

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VAUGNERAY (69)



1. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES (COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

Dates :

Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par DCM du 21/10/2013

Mise à jour n°1 du PLU par Arrêté de M le Maire du 09/12/2013

Mise à jour n°2 du PLU par Arrêté de M le Maire du 17/02/2014

Mise à jour n°3 du PLU par Arrêté de M le Maire du 23/05/2014

Mise à jour n°4 du PLU par Arrêté de M le Maire du 20/04/2015

Révision allégée n°1 du PLU approuvée par DCM du

Modification du PLU approuvée par DCM du

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOCUMENT DE TRAVAIL - SEPTEMBRE 2017



POULAIN URBANISME CONSEIL

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com

SOMMAIRE

1. CONTEXTE LEGISLATIF ET PROCEDURE	2
1.1. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR.....	2
1.2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	2
2. LE CONSTAT - ETAT DES LIEUX	4
2.1. L'IMPACT DE LA LOI ALUR SUR LES GRANDS EQUILIBRES DU SCOT ET DU PLU ...	4
2.1.1. LA LOI ALUR	4
2.1.2. LE PROJET COMMUNAL A TRAVERS LE PLU	4
2.1.3. LES REPERCUSSIONS DE LA LOI ALUR A L'ECHELLE DE LA COMMUNE	10
2.2. PREMIERS RETOURS SUR L'APPLICATION DU PLU.....	15
2.2.1. SIGNALER DES MODIFICATIONS LEGISLATIVES ET DE DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	15
2.2.2. FACILITER LA COMPREHENSION DU DOCUMENT.....	18
2.2.3. AMELIORER CERTAINS POINTS REGLEMENTAIRES	18
3. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU	20
3.1. RESPECTER LES PRINCIPES DE LA LOI ALUR ET LE PLU EN VIGUEUR.....	20
3.1.1. SUPPRESSION DES REFERENCES AUX COS ET TAILLES MINIMALES DE TERRAIN	20
3.1.2. MODIFICATION DE REGLES POUR PRESERVER LE PROJET COMMUNAL.....	20
3.2. ADAPTER LES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS DU PLU AU REGARD DE SON APPLICATION QUOTIDIENNE.....	22
3.2.1. MISE A JOUR DES PRESCRIPTIONS GENERALES DU REGLEMENT ECRIT	22
3.2.2. MODIFICATIONS MINEURES DU REGLEMENT ECRIT	23
3.2.3. MODIFICATIONS MINEURES DU REGLEMENT GRAPHIQUE	25
3.2.4. COMPLEMENT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	27
3.3. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	28



1. CONTEXTE LEGISLATIF ET PROCEDURE

1.1. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur la Commune de Vaugneray a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21/10/2013. Il est conforme à la Loi n°2010-788 du 12/07/2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Loi Grenelle II.

2

Depuis, il a fait l'objet des procédures suivantes :

- Mise à jour n°1 par Arrêté de M le Maire en date du 09/12/2013 pour insertion en pièce 5c de la délibération du Conseil Municipal du 18/11/2013 instituant le Droit de Préemption Urbain renforcé sur la totalité des zones U et AU du PLU et pour insertion en pièce 5d3 du zonage d'assainissement de Vaugneray approuvé par délibération du Conseil Syndical du SIAHVY en date du 24/09/2013
- Mise à jour n°2 par Arrêté de M le Maire en date du 17/02/2014 avec l'ajout en pièce 5a1 (liste des servitudes d'utilité publique) de la fiche code PM1 et en pièce 5a2 du PPRi approuvé de l'Yzeron tandis que la pièce 5g relative " aux dispositions du PPRiN de l'Yzeron en projet " a été supprimée
- Mise à jour n°3 par Arrêté de M le Maire en date du 23/05/2014 avec l'ajout de la pièce 5g relative aux Périmètres de Protection et de Mise en Valeur des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP) sur le secteur des Vallons du Lyonnais (délibération du Conseil Général en date du 14/02/2014 et carte du périmètre PENAP relatif à Vaugneray)
- Mise à jour n°4 par Arrêté de M le Maire en date du 20/04/2015 ajoutant la délibération du Conseil municipal du 23/02/2015 instituant un droit de préemption urbain renforcé sur la totalité des zones urbaines (zones U) et zones d'urbanisation future (zones AU) suite à la création de la commune nouvelle de Vaugneray

Par ailleurs, par délibération en date du 19/06/2017, le Conseil Municipal de Vaugneray a prescrit la révision de ce PLU pour modifier trois espaces paysagers définis dans l'enveloppe urbanisable. Cette révision fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées et d'une enquête publique.

1.2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

En 2014, suite notamment à la promulgation de la Loi Alur, la Commune de Vaugneray a souhaité modifier le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/10/2013. Les modifications envisagées avaient pour objectif de :

- Supprimer les références aux COS (articles 14) et aux surfaces minimum des terrains constructibles (articles 5) dans le règlement écrit
- Actualiser les autres dispositions du règlement du PLU afin de maintenir le dessin d'une forme urbaine dans les conditions établies par les orientations du PADD, elles-mêmes compatibles avec le SCoT de l'Ouest Lyonnais
- Apporter des modifications et des adaptations mineures au règlement écrit et graphique, ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation (volet déplacement)



Les modifications envisagées n'avaient pas pour effet de:

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- 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.

3

Par conséquent, le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une procédure de modification.

Afin de travailler en toute transparence, bien que la procédure ne le nécessite pas, le Conseil Municipal avait décidé d'engager la procédure de modification du PLU par délibération en date du 16/06/2014. Des modalités de concertation avaient été mises en place.

Le Conseil Municipal a approuvé la modification n°1 du PLU le 16/11/2015. Cependant, cette délibération du 16/11/2015 a été annulée par jugement du Tribunal Administratif de Lyon le 06/07/2017.

De fait, les améliorations apportées au règlement écrit ne sont plus prises en compte. De même, les emplacements réservés et les espaces paysagers modifiés ont été annulés.

Au regard des enjeux urbains sur le territoire (sur-densification à craindre notamment), la Commune de Vaugneray a lancé la présente modification de PLU (sans délibération cette fois).

Cette modification a pour objet de :

- Supprimer les références aux COS (articles 14) et aux surfaces minimum des terrains constructibles (articles 5) dans le règlement écrit
- Actualiser les autres dispositions du règlement du PLU afin de maintenir le dessin d'une forme urbaine dans les conditions établies par les orientations du PADD, elles-mêmes compatibles avec le SCoT de l'Ouest Lyonnais
- Apporter des modifications et des adaptations mineures au règlement écrit et aux orientations d'aménagement et de programmation (volet déplacement)
- Modifier deux emplacements réservés dans le règlement graphique (les mêmes que lors de la précédente procédure)
- Classer le quartier de Montferrat en zone urbaine UD et non plus en secteur UD, le réseau collectif d'assainissement ayant été tiré sur le site

La présente modification n'a pas pour objet de :

- Réduire / modifier des espaces paysagers (objet de la procédure de révision allégée)
- Modifier le règlement des extensions et annexes en zones agricoles et naturelles



2. LE CONSTAT - ETAT DES LIEUX

2.1. L'IMPACT DE LA LOI ALUR SUR LES GRANDS EQUILIBRES DU SCOT ET DU PLU

2.1.1. LA LOI ALUR

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Renouvelé, dite Loi Alur, porte réforme du droit de l'urbanisme afin de réaliser « l'engagement de construire 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux », tout en assurant « la transition écologique des territoires ». Elle propose à cet effet « des mesures en matière d'urbanisme visant à accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain ».

Au premier rang de ces mesures figure la rénovation des règles d'urbanisme. La loi modifie sensiblement le régime juridique des documents d'urbanisme tel le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Entre autres évolutions, la loi Alur modifie l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du PLU. Cette suppression se répercute également sur les outils qui pouvaient être mis en œuvre sur la base des COS notamment sur les bonus de constructibilité ou « sur-COS », sur la mise en œuvre du versement pour sous-densité mais aussi sur la répartition de la surface de plancher maximale autorisée sur le périmètre d'un lotissement.

2.1.2. LE PROJET COMMUNAL A TRAVERS LE PLU

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Vaugneray s'inscrivent autour de 2 thématiques et de 6 orientations générales.

La thématique A « Une identité affirmée » s'appuie sur le constat suivant : Au XXI^e siècle, les communes limitrophes aux bassins d'emplois et agglomérations s'uniformisent peu à peu (étalement pavillonnaire semblable d'une commune à l'autre, perte du patrimoine bâti, effacement des traces historiques, disparition de paysages agricoles et naturels, etc.). Dans ce contexte, affirmer l'identité de Vaugneray apparaît une nécessité tant à court terme (respecter la mémoire passée, maintenir un cadre de vie de qualité, rester une commune vivante et attractive, etc.) qu'à long terme (quel héritage laisser ?).

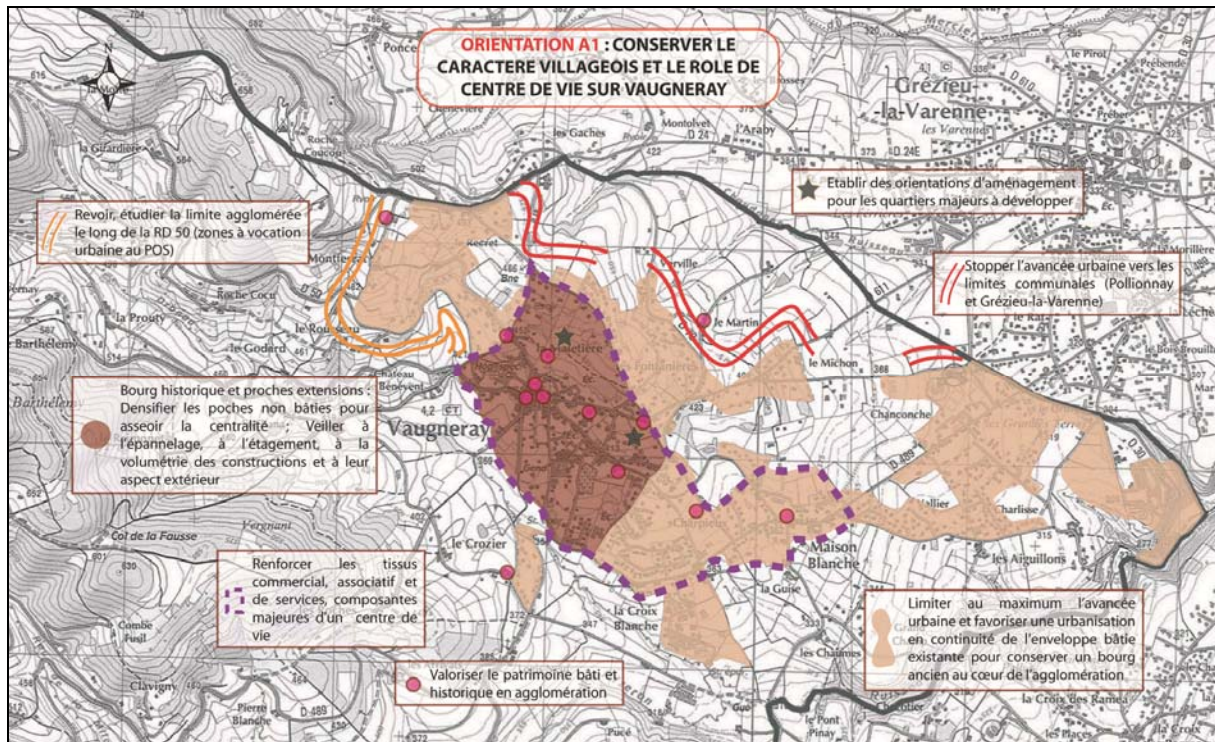
Trois orientations sont ainsi définies.

- Orientation A1 : Conserver le caractère villageois et le rôle de centre de vie sur Vaugneray
 - Objectif A1-1 : Renforcer la densité et la prégnance du bourg historique et ses proches extensions, véritable pôle démographique
 - Objectif A1-2 : Renforcer les tissus commercial, associatif et de services, composantes majeures d'un centre de vie
 - Objectif A1-3 : Valoriser le patrimoine bâti et historique en agglomération
- Orientation A2 : Soutenir le dynamisme agricole
 - Objectif A2-1 : Préserver les terres à vocation agricole (définition d'une trame jaune agricole)
 - Objectif A2-2 : Accompagner les agriculteurs dans le développement de leur activité



- Orientation A3 : Préserver les paysages naturels et bâtis
 - Objectif A3-1 : Préserver au mieux les coteaux boisés dans la partie ouest du territoire et définir ainsi une trame verte naturelle (continuité écologique)
 - Objectif A3-2 : Préserver les cours d'eau (Yzeron et Dronau surtout) et leur végétation riveraine (ripisylve) définissant ainsi une trame bleue liée au réseau hydrographique (continuité écologique)
 - Objectif A3-3 : Sauvegarder le patrimoine bâti et les éléments paysagers ponctuels

5



Extrait de l'Orientation A1 en vigueur dans le PADD

La thématique B « Vers un avenir maîtrisé » s'appuie sur le constat suivant : Préserver l'identité de Vaugneray, affirmer sa différence et ses caractéristiques propres, cela ne signifie pas « figer » le développement communal. Bien au contraire, un territoire ne peut qu'évoluer dans le temps (mutations économiques, évolutions démographiques, changements des modes d'habiter, etc.). Il s'agit donc, au travers cette seconde thématique, de conforter et soutenir le dynamisme de Vaugneray, de maîtriser au mieux son développement tant bâti, démographique qu'économique, le tout dans un souci de développement durable.

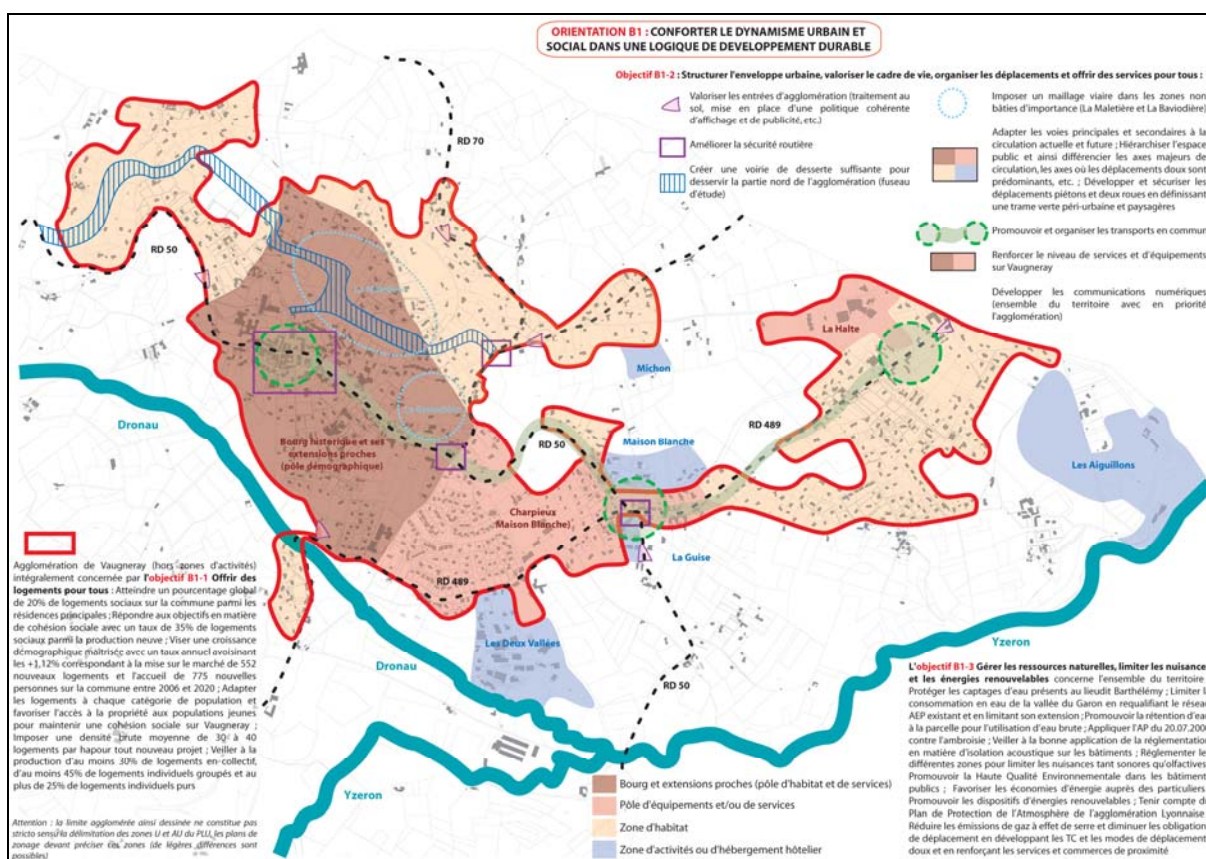
Trois orientations ont été définies :

- Orientation B1 : Conforter le dynamisme urbain et social dans une logique de développement durable
 - Objectif B1-1 : Offrir des logements pour tous
 - Objectif B1-2 : Structurer l'enveloppe urbaine, valoriser le cadre de vie, organiser les déplacements et offrir des services pour tous
 - Objectif B1-3 : Gérer les ressources naturelles, limiter les nuisances et promouvoir les énergies renouvelables
- Orientation B2 : Promouvoir la diversité économique



- Objectif B2-1 : Renforcer et/ou valoriser les zones d'activités au rayonnement intercommunal
- Objectif B2-2 : Maintenir une activité économique au rayonnement plus local
- Objectif B2-3 : Développer l'activité touristique
- Orientation B3 : Gérer les risques
 - Objectif B3-1 : Lutter contre le risque inondation
 - Objectif B3-2 : Améliorer la lutte contre le risque feu de forêt
 - Objectif B3-3 : Réduire le risque lié au transport de matières dangereuses
 - Objectif B3-4 : Lutter contre les risques liés aux sols et sous-sols

6



Extrait de l'Orientation B1 en vigueur dans le PADD

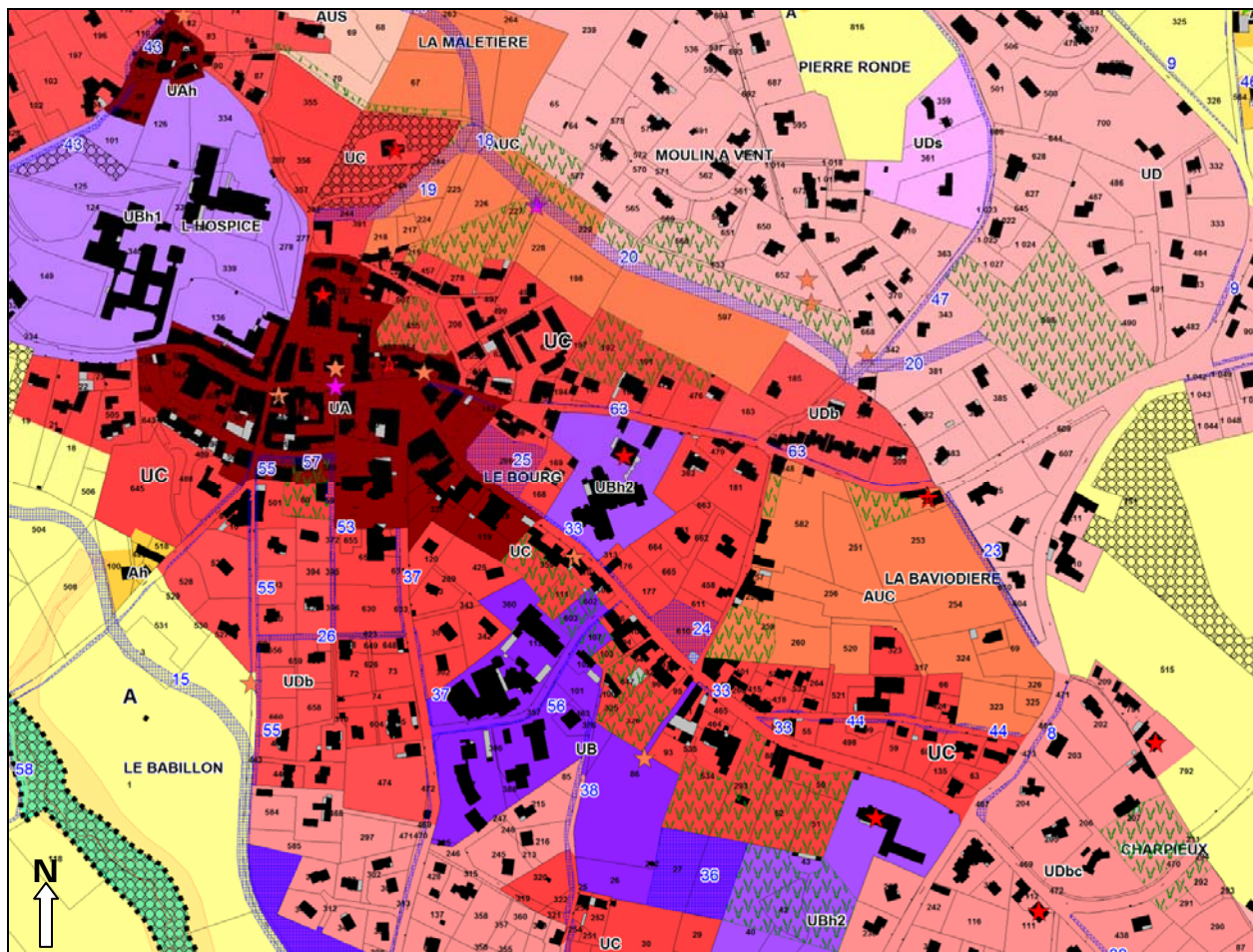
Ce PADD s'est traduit réglementairement via des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement graphique et un règlement écrit, ces pièces définissant des prescriptions et recommandations sur le territoire.

Ainsi, comparé au Plan d'Occupation des Sols autrefois en vigueur, les zones urbaines ont été totalement remaniées au sein de la zone agglomérée pour assurer une densité décroissante depuis le bourg vers Les Grandes Terres (lieudit en limite avec Grézieu la Varenne).

De plus, les quartiers ont été étudiés au plus juste pour autoriser ou non des logements groupés, repérer les secteurs exclusivement dédiés aux équipements collectifs, etc.

Ainsi, un véritable centre de vie émerge du règlement graphique avec des zones urbaines UA, UB, UC, UDb et UDbc ainsi que des zones à urbaniser stratégiques AUC (La Maletière et la Baviodyère).





Les abords du centre ancien au règlement graphique en vigueur

Les zones pavillonnaires sont les zones urbaines les plus étendues sur la commune puisqu'il a fallu tenir compte de la réalité du territoire et ses formes urbaines actuelles. Ainsi, ce sont 149,17 ha (6,67% du territoire) qui sont concernés par ces zones. Une analyse assez fine de ces quartiers a conduit à la définition de plusieurs secteurs.

Le secteur UDb est destiné aux habitations individuelles sous forme groupée (villas en bande) afin de respecter les préconisations du SCoT visant à favoriser cette forme bâtie (45% au minimum des logements à venir). Ce secteur se situe aux abords des zones UA et UC.

On y distingue un sous-secteur UDbc plus où sud et à l'est (contre la RD 50 et RD 489) où la forme bâtie reste inchangée mais dans lequel les commerces sont interdits. Il s'agit de respecter les préconisations du Schéma de Développement Commercial.

Le secteur UDb s'étend sur 15,10 ha (0,67% du territoire) et le secteur UDbc sur 22,00 ha (0,98%). Le potentiel de ces secteurs UDb et UDbc est estimé à 115 logements individuels groupés et 3 logements individuels purs, soit 118 logements sur 6,11 ha disponibles. La densité avoisinerait les 19,3 logt/ha car il convient de tenir compte des possibles commerces et artisans qui pourraient s'y implanter (surface de plancher limitée à 300 m²).

Pour sa part, la zone UD concerne les zones pavillonnaires traditionnelles. Elle est fortement investie ce qui rend difficile toute opération de densification (dessertes insuffisantes, éloignement du centre de vie, parcelles étroites).

Elle vise les quartiers situés en limite d'agglomération et s'étend sur 52,88 ha (2,36%). Les dents creuses constituent un potentiel foncier total de 4,02 ha répartis sur de



nombreuses parcelles. Le potentiel estimé est de 40 logements individuels à échéances PLU.

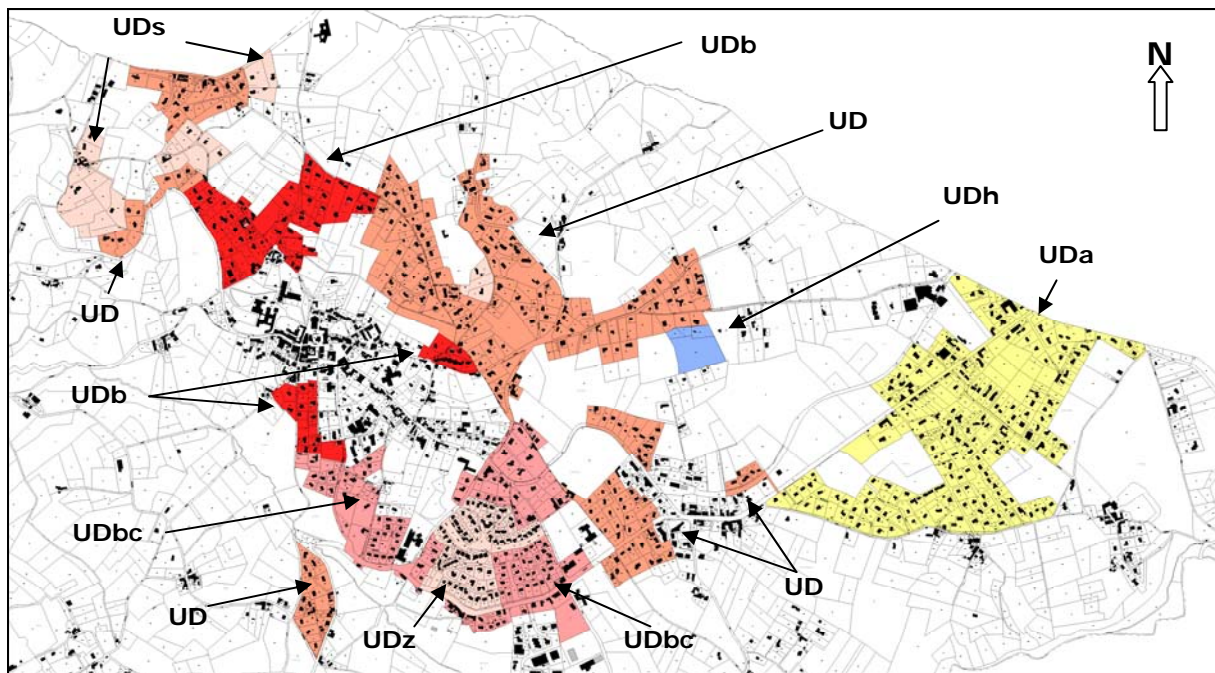
La vaste zone pavillonnaire du Vallier – Grandes Terres, entre Maison Blanche et Grézieu la Varenne, est pour sa part concernée par le secteur UDa de densité moindre. L'objectif est double : avoir une densité décroissante depuis le bourg vers les limites communales et ne pas renforcer ce quartier au détriment du centre de vie. L'urbanisation entre Vaugneray et Grézieu ne doit pas être renforcée. Au contraire, les coupures vertes sont renforcées. Ce secteur UDa s'étend sur 39,73 ha (1,78%). Le potentiel foncier est estimé à 3,80 ha, soit 38 logements purs.

8

Pour sa part, le secteur UDz reprend les mêmes règles de constructibilité que la zone urbaine UD mais se trouve en assainissement autonome (dans l'attente du réseau collectif) (lieudits Montferrat, Recrêt et Pierre Ronde). Il s'étend sur 9,45 ha (0,42% du territoire) pour un potentiel foncier de seulement 10 logements.

Le secteur UDz correspond à la Zone d'Aménagement Concerté du Chardonnet (8,06 ha). Il est déjà complet et ne présente pas de potentiel foncier.

Enfin, le secteur UDh, au lieudit Le Michon, a une vocation exclusivement d'hébergement hôtelier sur 2 niveaux (superficie de 1,95 ha). Au cours de la procédure, le groupe de travail a peu à peu mis en évidence l'intérêt de préserver le territoire mais aussi de valoriser l'activité touristique.



Les zones UD au PLU en vigueur

Les formes urbaines et les objectifs de productions de logements étaient ainsi strictement conformes aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Syndicat Ouest Lyonnais et au Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais.

Les objectifs en matière de production de logements sont détaillés dans les deux tableaux ci-après.

Modification du PLU de VAUGNERAY (69)
Commune de VAUGNERAY - 1 place de la Mairie, BP n°1, 69670 VAUGNERAY
Pièce n° 1 : Exposé des motifs des changements apportés

Nom	Destination	Surface totale (ha)	Surface non bâtie (ha)	Logt coll	Logt ind gpé	Logt ind pur
UA	Zone urbaine dense de hameau où l'habitat collectif, les services, les équipements collectifs et les commerces sont autorisés	4,50	0,07	0	0	0
	<i>UA - Bourg</i>	<i>4,50</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
UAh	Secteur urbain dense de La Maletière où les hauteurs sont moindres qu'en zone UA	6,12	0,07	4	0	0
	<i>UAh - Maison Blanche</i>	<i>5,71</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>UAh - Maletière</i>	<i>0,41</i>	<i>0,07</i>	<i>4</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
UB	Zone urbaine dévolue aux services et équipements publics et/ou collectifs	17,40	0,00	0	0	0
UBh1	Secteur permettant l'implantation de structures d'accueil d'intérêt collectif tels clinique, maison de	5,09	0,00	0	0	0
UBh2	Secteur permettant l'implantation de structures d'accueil d'intérêt collectif tels Institut Médico-Educatif	3,56	0,00	0	0	0
UC	Zone urbaine à vocation d'habitat sous forme collective, de services et commerces	16,46	0,14	7	0	0
	<i>UC - Le Bourg</i>	<i>13,81</i>	<i>0,14</i>	<i>7</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>UC - La Maletière</i>	<i>1,54</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>UC - Le Chardonnet</i>	<i>1,11</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
UD	Zone urbaine à vocation d'habitat sous forme individuelle	52,88	4,02	0	0	40
	<i>UD - Maison Blanche</i>	<i>0,85</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>UD - Maison Blanche</i>	<i>2,52</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>UD - Maison Blanche - La Guise</i>	<i>5,89</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>UD - Les Alouettes</i>	<i>2,94</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>UD - Pierre Ronde - Les Fontanières - Le Michon</i>	<i>33,32</i>	<i>3,42</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>34</i>
	<i>UD - Le Recret</i>	<i>4,84</i>	<i>0,39</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>4</i>
	<i>UD - Montferrat</i>	<i>2,52</i>	<i>0,21</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2</i>
UDa	Secteur urbain à vocation d'habitat sous forme individuelle moins dense qu'en zone UD	39,73	3,80	0	0	38
	<i>UDa - Les Grandes Terres / Le Vallier</i>	<i>39,73</i>	<i>3,80</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>38</i>
UDb	Secteur urbain à vocation d'habitat sous forme individuelle groupée	38,34	6,11	0	115	3
	<i>UDb - Laval</i>	<i>11,12</i>	<i>1,50</i>	<i>0</i>	<i>30</i>	<i>0</i>
	<i>UDb - La Bavodière</i>	<i>1,28</i>	<i>0,18</i>	<i>0</i>	<i>3</i>	<i>0</i>
	<i>UDb - Charpieux</i>	<i>6,71</i>	<i>0,95</i>	<i>0</i>	<i>19</i>	<i>0</i>
	<i>UDb - Babillon / Chardon</i>	<i>11,28</i>	<i>2,82</i>	<i>0</i>	<i>50</i>	<i>3</i>
	<i>UDb - Chardonnet</i>	<i>0,85</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>UDb - La Loge / Pré de la Cure</i>	<i>7,10</i>	<i>0,66</i>	<i>0</i>	<i>13</i>	<i>0</i>
UDh	Hébergement hôtelier	1,95	-	0	0	0
UDs	Secteur pavillonnaire en assainissement autonome pour le traitement de ses eaux usées	9,45	1,05	0,00	0,00	10,00
	<i>UDs - Pierre ronde</i>	<i>0,98</i>	<i>0,24</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2</i>
	<i>UDs - Recrêt</i>	<i>1,31</i>	<i>0,32</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>3</i>
	<i>UDs - Montferrat est</i>	<i>2,45</i>	<i>0,49</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>5</i>
	<i>UDs - Montferrat ouest</i>	<i>4,71</i>	<i>-</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
UDz	Secteur urbain à vocation d'habitat sous forme individuelle correspondant à l'ancienne ZAC	8,06	-	0	0	0
UE	Zone correspondant aux zones d'activités économiques	9,70	-	0	0	0
UEa	Secteur urbain d'activité où les industries sont interdites (lieudit Maison Blanche)	2,07	-	0	0	0
UEc	Secteur urbain d'activité dévolu au circuit - aire de pilotage (circuit Marietton)	4,66	-	0	0	0
UES	Secteur urbain d'activité économique en assainissement autonome	3,33	-	0	0	0
U	Total des zones urbaines au PLU en projet	223,30	15,26	11	115	91



AUC	Secteur à urbaniser au lieudit La Maletière pour accueil de logements collectifs et individuels groupés	4,63	3,52	54	67	0
AUC	Secteur à urbaniser au lieudit La Bavodièrre pour accueil de logements collectifs et individuels groupés	3,83	2,45	69	35	0
AUE	Secteur à urbaniser à vocation économique au lieudit Les Aiguillons (Clos Devay) et Deux Vallées	8,74	-	0	0	0
AUEa	Secteur à urbaniser à vocation économique au lieudit Maison Blanche	1,73	-	0	0	0
AUS	Zone à urbaniser stricte (non réglementée) au lieudit La Maletière	1,40	1,20	0	24	0

AU	Total des zones à urbaniser au PLU en projet	20,33	7,17	123	126	0
-----------	---	--------------	-------------	------------	------------	----------

TOTAL en plus			134	241	91
----------------------	--	--	------------	------------	-----------

10

2.1.3. LES REPERCUSSIONS DE LA LOI ALUR A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

Suite à l'entrée en vigueur de la loi Alur et la suppression du Coefficient d'Emprise au Sol (COS) et des surfaces minimales de terrain, plusieurs constats peuvent être établis.

Tout d'abord, la suppression des surfaces minimales des terrains constructibles n'a aucune conséquence sur Vaugneray puisque le règlement du PLU en était dépourvu (article 5 de chaque zone non réglementé). En zone d'assainissement autonome, aucune surface minimale de parcelle n'avait été imposée, tout dépendait du système d'assainissement mis en place. Il suffit donc de supprimer la mention de l'article 5 dans chaque zone pour être conforme à la loi Alur.

La suppression du Coefficient d'Emprise au Sol n'impacte pas le cœur du centre de vie, à savoir les zones urbaines UA (centre ancien), UB (équipements collectifs), UC (logements collectifs) et UDz (ancienne ZAC) qui en étaient dépourvues et disposent de contraintes spécifiques (notamment des éléments paysagers inconstructibles). Seule la mention de l'article 14 doit être supprimée du règlement écrit pour ces zones.

La suppression du Coefficient d'Emprise au Sol n'impacte aucune zone à urbaniser du PLU, que ce soient les zones AUC (intégrées au centre de vie), AUE (vocation économique) et AUS (stricte) dépourvues de COS et disposant de contraintes spécifiques. Les orientations d'aménagement ne sont pas remises en cause par la loi Alur. Seule la mention de l'article 14 sera bien supprimée du règlement écrit.

A l'exception des secteurs UDb & UDbc (dans une certaine mesure), la forme urbaine, la fonctionnalité et les objectifs inhérents au centre de vie ne sont pas remis en cause par la loi Alur. Le centre de vie a déjà vocation à se densifier.

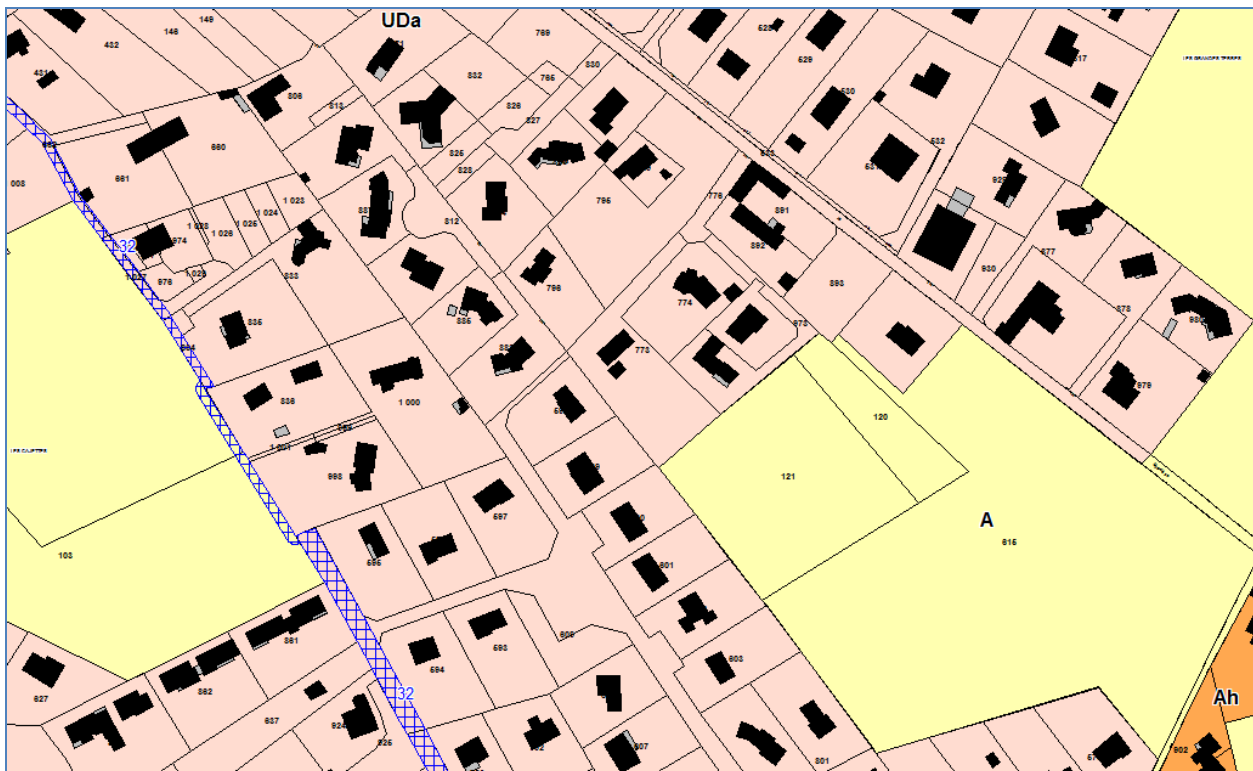
Cependant, l'entrée en vigueur de la loi Alur et la suppression du COS ont un fort impact sur les zones pavillonnaires et notamment le secteur UDa Vallier – Grandes Terres. En effet, dans le secteur Uda, les parcelles sont très étendues (1 100 à 2 000 m²). La disparition du COS (jusqu'alors de 0,13) génère un potentiel foncier exploitable très important.



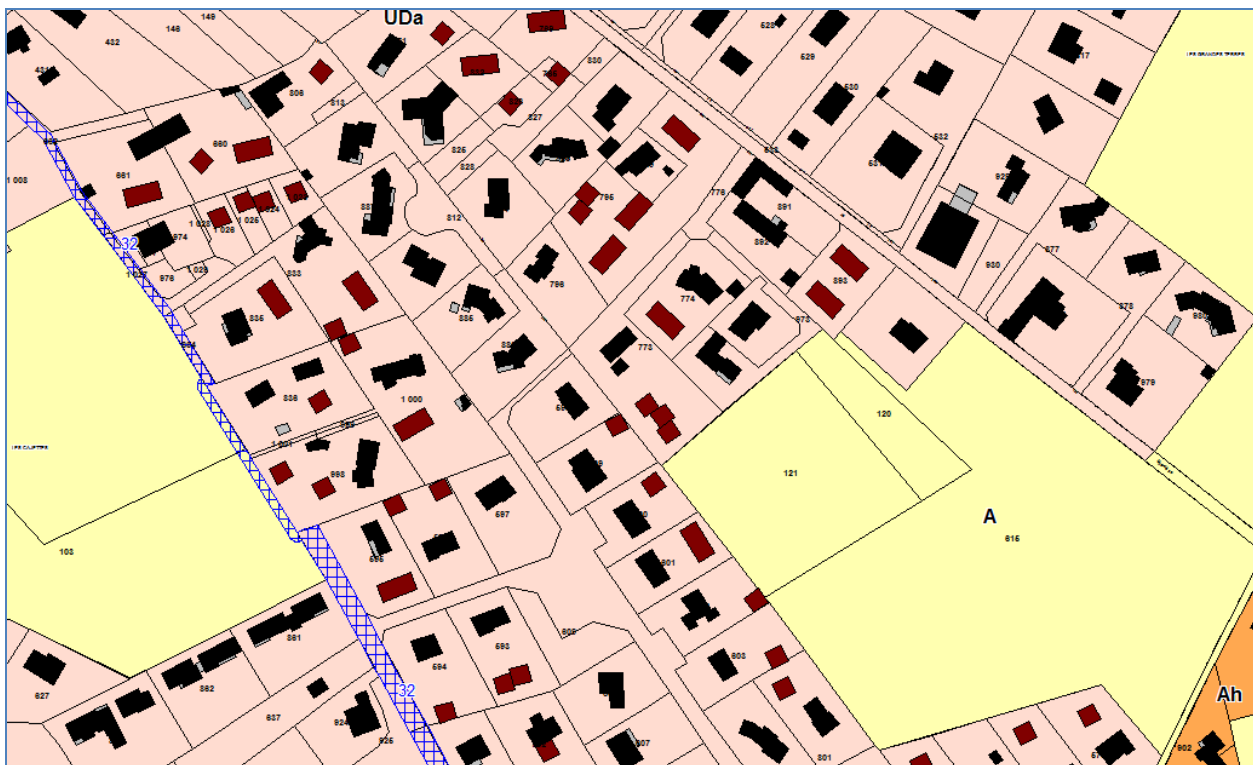


Après densification de ce périmètre, plus de 60 logements peuvent s'ajouter (+100% de logements sur le quartier) avec une emprise au sol variant de 60 à 120 m². De nombreux T2 et T3 peuvent s'envisager.

Or, le PLU prévoyait dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser 91 logements individuels purs. Sur seulement 10 ha, les 2/3 de cet objectif sont déjà atteints.



L'ambiance actuelle du quartier



L'ambiance possible suite à la Loi Alur

Les zones et secteurs pavillonnaires UD au PLU s'étendant sur 150 ha (6,7% du territoire), leur densification à outrance génère de nombreux inconvénients avec en premier lieu le non respect des principes du SCoT du Syndicat Ouest Lyonnais et du PADD du PLU.

Ainsi, l'entrée en application de la loi Alur remet en cause :

- Le principe des bourgs densifiés avec des coupures paysagères entre chaque centre ville. Dans quelques années, la commune de Vaugneray pourrait présenter des zones pavillonnaires aussi denses en limite de centre de vie qu'en limite communale. Grézieu-la-Varenne et Vaugneray pourraient constituer une seule et même entité urbaine le long de la RD 489 contraire aux principes du SCoT et du PADD.
- Le principe de diversification des typologies bâties puisque les logements individuels purs se retrouvent très largement majoritaires.
- Les efforts poursuivis ces dernières années par la Commune pour promouvoir la mixité sociale. En effet, l'absence de COS permet d'ajouter un à deux logements par parcelle sans rien imposer en matière de logements sociaux. De fait, le déficit en logements locatifs sociaux de la Commune va s'accroître.
- La capacité des réseaux dans les différents quartiers pavillonnaires (notamment les moins denses). La desserte viaire, les conduites d'eau potable, les conduites d'eaux usées, le réseau pluvial, ainsi que les réseaux électrique et de télécommunication ont été dimensionnés en fonction de la densité prévue des quartiers avant l'entrée en application de la loi Alur.
- L'ambiance paysagère des différents quartiers. Pour exemple, le quartier des Cajettes et du Vallier présente de nombreux éléments arborés au sein des différentes parcelles privées. Le quartier est très boisé.





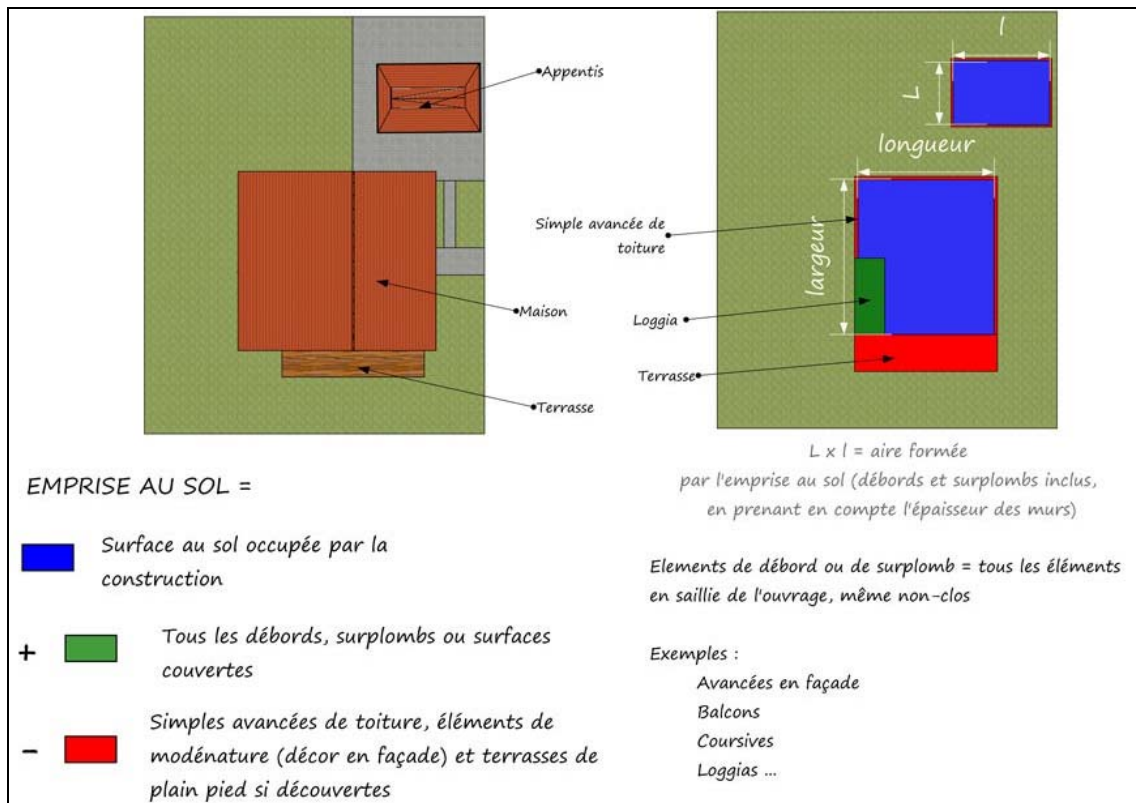
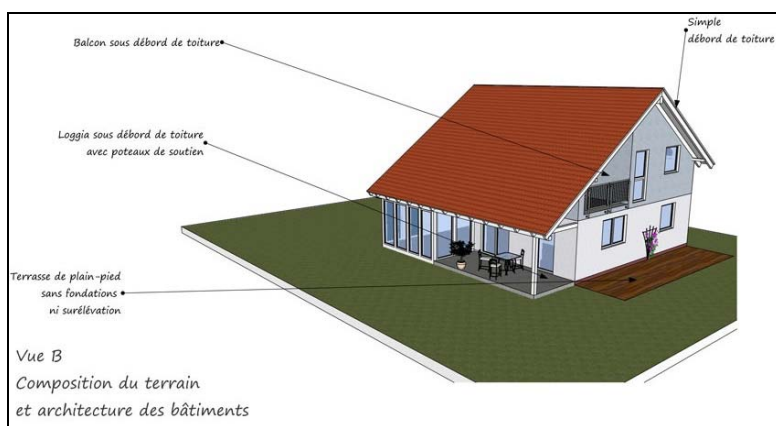
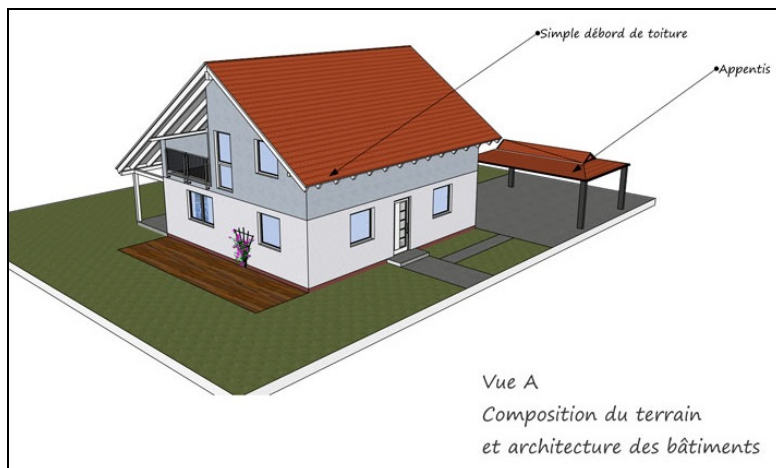
Photographies prises en secteur UDa

De plus, la suppression du COS dans le secteur à vocation hôtelière UDh remet totalement en cause l'harmonie du site et l'intégration d'un projet dans le quartier.

Suite à ces différents constats et après étude du PLU, il a été décidé de :

- Ne pas modifier le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation suite à la suppression du COS. Les quartiers doivent garder leur dénomination (UD, UDa, UDb, etc.) et leurs limites pour ne pas remettre en cause le projet communal.
- Modifier le règlement écrit en retravaillant essentiellement sur l'emprise au sol des constructions (déjà renseignée dans le PLU avec 50% pour toute zone) et les hauteurs pour retrouver des contraintes à la densification cohérentes au regard du caractère des différents quartiers.





Le Coefficient d'Emprise au Sol (source : Urbinfo)

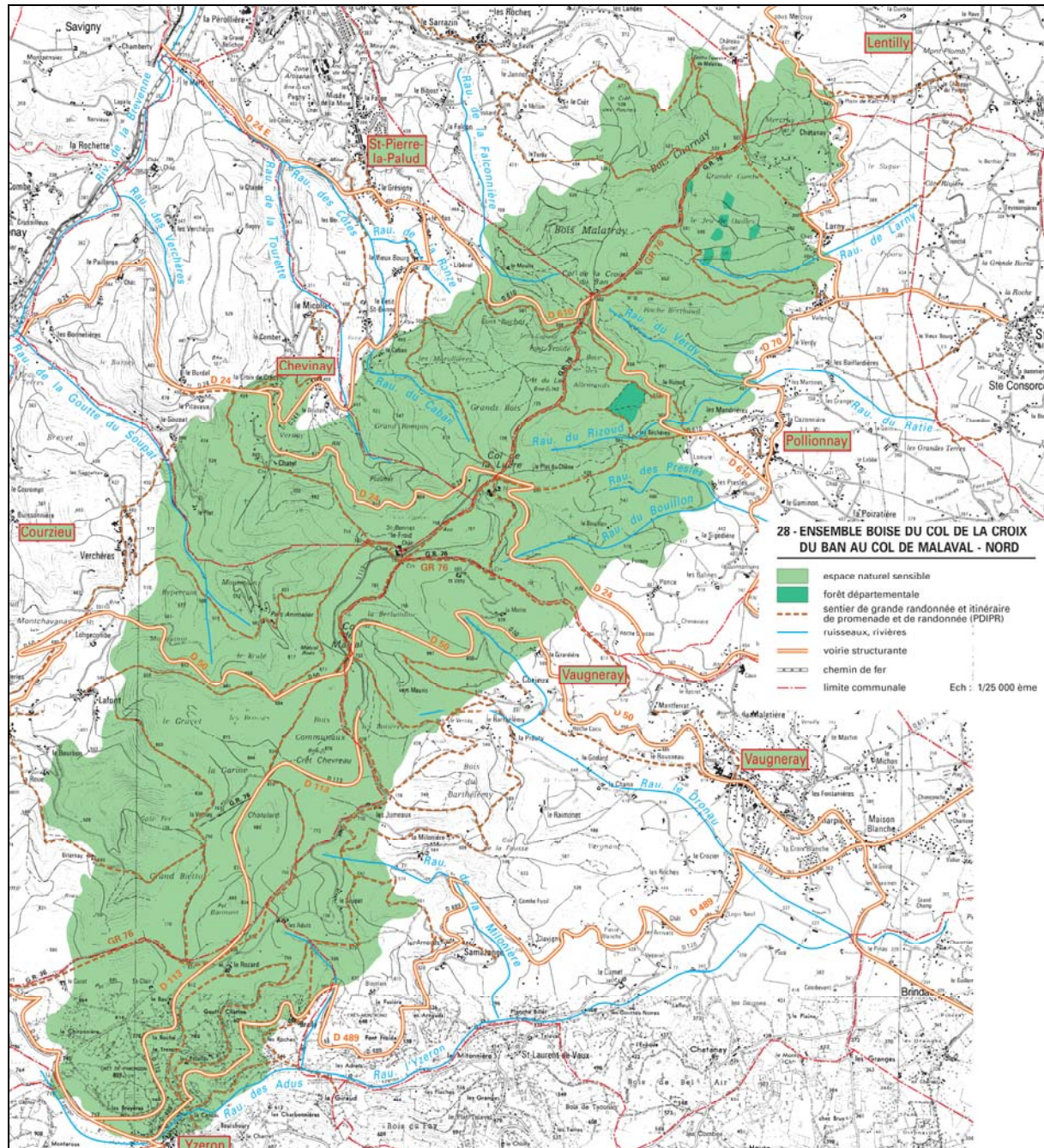


2.2. PREMIERS RETOURS SUR L'APPLICATION DU PLU

2.2.1. SIGNALER DES MODIFICATIONS LEGISLATIVES ET DE DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

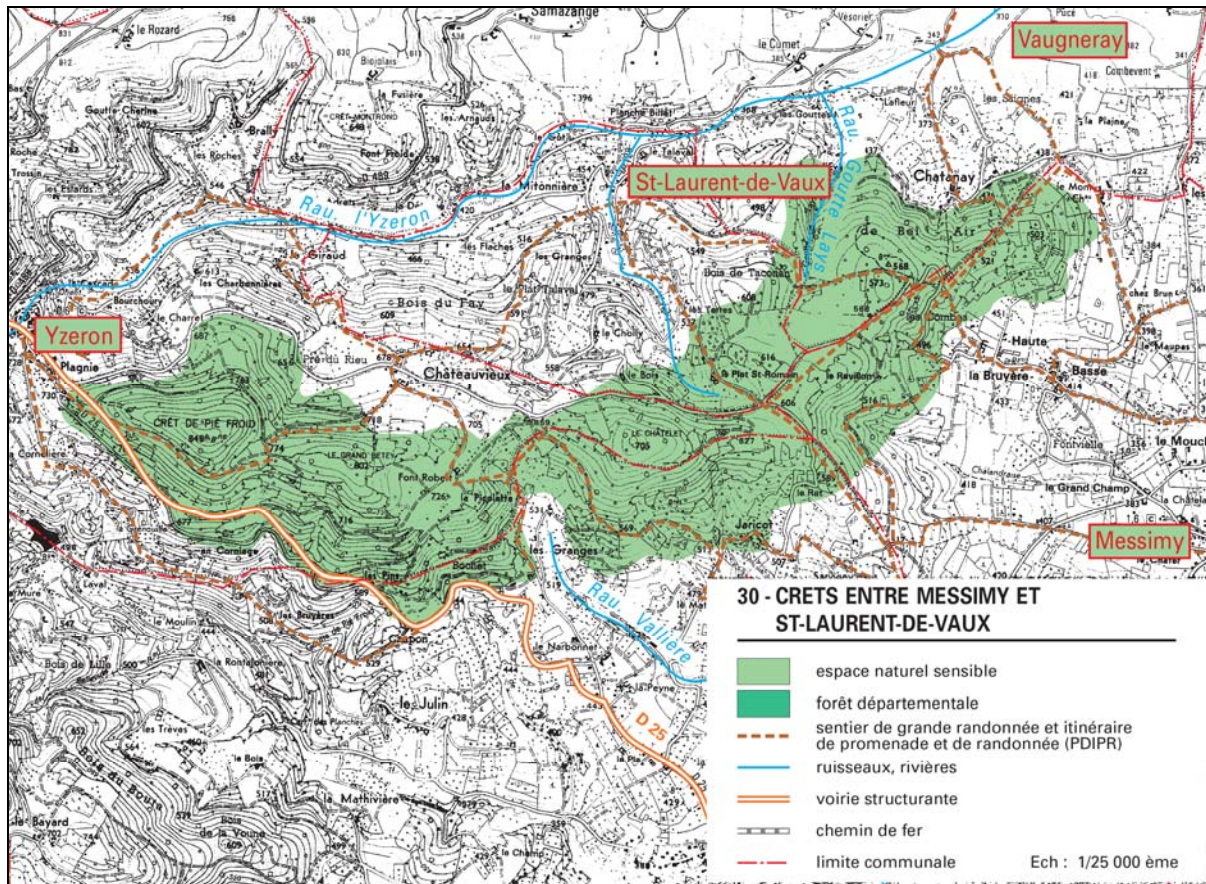
Au rapport de présentation du PLU en vigueur, il est indiqué que la commune de Vaugneray est concernée par trois espaces naturels sensibles (ENS) : ENS n°28 Ensemble boisé du col de la Croix du Ban au col de Malval ; ENS n°30 Crêts entre Messimy et Saint Laurent-de-Vaux ; ENS n°38 Vallée et plateaux de la basse vallée de l'Yzeron.

15

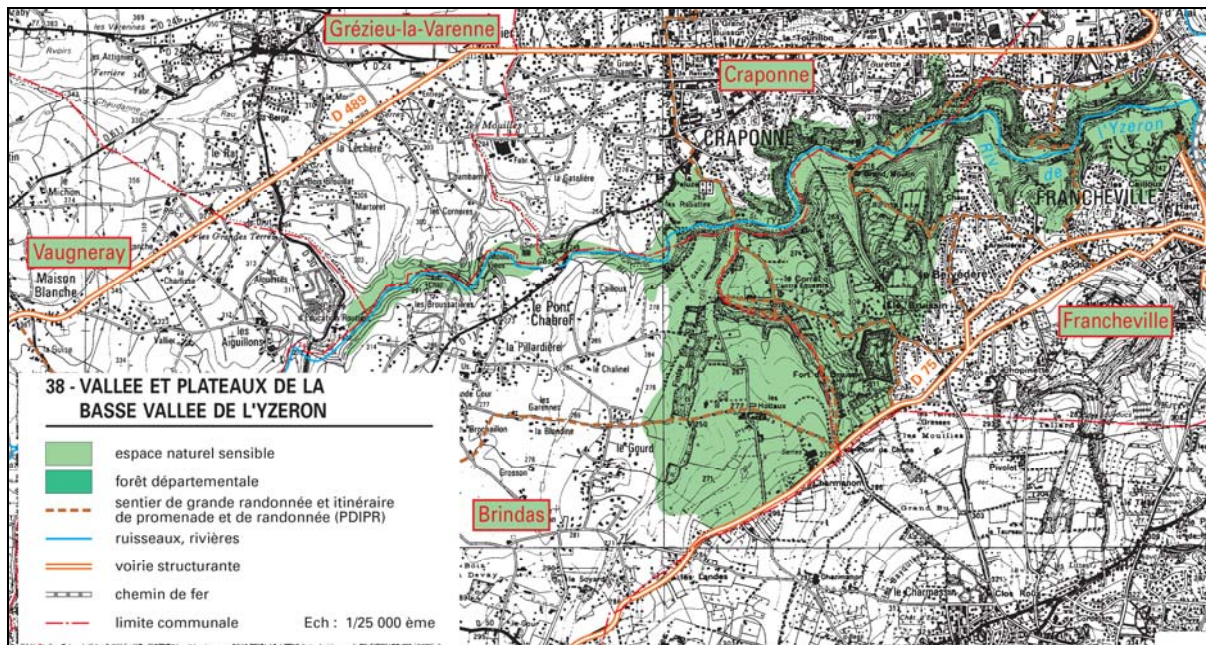


ENS n°28 (source : Conseil Général 69)





ENS n°30 (source : Conseil Général 69)



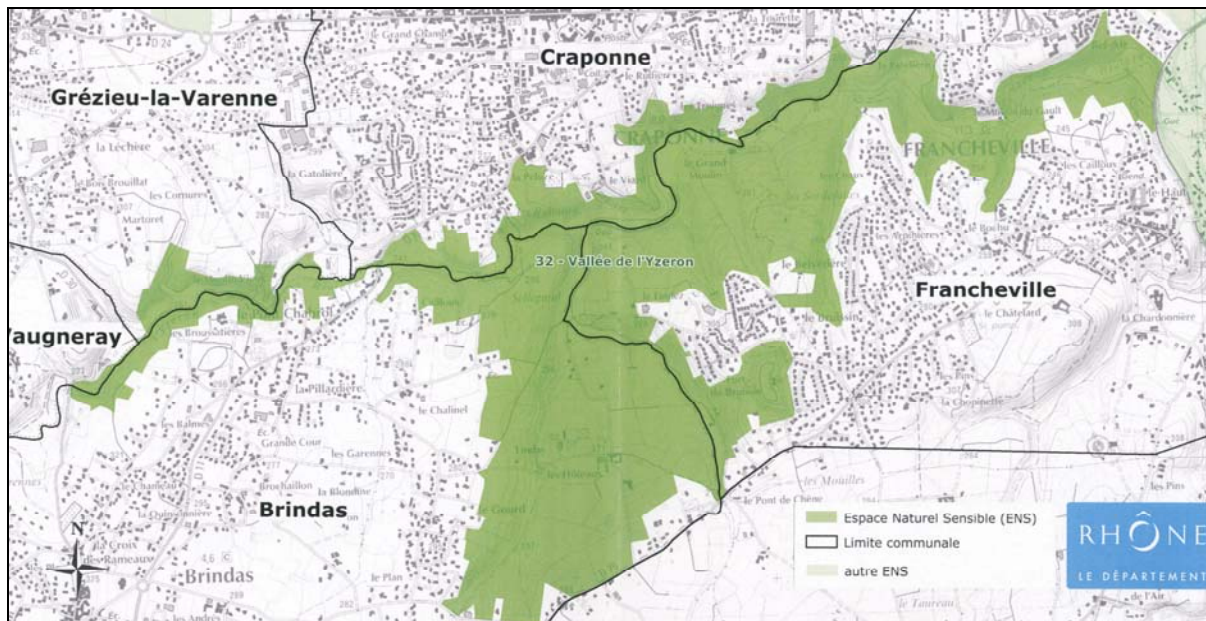
ENS n°38 (source : Conseil Général 69)

Ces espaces naturels sensibles ont cependant évolué. Au travers du présent exposé des motifs des changements apportés, l'objectif est d'en informer la population (bien qu'il n'y ait pas de traduction réglementaire).



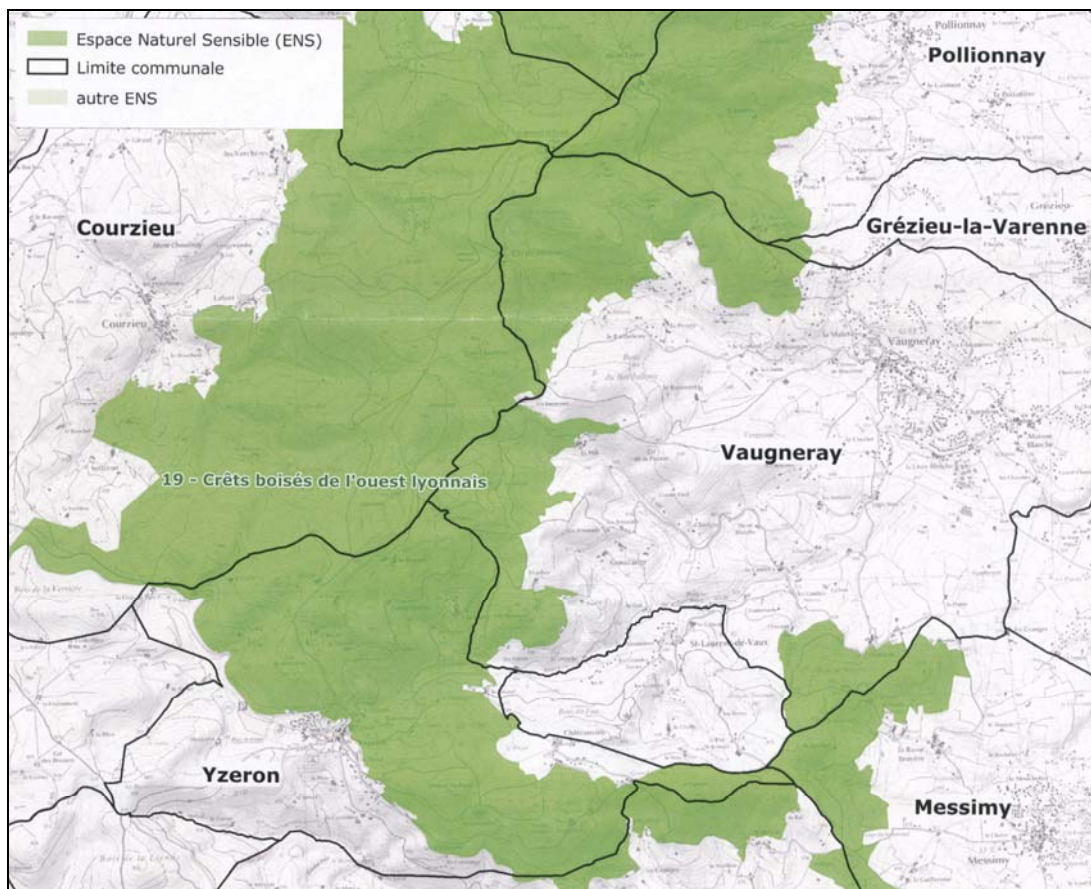
Aujourd'hui, deux ENS concernent Vaugneray : ENS n°19 Crêts boisés de l'Ouest Lyonnais et ENS n°32 Vallée de l'Yzeron.

Plus d'informations sur ces deux sites seront bientôt disponibles sur le site Internet du Département.



17

Extrait de l'ENS n°32 Vallée de l'Yzeron



Extrait de l'ENS n°19 Crêts boisés de l'Ouest Lyonnais



Par ailleurs, plusieurs mentions dans le règlement du PLU doivent être modifiées / ajoutées / supprimées au regard des évolutions législatives et des documents supra-communaux.

Ainsi, la loi ALUR du 24 mars 2014 a clairement affiché son objectif de densification des gisements fonciers, et s'est notamment concentrée sur le développement des droits à construire dans les lotissements.

Alors que le règlement et le cahier des charges d'un lotissement étaient déjà soumis à caducité à l'expiration d'un délai de 10 ans suivant la délivrance du permis d'aménager, cette règle s'applique désormais à toutes les règles d'urbanisme régissant les lotissements, quel que soit le document dans lequel elles sont rédigées.

En outre, la loi ALUR a supprimé la possibilité, autrefois dévolue aux colotis, de demander le maintien de ces règles. Dans le cas où ce maintien aurait été obtenu antérieurement à la loi, il a cessé à compter du 27 mars 2014 (nouvel article L.442-9 du Code de l'Urbanisme).

De fait, dans les prescriptions générales du PLU, la mention relative aux lotissements et à au maintien de leurs règles doit être supprimée.

De même, il conviendra de prendre en compte plusieurs évolutions :

- La mention relative aux lotissements ayant souhaité maintenir leurs règles peut être supprimée (aucun lotissement concerné sur Vaugneray lors de l'approbation du PLU)
- Il convient de mentionner le périmètre de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP) créé par délibération du Conseil Général le 14/02/2014
- Le Plan de Prévention du Risque Inondation sur l'Yzeron est aujourd'hui approuvé et non plus à l'étude
- Suite à la Loi n°2016-1087 du 08/08/2016, article 81, l'article L.123-1-5-7° (sur les éléments patrimoniaux) est devenu l'article L151-19
- Suite à l'ordonnance n°2015-1174 du 23/09/2015, l'article L.123-3-1 (sur les changements de destination) est devenu l'article L151-11-2°

2.2.2. FACILITER LA COMPREHENSION DU DOCUMENT

Au quotidien, il est apparu utile de simplifier certaines prescriptions du règlement écrit pour en faciliter la lecture par le pétitionnaire et pour améliorer l'instruction des demandes d'urbanisme.

Ainsi, il semble opportun de clarifier les règles sur le recul des portails (notamment pour les voies étroites), sur l'accolement des bâtiments aux limites séparatives en secteurs UDb et UDbc, le cheminement des piétons, les pentes des toitures, la toiture des éléments techniques, le calcul des logements sociaux ou encore les installations classées.

D'un point de vue pratique, la modification du PLU est également l'occasion de grossir sur les documents graphiques le nom des lieudits (repérage plus aisé), de mettre en place des échelles graphiques et numériques, de corriger certaines "coquilles" (des éléments patrimoniaux signalés hors du territoire communal et une route mal nommée dans la liste des emplacements réservés).

2.2.3. AMELIORER CERTAINS POINTS REGLEMENTAIRES

Après application du PLU, certains points méritent une attention particulière suite à un oubli ou une erreur d'appréciation lors de l'approbation du PLU. De plus, certaines règles s'avèrent plus contraignantes que souhaité initialement.

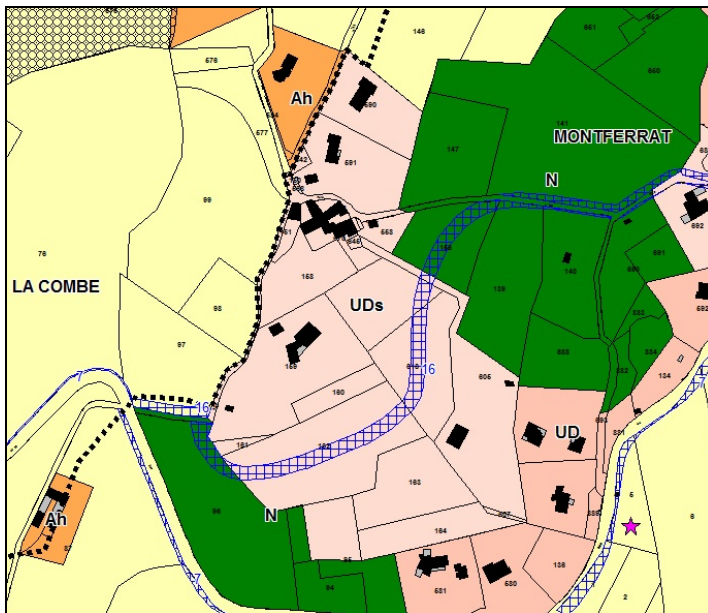


Dans le règlement écrit, il s'avère que deux oublis doivent être réparés : le changement de destination dans le secteur Nh n'est pas mentionné et le secteur UDbc (qui se calque sur le secteur UDb) est insuffisamment renseigné (exception faite de l'article UD2 dans lequel la distinction entre UDb et UDbc apparaît bien).

Toujours dans le règlement écrit, les zones urbaines et à urbaniser ne disposent pas de la possibilité de construire une annexe de 35 m² fermée sans impacter le droit à construire (contrairement aux secteurs Nh et Ah). Il faut y remédier

Concernant le règlement graphique, le quartier de Montferrat (4,71 ha) avait été classé en secteur UDc car le réseau d'assainissement collectif était en cours de réalisation (les parcelles étaient encore en assainissement autonome). Aujourd'hui, le réseau existe et cette distinction n'a plus lieu d'être.

19



Quartier Montferrat au PLU en vigueur

Enfin, la politique foncière de la Commune se poursuit et des emplacements réservés doivent être supprimés ou modifiés en fonction de l'avancée des projets correspondant (deux emplacements réservés dans la présente modification).



3. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLU

3.1. RESPECTER LES PRINCIPES DE LA LOI ALUR ET LE PLU EN VIGUEUR

3.1.1. SUPPRESSION DES REFERENCES AUX COS ET TAILLES MINIMALES DE TERRAIN

20

Suite à l'entrée en vigueur de la loi Alur, les articles 5 (taille minimale des parcelles) et 14 (Coefficient d'Emprise au Sol) sont supprimés dans le règlement écrit. La numérotation des différents articles en est modifiée.

3.1.2. MODIFICATION DE REGLES POUR PRESERVER LE PROJET COMMUNAL

Sans revenir au projet initial du PLU, les élus de Vaugneray ont souhaité trouver un juste équilibre entre le respect du projet de territoire (densité décroissante vers les limites communales, maintien des ambiances paysagères, etc.) et le droit à bâtir que les propriétaires ont nouvellement acquis avec l'entrée en vigueur de la loi Alur.

Ainsi, le règlement écrit de la zone urbaine UD a fait l'objet de nombreux ajustements. L'objectif est de permettre certaines constructions ou extensions dans ces zones pavillonnaires dans le respect du site.

Il en résulte un droit à construire supérieur au PLU approuvé en 2013 mais inférieur à ce que permettrait la seule suppression du Coefficient d'Emprise au Sol. A noter que les autres zones du PLU ne sont pas concernées par ces modifications car elles ne sont pas impactées par la suppression du COS (non renseigné au PLU approuvé en 2013).

Ainsi, dans le caractère de la zone UD, il est précisé :

Dans la zone urbaine UD et les secteurs UDa, UDh, UDz et UDz, le présent règlement s'oppose aux dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. De fait, 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 n'est pas apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme. Chaque lot ou unité foncière est soumis aux règles imposées dans le présent règlement de PLU (distances à respecter, plantations, etc.).

L'objectif est d'éviter qu'un vaste projet ne respecte pas les densités, formes urbaines et aspects paysagers en appliquant les règles à l'ensemble du terrain et non par lot. Il est impératif que les règles définies dans le PLU s'appliquent à toute parcelle ou lot pour respecter les caractéristiques des zones pavillonnaires.

Les zones UDb et UDbc, proches du centre de vie et vouées à se densifier, ne sont pas concernées par cette mesure.

Le droit à construire étant dorénavant plus important dans le secteur UDa qu'au moment de l'approbation du PLU, il est supprimé à l'article UD2 la possibilité en secteur UDa d'étendre une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, indépendamment du COS autorisé dans la zone, dans la limite d'une extension par bâtiment et d'une surface de plancher maximale autorisée de 20 m².

En effet, cette surface de +20 m² (initialement prévue pour les annexes d'ailleurs) est dans la majorité des cas aujourd'hui possible.



A l'article UD8, pour trouver un juste milieu entre le COS précédemment défini et une absence totale de contrainte, l'emprise au sol maximale des constructions a été modifiée pour la zone UD et les secteurs UDa, UDd et UDh.

L'emprise au sol de 50% reste inchangée pour les secteurs UDb et UDbc (proximité du centre de vie, voués à se densifier). De même, la référence au plan d'implantation annexé au PLU pour le quartier UDz (ZAC de la Loge) reste en vigueur.

Pour la zone urbaine UD et le secteur UDd, l'emprise au sol passe de 50% maximum à 20% maximum. Le droit à construire était autrefois défini par un COS de 0,20.

Pour le secteur UDa, l'emprise au sol passe de 50% maximum à 16% maximum. Le droit à construire était autrefois défini à l'article 14 par un COS de 0,13 et la contrainte liée à l'article L123-1-11 du code de l'urbanisme qui précisait " *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.* "

Pour le secteur UDh à vocation hôtelière au lieudit Le Michon, l'emprise au sol passe de 50% maximum à 14% maximum.

En effet, le PLU jusqu'à présent en vigueur autorisait une surface de plancher globale de 4 875 m² (2 437 m² par étage avec hauteur 7 mètres en R+1) pour les 19 500 m² de terrain (COS de 0,25). En l'absence de COS, le coefficient d'emprise au sol devient trop important. Ainsi, il est ramené à 0,14 (et non 0,50), soit une surface de plancher d'environ 4 900 m² conforme au projet initial. L'objectif est de ne pas impacter les quartiers pavillonnaires alentour.

En sus de la règle sur l'emprise au sol des constructions (ou coefficient d'emprise au sol), les règles sur les hauteurs sont modifiées à l'article UD9 pour la zone UD et les secteurs Uda et UDd. L'objectif est double : ne pas figer les formes bâties et trouver un équilibre dans la densification à venir des secteurs.

Ainsi, dans la zone UD et les secteurs UDa et UDd, la hauteur des constructions ne peut excéder 3,5 m à l'égout du toit (rez-de-chaussée). Cependant, la hauteur du bâtiment peut atteindre 7 m à l'égout du toit (rez-de-chaussée + 1 niveau) sur une surface correspondant à la moitié de l'emprise au sol autorisée (exemple : Pour une emprise au sol autorisée de 100 m², il est possible de construire un étage sur une surface de 50 m²).

Cette règle de la "demi-hauteur" est déjà employée dans la pratique sur Vaugneray, notamment dans la vaste zone urbaine du Vallier - Grandes Terres. De nombreux propriétaires ont jusque là privilégié la villa en rez-de-chaussée avec parfois un niveau supérieur sur une partie de la maison (la taille des terrains et le COS appliqué leur permettant de le faire).

De fait, avec la modification des règles d'emprise au sol et de hauteur, les zones pavillonnaires UD, Uda et UDd se rapprochent des contraintes du COS autrefois en vigueur. Deux exemples sont donnés ci-après.

Zone UD et secteur UD	PLU approuvé en 2013 (CES de 0,5, COS de 0,25 et 2 niveaux)	PLU suite à la loi Alur (CES de 0,5 et 2 niveaux)	PLU modifié (CES de 0,2 et 1,5 niveaux)
Parcelle de 1 000 m ²	250 m ² de SP	1 000 m ² de SP	300 m ² de SP
Parcelle de 500 m ²	125 m ² de SP	500 m ² de SP	150 m ² de SP
Secteur UDa	PLU approuvé en 2013 (CES de 0,5, COS de 0,13 et 2 niveaux)	PLU suite à la loi Alur (CES de 0,5 et 2 niveaux)	PLU modifié (CES de 0,16 et 1,5 niveaux)
Parcelle de 1 000 m ²	130 m ² de SP	1 000 m ² de SP	240 m ² de SP
Parcelle de 500 m ²	65 m ² de SP	500 m ² de SP	120 m ² de SP

CES : Coefficient d'Emprise au Sol

COS : Coefficient d'Occupation des Sols

SP : Surface de Plancher

Enfin, pour préserver les caractéristiques paysagères du secteur UDa, il est ajouté à l'article UD12 la prescription suivante : *En secteur UDa, 1 arbre tige nouveau doit être planté par bâtiment créé si ce bâtiment occupe une surface au sol supérieure à 20 m². Cet arbre doit être placé à 4 m minimum de distance de tout point d'un bâtiment, à 4 m minimum d'un autre arbre tige et à 2 m minimum des limites séparatives.*

3.2. ADAPTER LES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS DU PLU AU REGARD DE SON APPLICATION QUOTIDIENNE

3.2.1. MISE A JOUR DES PRESCRIPTIONS GENERALES DU REGLEMENT ECRIT

Comme précisé au paragraphe 2.2.1. du présent exposé, il a fallu porter à la connaissance du public certains éléments qui ont évolué depuis l'approbation du PLU. Ainsi, des modifications ont été apportées aux prescriptions générales du règlement :

- Suppression de la mention relative aux lotissements et au maintien de leurs règles (évolution de la loi Alur sans conséquence pour Vaugneray, aucune demande n'ayant été faite lors de l'élaboration du PLU)
- Mention du Périmètre de Protection et de Mise en Valeur des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP) sur le secteur des Vallons du Lyonnais dont le périmètre a été approuvé par le Conseil Municipal de VAUGNERAY le 17/06/2013 et créé par délibération du Conseil Général en date du 14/02/2014
- Ajout de la date d'approbation du PPRi de l'Yzeron (22/10/2013)
- Modification de la mention de l'article L.123-1-5-7° (sur les éléments patrimoniaux) par l'article L.151-19



- Modification de la mention de l'article L.123-3-1 (sur les changements de destination) par l'article L.151-11-2°
- Concernant le changement de destination des bâtiments patrimoniaux, ajout qu'il ne faut pas compromettre la qualité paysagère du site conformément à l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme

3.2.2. MODIFICATIONS MINEURES DU REGLEMENT ECRIT

Concernant la destination des zones et secteurs (articles 1 et 2), plusieurs modifications ont été apportées.

L'interdiction "*des installations classées sauf celles mentionnées à l'article 2*" a été supprimée dans tous les articles 1 puisque les articles 2 en limitent l'usage (mention inutile dans l'article 1).

Pour clarifier le calcul sur les logements sociaux attendus en zone UD et dans les secteurs UDa, UDb, UDbc, UDz et UDz, il est précisé des contraintes en surface de plancher (pas seulement en nombre de logements). Cela permet d'imposer une mixité sociale au projet de permis d'aménager notamment. Ainsi, à l'article UD2, sont autorisés les constructions à usage d'habitation si :

- *Dans le cadre de projets de 3 logements ou plus, 30% ou plus du programme sont des logements locatifs sociaux (c'est à dire 1 Logement Locatif Social minimum pour un projet total de 3 logements, 2 LLS pour un projet de 4 à 6 logements au total, 3 LLS pour un projet de 7 à 10 logements au total, etc.)*
- *Dans le cadre de projets de création de 300 m² de surface de plancher destinée à de l'habitation, 30% ou plus du programme sont des logements locatifs sociaux*

Suite à un oubli lors de l'approbation du PLU, il est fait mention du possible changement de destination autorisé en secteur Nh pour le patrimoine ciblé au titre du Code de l'Urbanisme (déjà mentionné dans les prescriptions générales, les annexes 1 et 2 du règlement écrit et dans le règlement graphique). Ainsi, il est ajouté la phrase :

- *Pour les bâtiments remarquables repérés au titre du L151-11-2° du Code de l'Urbanisme : Le changement de destination à des fins d'hébergement hôtelier ou d'artisanat dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, et que le site est convenablement desservi pour l'usage projeté.*

De plus, le secteur UDbc a été nommé dans les articles UD2, UD5, UD6, UD7 et UD8 dont les prescriptions se callent comme prévues sur le secteur UDb (après enquête publique et création de ce secteur, seuls le caractère du secteur et les articles UD1 et UD2 avaient été suffisamment renseignés).

Dans toutes les zones et les secteurs urbanisables, la limite de 35 m² pour les annexes non jointes au bâtiment principal est modifiée. Elle devient : *Sont autorisées les annexes (garage, abris de jardin, etc.) liées à une habitation sur l'emprise foncière dans la limite de 35 m² de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes fermées (ceintées de 4 murs et disposant d'une toiture) non contigües à l'habitation.*

Ainsi, cette règle permet d'éviter tout futur changement de destination trop important (un garage de 40 m² devenant un studio par exemple) tout en autorisant un abri non fermé pour les voitures ou une cuisine extérieure par exemple.



Concernant les dessertes, les règles sur le recul des portails ont basculé de l'annexe 5 (stationnement) à l'annexe 4 (desserte) du règlement écrit pour une meilleure lisibilité. De même, des prescriptions particulières pour les voies étroites (pas de multiplications des entrées) ont été ajoutées à l'annexe 4. L'existence de ces annexes (notamment pour le recul des portails) est rappelée dans tous les articles 4 des zones du PLU.

Par ailleurs, la règle sur l'assainissement autonome autrefois précisait dans les articles UD5, A5 et N5 (taille minimale des parcelles) a basculé aux articles UD4, A4 et N4. Cette prescription précise : *"En cas de système d'assainissement autonome récent (micro-station, etc.), ce dernier devra être implanté à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites de propriété et 5 m par rapport aux constructions."*

24

A l'article UD6 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), les secteurs UDb et UDbc avaient été omis dans la possibilité suivante :

En zone UD et secteurs UDa, UDh et UDs : Tout bâtiment peut s'implanter en limite séparative si sa hauteur absolue est inférieure à 3,5 m au droit de la dite limite, si la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,5 m sur une distance de 4 m et si la hauteur au faîtage ne dépasse pas 5,1 m sur une distance de 4 m.

Or, les secteurs UDb et UDbc doivent être les plus denses de la zone pavillonnaire (une implantation en limite séparative étant par ailleurs autorisée pour les villas mitoyennes dans ces secteurs). De fait, cette possibilité d'implantation est également offerte en secteurs UDb et UDbc. La phrase devient :

En zone UD et secteurs UDa, UDb, UDbc, UDh et UDs : Tout bâtiment peut s'implanter en limite séparative si sa hauteur absolue est inférieure à 3,5 m au droit de la dite limite, si la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,5 m sur une distance de 4 m et si la hauteur au faîtage ne dépasse pas 5,1 m sur une distance de 4 m.

Aux articles 8 (emprise au sol) des zones U et AU, il est précisé que : *"L'emprise au sol ainsi définie n'inclut pas la surface au sol autorisée pour les annexes (garage, abris de jardin, etc.) liées à une habitation existante sur l'assiette du terrain telles que définies à l'article 2. Ainsi, s'ajoute à l'emprise au sol définie précédemment la surface au sol maximale de 35 m² pour l'ensemble des annexes fermées (ceintées de 4 murs et disposant d'une toiture)."*

L'objectif est bien de permettre une annexe fermée en sus des droits à construire habituels pour permettre l'amélioration du fonctionnement existant (garage, etc.).

Concernant l'aspect extérieur des constructions, les modifications apportées sont réellement mineures :

- Ajout d'une prescription sur les tuiles qui doivent être de rouge terre cuite ou rouge flammée noire en zone UB et AUS comme pour le reste du document
- Ajout aux articles A11 et N11 que les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à la construction principale (comme c'est le cas en zones U et AU)
- Reformulation aux articles A11 et N11 des pentes qui doivent être comprises entre 30 et 40% (et non au maximum entre 30 et 40%) comme en zones U et AU
- Ajout dans toutes les zones que les éléments techniques (transformateurs électriques, etc.) et les petits éléments annexes type cabanons de jardin ou autres dérogent aux prescriptions liées aux toitures et couvertures si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m² et si leur hauteur est inférieure ou égale à 3 m (comme cela était déjà le cas pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif)
- Simplification des explications sur l'alignement de bâtiments par rapport aux limites séparatives en zone UA (croquis sur les hauteurs inutile)



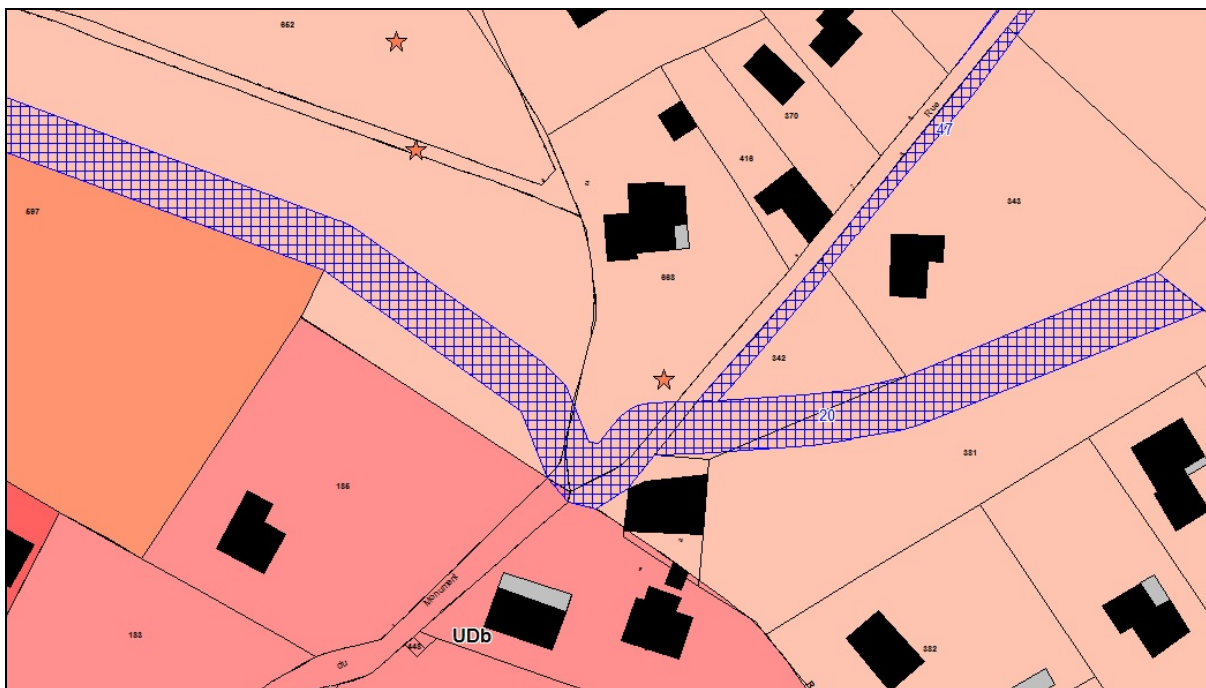
3.2.3. MODIFICATIONS MINEURES DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le carrefour prévu au lieudit Pierre Ronde avait été surdimensionné par erreur. En effet, il est inscrit au règlement graphique un giratoire de 22 m de largeur alors que les poids lourds devront projetés la déviation prévue au sud de l'agglomération. Le trafic prévu au lieudit Pierre Ronde ne nécessite pas un tel aménagement. L'emplacement réservé n°21 a donc été supprimé tandis que les emplacements réservés n°20 et 22 (de part et d'autre) ont fusionné.

25



L'emplacement réservé n°21 actuellement au PLU



Evolution projetée au PLU modifié



Pour sa part, la partie ouest de l'emplacement réservé n°57 (à l'ouest du bourg) est supprimée, la voirie étant déjà réalisée.



26

L'emplacement réservé n°57 avant modification



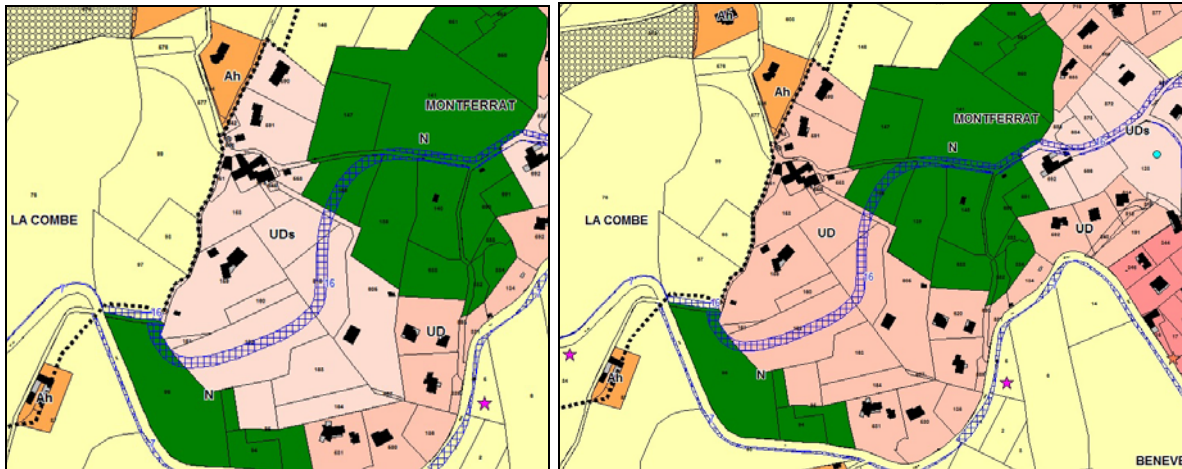
L'emplacement réservé n°57 après modification

La liste des emplacements réservés s'en trouve légèrement modifiée (suppression des emplacements réservés n°21 et 22, modification de la superficie des emplacements réservés n°20 et 57).

De plus, dans cette liste des emplacements réservés, le terme "RD50" est remplacé par "RD489" pour l'emplacement réservé n°32 (erreur à l'approbation sur la dénomination de la voie).



Par ailleurs, aujourd'hui desservi par les réseaux d'eaux usées, le secteur UD de Montferrat est classé en zone UD (4,71 ha). La destination de la zone et les modalités de construction restent inchangées.



27

Evolution du quartier de Montferrat

Enfin, le nom des lieudits est grossi dans le règlement graphique pour une meilleure localisation. De plus, il est ajouté une échelle numérique à l'échelle graphique.

3.2.4. COMPLEMENT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Concernant les orientations d'aménagement et de programmation, ont été ajoutées des prescriptions propres aux déplacements piétons pour renforcer cet objectif dans le PLU. Ainsi, il est mentionné dans l'orientation sur les déplacements :

Pour que la mobilité des piétons puisse être confortable et sûre, la largeur minimale du chemin piéton (hors trottoir) devra être adaptée au niveau de sa fréquentation piétonne aux heures de pointe et à l'éventuelle présence d'une piste cyclable.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (sur au moins un côté de la voie de desserte) pour les opérations immobilière les plus importantes (à partir de 3 logements) sur un trottoir ou un cheminement d'au moins 1,70 m de largeur.

La largeur minimale de 1,70 m permet à une personne en fauteuil roulant d'effectuer à tout moment une rotation de 180°. Cette largeur devra être plus importante pour les trottoirs car le chemin devra en sus être isolé du danger de la circulation routière (barrière à ajouter).

Ayant tendance à privilégier les trajets les plus courts, les plus sûrs et à l'abri du trafic motorisé, les cyclistes empruntent parfois des chemins piétons, bien qu'ils n'en aient pas toujours le droit. Etant donné que leur vitesse de circulation peut être un danger pour les piétons, il est important d'aménager systématiquement une piste cyclable en site propre si la place le permet. Cette piste pourra également être empruntée par les personnes en trottinette et en rollers.

Autant que faire se peut, il convient de tenir compte des personnes malvoyantes qui apprécient les chemins dont les limites se démarquent bien. Ainsi, un élément architectural (mur, maison, grillage, etc.), un changement de revêtement (gazon ou terre) ou, en leur absence, un tracé de caniveau ou une bande dont le revêtement contraste visuellement et tactilement avec celui du chemin peuvent servir de guidage à la personne aveugle ou malvoyante. Dans la mesure du possible, il faut éviter de gêner le guidage de cette dernière par du mobilier ou des véhicules à deux roues placés aux bords du chemin. Il faut faire en sorte que les limites du chemin soient détectables par tâtonnement.



Enfin, concernant l'éclairage, la présente orientation recommande plusieurs actions. Il est tout d'abord rappelé que les chemins qui ne sont pas particulièrement fréquentés de nuit nécessitent moins de lumière. Plusieurs mesures permettent de modérer leur éclairage :

- *Installer une lumière orientée et éviter la lumière diffuse ;*
- *Optimiser le temps de fonctionnement de l'éclairage public, en installant un système d'allumage à coupure graduelle ;*
- *Baisser la puissance de l'éclairage durant les heures de repos nocturne (de 22 heures à 6 heures) ;*
- *Revêtir les chemins de bitume noir anti-réverbération ;*
- *Pour les chemins traversant des espaces verts, privilégier un éclairage qui indique la direction au piéton sans déranger la faune.*

28

En cas d'impossibilité d'assurer une continuité entre deux cheminements piétonniers, il conviendra de créer, pour les opérations immobilière les plus importantes (à partir de 3 logements), une zone de rencontre tel que définie à l'article R110-2 du Code de la Route. Cette zone correspond à une section ou un ensemble de sections de voies en agglomération constituant une zone affectée à la circulation de tous les usagers. Dans cette zone, les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée sans y stationner et bénéficient de la priorité sur les véhicules. La vitesse des véhicules y est limitée à 20 km/h. Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes, sauf dispositions différentes prises par l'autorité investie du pouvoir de police. Les entrées et sorties de cette zone sont annoncées par une signalisation et l'ensemble de la zone est aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse applicable.

3.3. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Les impacts éventuels de la procédure et les mesures envisagées sont détaillées dans le tableau ci-après :

Thématique	Impact	Mesure
Agriculture	NUL (les modifications mineures concernent les zones urbaines, seules des améliorations sont apportées à l'aspect extérieur des constructions en zones agricoles et naturelles)	-
Milieux naturels et corridors écologiques	NUL (les modifications mineures concernent les zones urbaines pour maintenir les densités initialement prévues au PLU)	-
Déplacements	NUL (la modification du PLU ne remet pas en cause la destination des zones ou les densités attendues)	-
Economie	NUL (la modification du PLU ne remet pas en cause la destination des zones ou les densités attendues)	-

Habitat	NUL à POSITIF (la modification du PLU ne remet pas en cause la destination des zones ou les densités attendues. Quelques améliorations sont cependant apportées dans la lecture du règlement écrit, l'aspect extérieur des constructions, les annexes, etc.)	-
Eau	NUL (aucune pression supplémentaire sur la ressource en eau ou sur les rejets dans les milieux naturels ne sont à prévoir)	-
Qualité de l'air	NUL (la modification du PLU ne remet pas en cause la destination des zones ou les densités attendues)	-

