les articles AU6 et AU7 en y insérant la phrase suivante :

« Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, des règles différentes pourront être établies : les constructions devront respecter les polygones d'implantation délimités dans les documents graphiques de la ZAC »

♣ Pour prendre en compte la problématique hauteur, il convient de modifier l'article AU10 en y insérant les phrases suivantes :

« Dans le cas d'une construction dont la longueur devrait s'inscrire dans l'axe de la pente :

*- il peut être tenu compte d'un écart important du niveau du terrain naturel entre le point bas et le point haut des 2 extrémités du polygone d'implantation de la construction,
- dans ce cas la hauteur maximum autorisée à partir du terrain naturel peut être considérée en séquences selon différents points de la pente. »*

Nouvelle rédaction du Règlement écrit en 2019 :

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et voies privées ouvertes au public

- * Les constructions doivent s'implanter :
 - soit à l'alignement,
 - soit en respectant un retrait minimal de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- * Les constructions à usage de dépendance inférieures à 40 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter entre 0 et 1 mètre à condition de présenter une hauteur de mur sur voie inférieure à 2,5 mètres à l'égout et un axe de faitage limité à 3,5 m parallèle à la voie.
- * Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait minimal d'1 mètre.
- * Dans le secteur 1AU2, et dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, des règles différentes pourront être établies : les constructions devront respecter les polygones d'implantation délimités dans les documents graphiques de la ZAC.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone 1AU et le secteur 1AU1

❖ Dispositions générales :

- Par rapport aux limites séparatives les constructions doivent s'implanter à 4 mètres minimum de la limite.
- Les constructions à usage de dépendance inférieures à 40 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter :
 - soit en limite à condition de présenter une hauteur de mur en limite inférieure à 2,5 mètres à l'égout et une hauteur au faîtage limitée à 3,5 m
 - soit à 4 mètres minimum de la limite.

❖ Cas particuliers :

- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.
- Pour les piscines, le bassin doit être implanté à 2 mètres minimum.

Dans le secteur 1AU2

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions doivent s'implanter à 4 mètres minimum de la limite.
- Si les constructions sont édifiées en retrait, les annexes peuvent être implantées dans la bande des 4 mètres.

- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :
- Des règles différentes pourront être établies : les constructions devront respecter les polygones d'implantation délimités dans les documents graphiques de la ZAC.**

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation sur le terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres (3 niveaux, R+2).
- Dans le secteur 1AU1, la hauteur des constructions est limitée à 6,5 m (2 niveaux, R+1).
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le secteur 1AU2, dans le cas d'une construction dont la longueur devrait s'inscrire dans l'axe de la pente :
 - il peut être tenu compte d'un écart important du niveau du terrain naturel entre le point bas et le point haut des 2 extrémités du polygone d'implantation de la construction,
 - dans ce cas la hauteur maximum autorisée à partir du terrain naturel peut être considérée en séquences selon différents points de la pente.

❖ PIÈCES DU DOSSIER CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION DU PLU

La procédure de modification ne concerne que le Règlement écrit du dossier de PLU, et précisément la zone AU (à urbaniser).

II - LA JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Comme expliqué ci-dessus, la procédure de modification ne concerne que trois articles du secteur 1AU2 du Règlement écrit du dossier de PLU.

La procédure de **modification simplifiée** est définie aux articles L 153-45 et L 153-46 du Code de l'urbanisme, desquels il ressort que cette procédure peut être mise en œuvre :

- En dehors des cas prévus à l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme s'agissant de la procédure de modification de droit commun ;
- Dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme, ou afin de supprimer le dépassement prévu par le même article (sous certaines conditions) ;
- En cas de simple rectification d'une erreur matérielle.

La procédure de modification simplifiée constitue ainsi une procédure dérogatoire qui ne trouvera à s'appliquer qu'en dernier lieu, lorsque l'objet de la modification n'entre dans le champ d'application d'aucune des autres procédures plus strictes prévues par le Code de l'urbanisme (révision ou modification de droit commun).

Ainsi, la modification ne peut avoir l'un des effets entrant dans le champ de la procédure de modification de droit commun, prévus à l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme (programme local de l'habitat).

En l'espèce, le projet de modification a pour effet de modifier les articles UA6, AU7 et AU10 pour le secteur 1AU2 de manière à préciser l'adaptation à la pente du bâti et l'implantation du bâti pour une bonne qualité urbaine du projet.

- Il en ressort que les modifications envisagées n'ont ni pour objet ni pour effet de réduire une zone urbaine ou à urbaniser, ou d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme (PLH).
- Elles n'ont pas non plus pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone.
- Les modifications envisagées n'ont pas pour effet de réduire les « *possibilités de construire* ».

Dans ces conditions, il apparaît que les modifications envisagées entrent dans le champ d'application de la modification simplifiée du PLU.

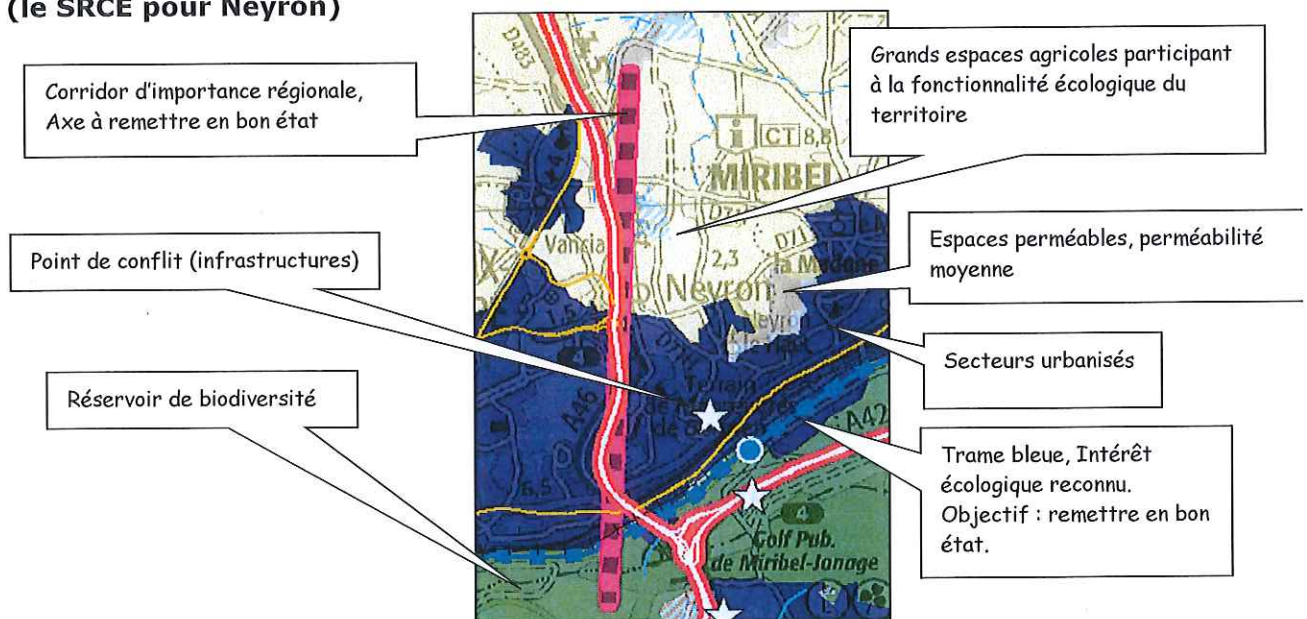
III - LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Au vu de l'article L 104-2-1^{er}a) du code de l'urbanisme, « font l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1, les plans locaux d'urbanisme qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ».

Le PLU de 2017 n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale ; il a cependant mis en évidence la richesse du patrimoine naturel :

- * Les continuités écologiques à l'échelle régionale (Schéma Régional de Cohérence Ecologique)
- * Le site Natura 2000
- * Les essences et espèces inventoriées à travers les zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF)
- * L'arrêté préfectoral de protection de biotope
- * Les zones humides.

❖ Les continuités écologiques à l'échelle régionale, les trames vertes et bleues (le SRCE pour Neyron)



Réservoirs de biodiversité :

Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

Corridors d'importance régionale :

Fuseaux	Axes	Objectif associé :
		- à préserver
		- à remettre en bon état

Espaces perméables terrestres * : continuités écologiques fonctionnelles assurant un rôle de corridor entre les réservoirs de biodiversité

- Perméabilité forte
- Perméabilité moyenne
- Espaces perméables liés aux milieux aquatiques *

* constitués à partir des données de potentialité écologique du RERA (Réseau Ecologique de Rhône-Alpes, 2010)

Grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité écologique du territoire

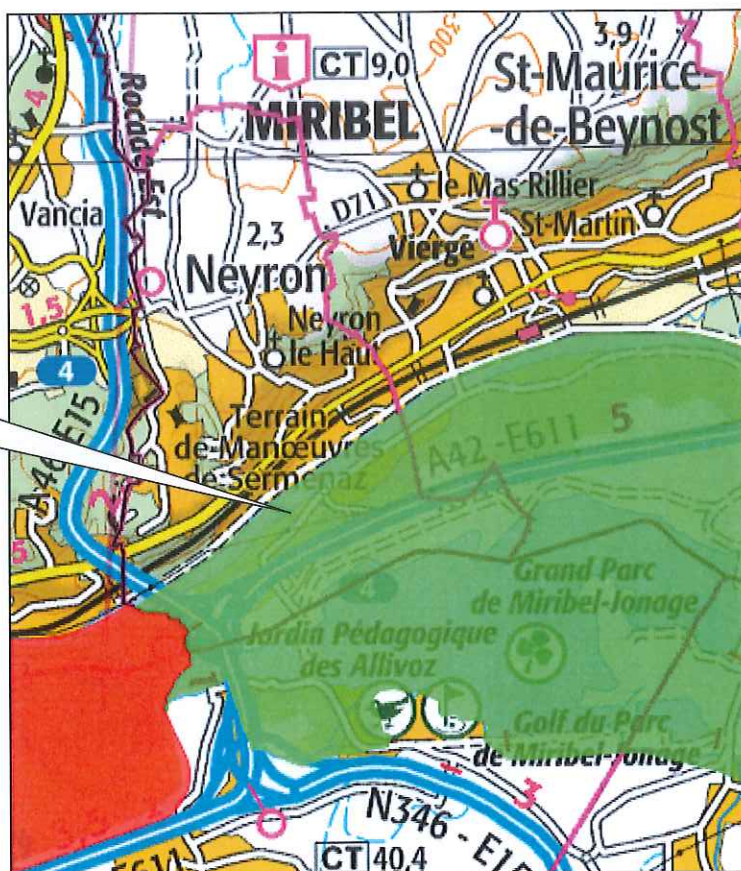
La connaissance de leur niveau réel de perméabilité reste à préciser

➤ **Les compléments apportés au Règlement écrit n'ont pas d'impacts négatifs sur ces éléments.**

❖ **La zone Natura 2000 « Pelouses, milieux alluviaux et aquatiques de l'île de Miribel-Jonage »**

Partie du territoire Neyroland concernée par la zone Natura 2000 :
La zone Natura 2000 concerne l'espace compris du Canal de Miribel à la limite Sud du territoire.

Le site sur le territoire de Neyron



➤ **Les compléments apportés au Règlement écrit n'ont pas d'incidences sur le site Natura 2000.**

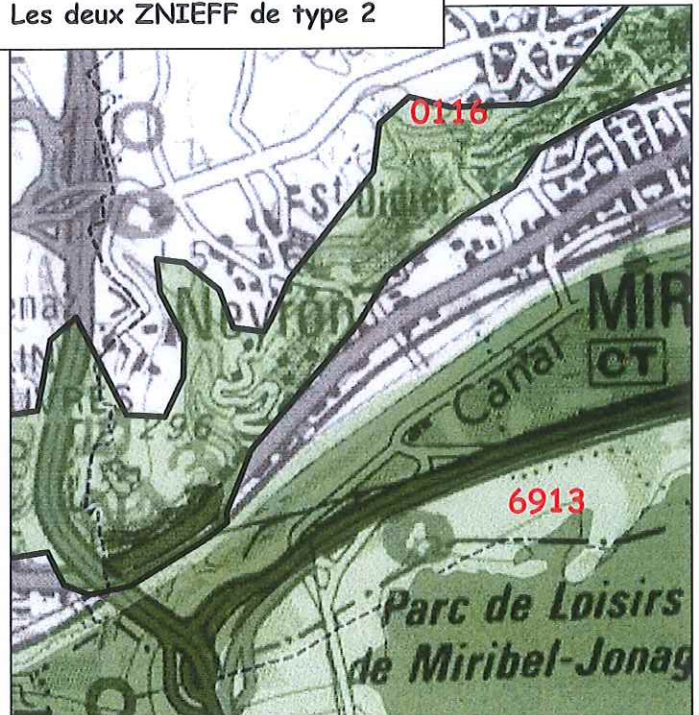
❖ **Les ZNIEFF (zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)**

Deux ZNIEFF de type 2

- * Côtère méridionale de la Dombes (n° 0116 ; 20,13% de la surface totale)
- * Ensemble formé par le fleuve Rhône, ses Lônes et ses Brotteaux à l'amont de Lyon (n° 6913 ; 31,66% de la surface totale)

Les deux ZNIEFF de type 2

Ces deux ZNIEFF concernent les pentes et le Parc de Miribel-Jonage.

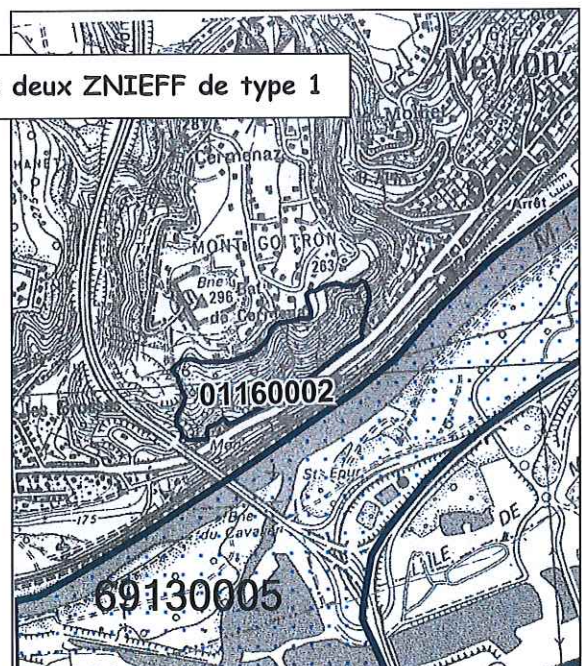


Deux ZNIEFF de type 1

- * Costière du Bois de Laie (n° 01160002, 2,3% de la surface totale)
- * Bassin de Miribel-Jonage (n° 69130005, 16,34% de la surface totale)

Les deux ZNIEFF de type 1

Ces deux ZNIEFF de type 1 concernent une partie des pentes et le Parc de Miribel-Jonage (voir les ZNIEFF de type 2 ci-dessus et le site Natura 2000).

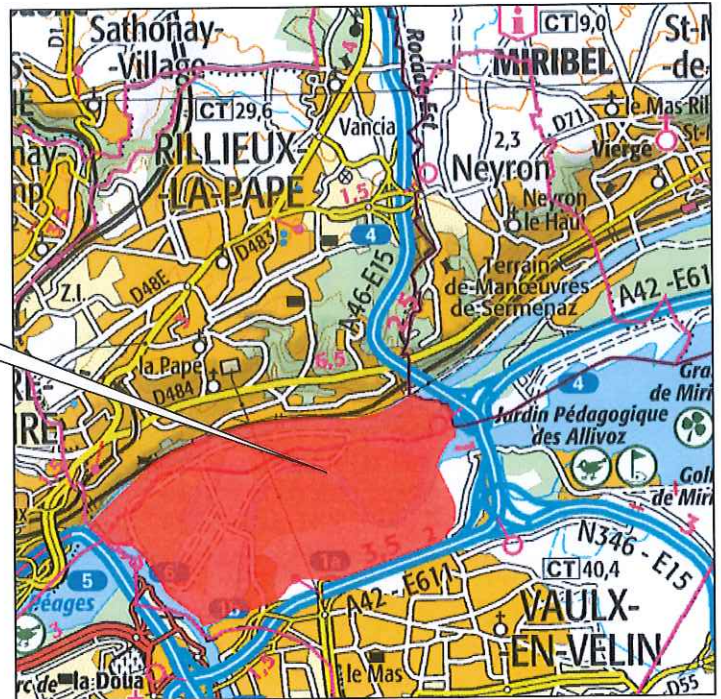


❖ L'arrêté préfectoral de protection de biotope

L'arrêté préfectoral du 31 janvier 2006 a créé une zone de protection de biotope des îles de Crépieux-Charmy.

Cette zone ne concerne que 0,12% du territoire de Neyron, en limite Sud-Est, et de l'autre côté du nœud autoroutier A42-A46.

Zone de protection



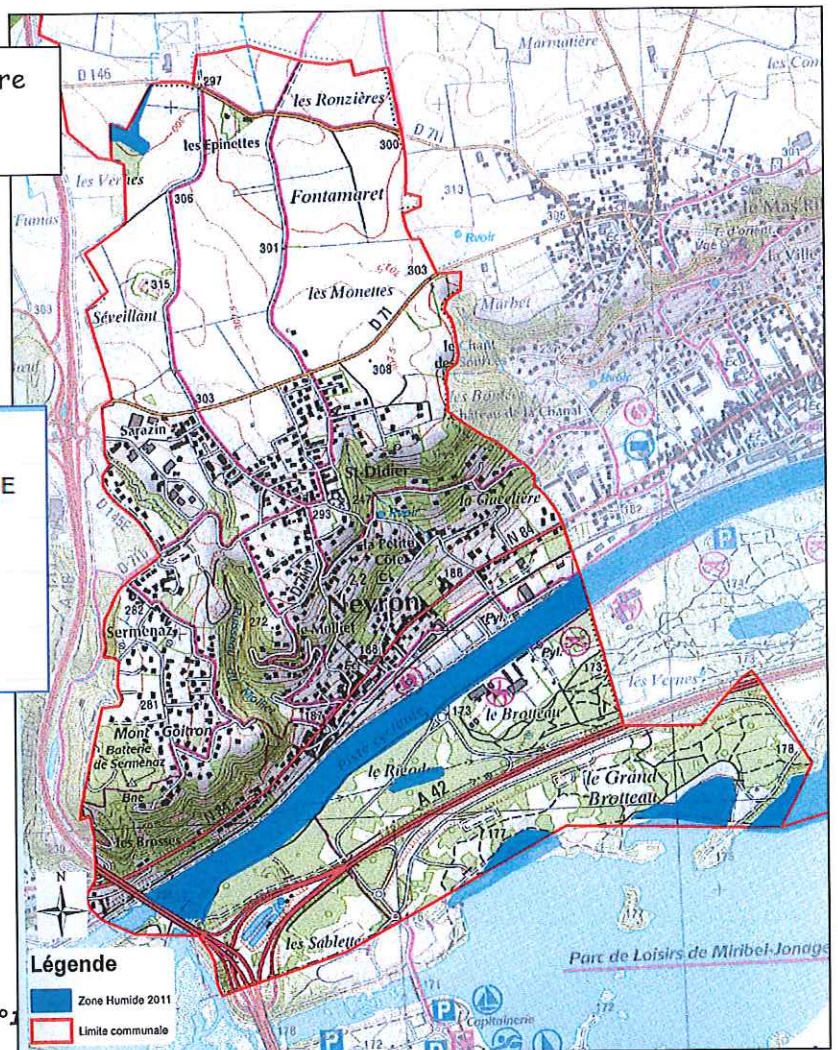
❖ Les zones humides

Les zones humides sur le territoire communal (aplats bleus)

Haut et bas de Neyron :

- Dans la zone agricole
- Le canal et autres espaces dans le Grand Parc de Miribel-Jonage

011ZH0197	BOIS HUMIDE DE VANCIA
011ZH0234	BOIS HUMIDES DE MIRIBEL JONAGE
011ZH0251	CANAL DE MIRIBEL
011ZH0717	LAC DES EAUX BLEUES
GL_195	MIRIBEL-JONAGE



➤ Les corrections apportées au PLU (compléments des articles AU6, AU7 et AU10 du Règlement écrit) ne sont pas susceptibles d'affecter les éléments environnementaux inventoriés sur le territoire communal.

IV - LA COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

En fonction des points à modifier, le dossier de Modification simplifiée du PLU est composé :

- ❖ Du présent rapport de présentation expliquant les objectifs et la nécessaire modification simplifiée
- ❖ Du Règlement des zones AU (à urbaniser), avant et après correction (2017 et 2019).