

COMMUNE D'EYZIN-PINET

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

PIECE N°1 :

NOTICE DE PRESENTATION ET EXPOSE DES MOTIFS

*Pièce valant complément du rapport de présentation du PLU
approuvé le 27 juin 2016*

MARS 2018

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire
de Vienne-Condrieu-Agglomération en date du

Monsieur le Président de Vienne-Condrieu-Agglomération



VIENNE CONDRIEU AGGLOMERATION

30 a venue Général Leclerc

Espace Saint Germain

Bât Antarès - BP 263

38217 VIENNE cedex



MAIRIE D'EYZIN-PINET

Place de la Mairie

38 780 EYZIN-PINET

Tel. : 04 74 58 47 14

Mail : mairie-eyzin-pinet@wanadoo.fr



INTERSTICE SARL
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE

ESPACE SAINT-GERMAIN – BAT. ORION
30 AV. GENERAL LECLERC
38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60
CONTACT@INTERSTICE-URBA.COM

SOMMAIRE

PREAMBULE	7
1. ELEMENTS MODIFIES ET JUSTIFICATIONS.....	9
1.1. L'INTRODUCTION DES DISPOSITIONS LIEES A LA LOI « MACRON » EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	9
1.2. L'INTRODUCTION, DANS LES ZONES UH, DE POSSIBILITE D'EXTENSION DES BATIMENTS A USAGE ARTISANAL	12
1.3. LA CREATION D'UN LINEAIRE DE PROTECTION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE DANS LE CENTRE-VILLAGE	14
1.4. LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°5	18
1.5. L'AMELIORATION DU REGLEMENT POUR FACILITER LA COMPREHENSION DE LA REGLE ET L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME.....	21
1.6. LA MISE A JOUR DES ANNEXES SUITE A L'INSTAURATION DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	33
1.7. MISE A JOUR DU FOND CADASTRAL.....	38
2. COMPATIBILITE ET INCIDENCES DE LA MODIFICATION.....	39

AVERTISSEMENT

Ce dossier a pour objet de présenter **la modification simplifiée n°1** du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Eyzin-Pinet approuvé le 27 juin 2016.

Le projet de modification simplifiée est notifié aux personnes publiques associées et mis à la disposition du public, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme et selon les modalités définies par délibération du conseil communautaire.

Seules les dispositions modifiées du PLU, exposées dans le présent dossier, peuvent faire l'objet d'observations.

A l'issue de la mise à disposition, un bilan des observations recueillies sera établi et présenté par Monsieur le Président de Vienne-Condrieu-Agglomération devant le conseil communautaire.

La modification simplifiée du PLU, éventuellement rectifiée pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public le cas échéant, sera approuvée par délibération motivée du conseil communautaire.

Les nouvelles dispositions seront ensuite intégrées dans le dossier de PLU.

PREAMBULE

■ HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION A EYZIN-PINET

La commune d'Eyzin-Pinet dispose d'un document d'urbanisme depuis 1981, année où le Conseil Municipal a approuvé le Plan d'Occupation des Sols (POS). Le POS a été modifié à plusieurs reprises (1986, 1987, 1988, 1993, 1994 et 2002). Une première révision est lancée en 1991 et une deuxième révision est lancée par le Conseil Municipal le 25 juillet 2012.

Cette seconde révision a permis à la commune d'Eyzin-Pinet de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 juin 2016.

■ OBJET DE LA PRESENTE MODIFICATION DU PLU

Monsieur le Président de Vienne-Condrieu-Agglomération a décidé par arrêté N°18-78 en date du 22 février 2018, de lancer une procédure de modification simplifiée du PLU de la commune d'Eyzin-Pinet.

Cette procédure a pour objet :

- d'introduire la possibilité d'édifier des annexes pour les habitations existantes situées en zone agricole ou naturelle et forestière, non liées à une exploitation, conformément aux dispositions de la Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron »), du 06 août 2015
- d'introduire la possibilité de créer des extensions mesurées pour les constructions à usage artisanal situées dans les zones « Uh »
- d'instituer un linéaire de protection du commerce dans le centre-village afin de préserver et renforcer la mixité fonctionnelle et répondre aux besoins des habitants et usagers du territoire
- de lever un emplacement réservé suite à son acquisition par la commune
- de clarifier la rédaction de certaines règles du règlement écrit pour lever des ambiguïtés, améliorer la lecture et la compréhension du document par les habitants et les pétitionnaires
- de corriger quelques erreurs de forme ou d'écriture dans la réaction des règles et afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme

De plus, la collectivité profite de cette procédure pour mettre à jour le PLU suite à l'institution par arrêté préfectoral du 15 mars 2017, de servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de matières dangereuses.

■ PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

La **procédure de modification simplifiée** est encadrée par plusieurs articles du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale (...) décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (...) »

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale (...) qui établit le projet de modification. »

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

« Avant (...) la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale (...) notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique (...) par le président de l'établissement public de coopération intercommunale (...) lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code »

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale (...), être effectuée selon une **procédure simplifiée**. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle »

Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées (...) par l'organe délibérant de l'établissement public compétent (...) et portées à la connaissance du public **au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition**.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public (...) en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public (...), qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

Article L.153-48 du Code de l'Urbanisme

1. ELEMENTS MODIFIES ET JUSTIFICATIONS

Pour une meilleure compréhension, dans les pièces modifiées du PLU, les apports apparaissent en écriture « **gras** » et les suppressions apparaissent en écriture « ~~rayées~~ ».

1.1. L'INTRODUCTION DES DISPOSITIONS LIEES A LA LOI « MACRON » EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

1.1.1. Exposé des motifs et justification des choix retenus

Le PLU de la commune d'Eyzin-Pinet répond aux prescriptions de la loi pour l'Accès au logement et pour un urbanisme rénové (dite loi « ALUR » de mars 2014) et de la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (dite « LAAAF » d'octobre 2014). En ce qui concerne la gestion du bâti diffus en zone agricole et en zone naturelle, ces lois autorisent l'extension des habitations existantes situées en zones A et N du PLU dans le respect de certaines conditions.

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi « Macron », du 6 août 2015 (article 80) est venue compléter le dispositif existant avec la possibilité d'autoriser les annexes des habitations en zone A et N, avec un règlement spécifique.

La promulgation de cette loi étant intervenue entre l'arrêt du PLU d'Eyzin-Pinet (mai 2015) et son approbation (juin 2016), ses nouvelles dispositions n'ont donc pas pu être intégrées au dossier de PLU.

Afin de permettre à l'ensemble des habitations existantes situées en zone agricole et naturelle de construire des annexes et piscine, le règlement du PLU est donc complété par la possibilité de créer des annexes à l'habitation.

La réglementation pour les annexes se rapprochera de la doctrine de la CDPENAF de l'Isère et du règlement de la zone Uh correspondant aux hameaux situés dans des espaces agro-naturels et desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Conformément à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, les dispositions réglementaires du PLU permettant de faire évoluer le bâti résidentiel existant dans les zones agro-naturelles doivent respecter un certain nombre de conditions, notamment :

- L'aménagement ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Le règlement de la zone doit préciser, pour assurer l'insertion des annexes ou des extensions dans l'environnement et garantir leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - une zone d'implantation des nouvelles constructions (extensions ou annexes à l'habitation)
 - des conditions de hauteur
 - une emprise au sol et une densité.
- Les dispositions du règlement dans les zones agricoles et naturelles et forestières doivent être soumises à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestier, pour garantir la compatibilité des aménagements avec la préservation du caractère agro-naturel des sites (avis simple).

1.1.2. Pièce modifiée du PLU

La modification simplifiée nécessite de compléter les articles 2 des **zones A et N du règlement écrit** du PLU uniquement. Le plan de zonage est inchangé.

▪ **Extrait du règlement de la zone agricole avant modification – Article A2**

« Dans le secteur A, sont admis sous conditions :

(...)

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 65 m² :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes. La surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension ne pourra pas dépasser 170 m². »

▪ **Extrait du règlement de la zone agricole après modification – Article A2**

« Dans le secteur A, sont admis sous conditions :

(...)

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 65 m² :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes. La surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension ne pourra pas dépasser 170 m².
- **Les annexes (non accolées) aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).**
- **Les piscines à condition d'être implantées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent. »**

▪ **Extrait du règlement de la zone agricole avant modification – Article N2**

« Dans les secteurs N et Nens, sont admis :

(...)

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 65 m² :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes. La surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension ne pourra pas dépasser 170 m². »

▪ **Extrait du règlement de la zone naturelle après modification – Article N2**

« Dans le secteur N et Nens, sont admis :

(...)

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 65 m² :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes. La surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension ne pourra pas dépasser 170m².
- **Les annexes (non accolées) aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).**
- **Les piscines à condition d'être implantées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent. »**

1.2. L'INTRODUCTION, DANS LES ZONES UH, DE POSSIBILITE D'EXTENSION DES BATIMENTS A USAGE ARTISANAL

1.2.1. Exposé des motifs et justification des choix retenus

Le PLU de la commune d'Eyzin-Pinet a défini des zones « Uh » correspondant « *aux hameaux de tailles importantes desservis par le réseau d'assainissement collectif (le Viannais, le Chambout, Pinet) et ceux qui seront prochainement desservis par le réseau collectif (Le Rousset, la Marauque). Le caractère urbanisé de ces secteurs est avéré, même s'ils sont situés dans des espaces plus largement agro-naturels.*

Dans ces zones, aucune construction d'habitation nouvelle n'y est autorisée. Il s'agit seulement de gérer les constructions existantes dans leur enveloppe actuelle. »¹.

Dans ces zones, le règlement autorise uniquement la gestion des bâtiments existants à usage d'habitation. Or, il existe un bâtiment à usage artisanal situé dans la zone Uh de « Le Chamboud ». Ce bâtiment « privé » de toute évolution, ne peut pas s'entendre.

Afin d'autoriser de manière plus générale la gestion des bâtiments existants en zone Uh et plus particulièrement d'autoriser un projet économique au lieu-dit « Le Chamboud », la commune souhaite autoriser l'extension limitée des constructions à usage artisanal situées dans les zones « Uh ».

Une extension limitée au maximum à 60 m² d'emprise au sol sera autorisée pour les bâtiments à usage artisanal afin de maintenir l'esprit de la zone « Uh » (espace urbanisé en zone agro-naturelle), de favoriser la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines et le réinvestissement de bâtiments existants. En outre, cette modification reste dans le champ d'application de la modification simplifiée ; elle ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Cette modification concerne uniquement les destinations des constructions (articles 1 et 2 des zones Uh).

▪ Extrait du règlement de la zone Uh avant modification – Article Uh1

« Article Uh -1 - Occupations et utilisations du sol interdites
(...)

4 - Les constructions à usage :

- agricole, ou forestier
- d'entrepôts,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Uh2,
- d'activité industrielle,
- d'hôtel,
- de commerce,
- d'activités artisanales.
- d'habitations sauf celles autorisées à l'article Uh2 (...) »

¹ Extrait du rapport de présentation du plu en vigueur

▪ **Extrait du règlement de la zone Uh après modification – Article Uh1**

« Article Uh -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

(...)

4 - Les constructions à usage :

- agricole, ou forestier
- d'entrepôts,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Uh2,
- d'activité industrielle,
- d'hôtel,
- de commerce,
- d'activités artisanales **sauf celles autorisées à l'article Uh2.**
- d'habitations sauf celles autorisées à l'article Uh2

(...) »

▪ **Extrait du règlement de la zone Uh après modification – Article Uh2**

« Article Uh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises sous conditions :

(...)

L'extension des constructions à usage artisanal dans la limite de 60m² d'emprise au sol.

1.3. LA CREATION D'UN LINEAIRE DE PROTECTION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE DANS LE CENTRE-VILLAGE

1.3.1. Exposé des motifs et justifications des choix retenus

La commune d'Eyzin-Pinet dispose d'un tissu commercial important en centre village. Lors de l'élaboration du PLU, l'enjeu du maintien et du renforcement des activités commerciales en centre village a bien été pointé et inscrit au PADD. Le PADD prévoit notamment « un renforcement du poids démographique du centre permettant de maintenir l'activité des commerces et des services quotidiens et de lui conserver une animation ».


En 2014, la commune et Viennagglo ont mené une étude² visant à délimiter un périmètre de sauvegarde des activités commerciales et artisanales.

« La commune d'Eyzin-Pinet est constituée d'un centre-bourg qui regroupe la quasi-totalité des activités commerciales, artisanales et de services. Toutefois, au cours des dix dernières années, quelques locaux commerciaux ont été transformés à usage notamment d'habitation. Soucieuse de conserver son attractivité commerciale, la commune [a donc institué] un périmètre de sauvegarde, à l'intérieur duquel [est] institué le droit de préemption des fonds de commerce, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains portants ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m². » Extrait de l'étude.

Un périmètre de sauvegarde ainsi que le droit de préemption a été institué par délibération du conseil municipal.

Délimitation du périmètre de sauvegarde – Eyzin-Pinet



 Périmètre de sauvegarde

² Définition du périmètre de sauvegarde des activités commerciales et artisanales de la commune d'Eyzin-Pinet – janvier 2014 – VIENNAGGLO – AID observatoire

Aujourd'hui, la commune dispose donc d'un outil principal : « un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat » dans lequel elle peut exercer un droit de préemption sur les fonds de commerces et fonds artisanaux.

Néanmoins, ne pouvant préempter tous les locaux, la commune envisage d'instituer par la présente modification simplifiée, un outil complémentaire à ce périmètre de sauvegarde au PLU : « un linéaire de protection de la diversité commerciale » dans le centre bourg.

Par la délimitation de ce linéaire dans le règlement graphique et écrit du PLU, la commune souhaite se doter d'un nouvel outil permettant de maîtriser certaines transformations commerciales que pourrait connaître le centre-bourg et protéger le commerce de proximité répondant à des besoins locaux.

Sur les linéaires de protection, les enjeux sont de pérenniser la vitalité commerciale en freinant le phénomène de transformation des locaux commerciaux en habitation. Le changement de destination des rez-de-chaussée sera autorisé uniquement si la destination projetée est commerciale, bureau, artisanale et ou nécessaire aux services publics et d'intérêt collectif.

Ce linéaire de protection ne portera pas sur l'ensemble des locaux situés dans le périmètre de sauvegarde, mais uniquement sur des linéaires stratégiques afin de mieux cibler l'action communale :

- le long de la route de Meyssiez et de la rue du Stade de la parcelle AH36 à la parcelle AH257
- la place du village : parcelles AH229, 105 et 244.

Cet outil se justifie par deux articles du code de l'urbanisme.

D'après l'article R151-8 du code de l'urbanisme, « *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.* »

A ce titre et en cohérence avec le PADD, le règlement peut définir des règles spécifiques permettant d'atteindre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle fixés au PADD :

Article R151-9 du code de l'urbanisme, « *Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif.* »

1.3.2. Pièces du PLU modifiées par la présente procédure

La présente modification simplifiée implique des corrections sur deux pièces du PLU :

■ REGLEMENT GRAPHIQUE

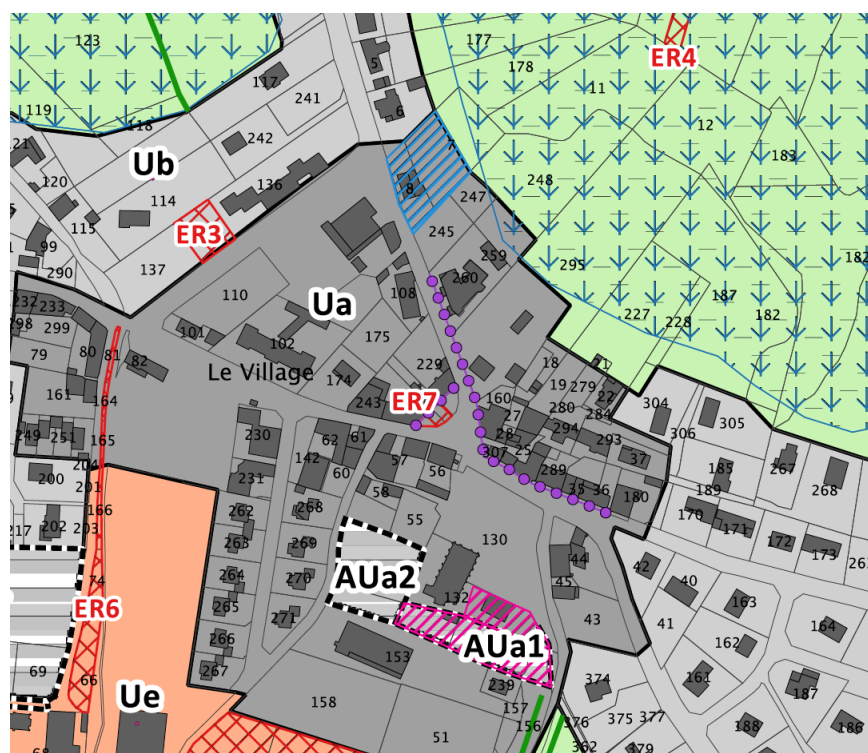
Le plan de zonage est modifié comme suit :

- Une trame spécifique identifiant le « linéaire de protection de la diversité commerciale » est créée en zone Ua
- La légende est également complétée par le « linéaire de protection de la diversité commerciale »

- Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



- Extrait du plan de zonage du PLU modifié



■ REGLEMENT ECRIT

La modification simplifiée nécessite de compléter les dispositions générales du règlement du PLU et l'article 1 de la zone Ua.

■ **Extrait des dispositions générales du règlement du PLU modifié**

Un article spécifique est donc créé dans les dispositions générales à la suite de l'article 11 « Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes ».

Les articles 12 « Définitions » et 13 « Illustration des notions de limites et de retraits », sont donc décalés respectivement en article 13 et 14.

Article 12 – Linéaire de protection du commerce

L'article L151-16 du Code de l'Urbanisme prévoit que le règlement du PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Sur la commune d'Eyzin-Pinet, des linéaires de protection de la diversité commerciale sont délimités dans la zone Ua afin de protéger les commerces et les services en centre village, notamment le long de la rue du Stade, la route de Meyssiez et autour de la place du village.

Ces linéaires sont identifiés par une trame spécifique figurant au plan de zonage.

Sur ces linéaires, le changement de destination des rez-de-chaussée est autorisé uniquement si la destination projetée est commerciale, artisanale ou de service (bureau) ou nécessaire aux services publics et d'intérêt collectif.

■ **Extrait de l'article 1 de la zone Ua du règlement du PLU modifié**

Dans l'article 1 de la zone Ua du règlement écrit du PLU est inséré un paragraphe 5 (décalant les paragraphes 5 et 6 pour plus de cohérence).

Article Ua 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

« (...) »

5 - Le changement de destination vers l'habitat, des surfaces existantes affectées aux commerces, aux bureaux ou à l'artisanat, situées en rez-de-chaussée du linéaire de protection de la diversité commerciale figurant au règlement graphique

6 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- les garages collectifs de caravanes.

7 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

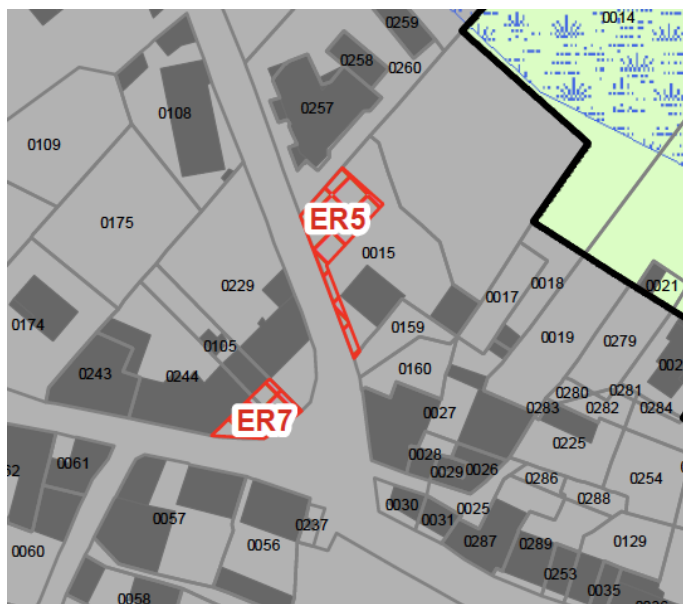
1.4. LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°5

La commune d'Eyzin-Pinet a acquis le 22/09/2017 la parcelle AH 295 support de l'emplacement réservé n°5. Il convient donc de supprimer l'emplacement réservé n°5 sur le règlement graphique et dans le tableau listant les emplacements réservés.

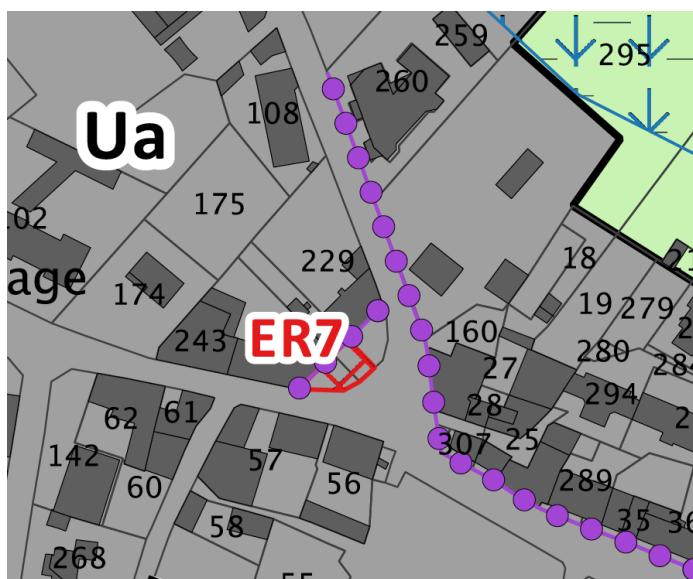
La mention de l'ER5 figure dans trois documents du règlement graphique :

- le plan de zonage « Le zonage - plan n°1/3 »
- le plan de zonage « Le zonage et les risques d'après le « guide risques » de la DDT38 - Carte réglementaire - plan n°3/3 ». N'étant pas nécessaire de figurer en doublon et de surcroît sans légende, les couches « emplacements réservés » seront désactivées sur ce plan.
- la liste des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage « Le zonage - plan n°1/3 ». L'emplacement réservé n°5 est rayé ; la numérotation des autres emplacements réservés n'est pas modifiée.

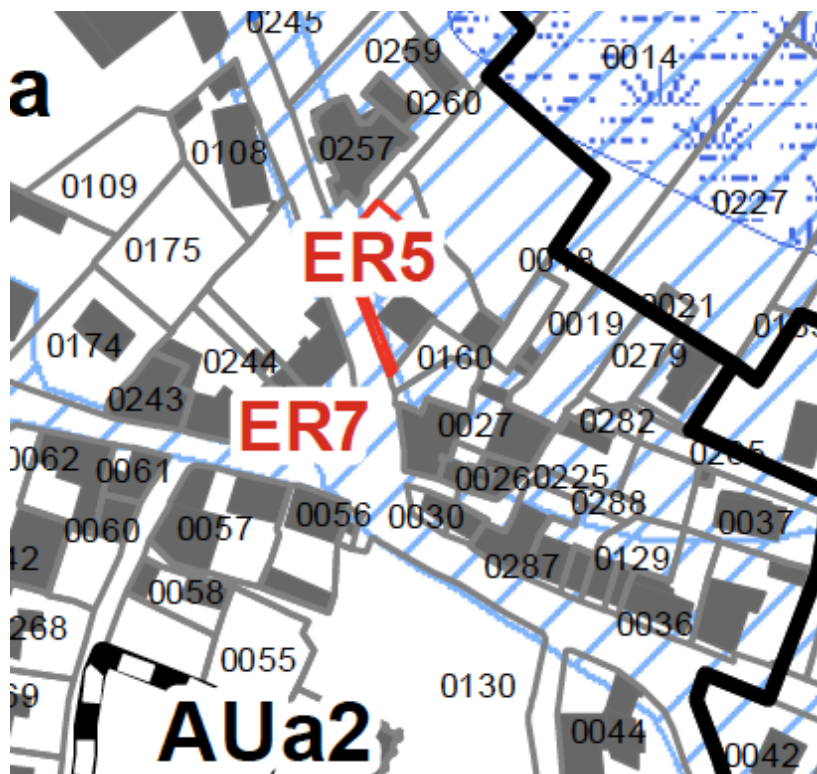
▪ Extrait du plan 1/3 en vigueur



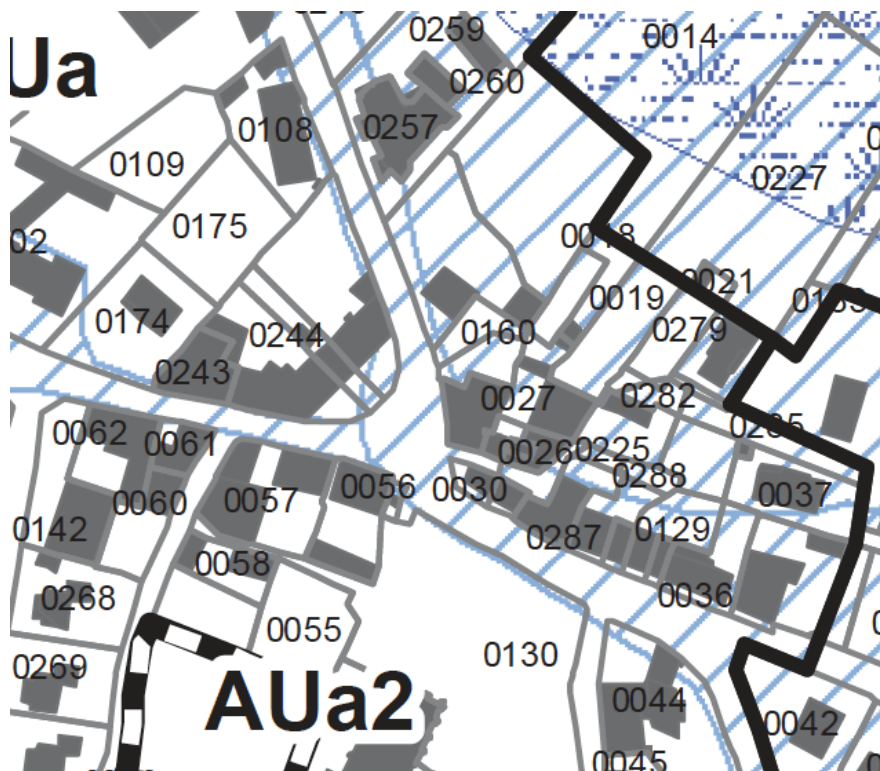
▪ Extrait du plan 1/3 modifié



- Extrait du plan 3/3 en vigueur



- Extrait du plan 3/3 modifié



▪ **Extrait de la liste des emplacements réservés en vigueur**

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface	Parcelle
ER1	Modification du carrefour	Commune	928 m ²	ZC 59 et 259
ER2	Extension du cimetière	Commune	6000 m ²	AM 372 et 373
ER3	Stationnement et jardin d'enfants	Commune	639 m ²	AH 136
ER4	Cheminement piétons	Commune	2700 m ²	ZI 187 – 206 et 193
ER5	Création d'un parking et trottoirs « Route du Stade »	Commune	260 m ²	AH 295
ER6	Elargissement du « Chemin du Pensionnat »	Commune	1100 m ²	AH 81-164-165-166-74 et 66
ER7	Aménagement Place du Village	Commune	145 m ²	AH 105 – 244 et 229
ER8	Extension lagunage	ViennAgglo	9150 m ²	AE 140–139–137–138 et 141
ER9	Cheminement piétons	Commune	2329 m ²	ZI 192-191-207-179-178-167-168-169 et 170
ER10	Réaménagement du carrefour au Trievoz	Commune	400 m ²	33- 220-221-302
ER11	Réaménagement du carrefour	Département	9000 m ²	ZA139
ER12	Création d'une voirie de maillage avec l'EHPAD	Commune	700 m ²	0137

▪ **Extrait de la liste des emplacements réservés modifiée**

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface	Parcelle
ER1	Modification du carrefour	Commune	928 m ²	ZC 59 et 259
ER2	Extension du cimetière	Commune	6000 m ²	AM 372 et 373
ER3	Stationnement et jardin d'enfants	Commune	639 m ²	AH 136
ER4	Cheminement piétons	Commune	2700 m ²	ZI 187 – 206 et 193
ER5	Création d'un parking et trottoirs « Route du Stade »	Commune	260 m²	AH 295
ER6	Elargissement du « Chemin du Pensionnat »	Commune	1100 m ²	AH 81-164-165-166-74 et 66
ER7	Aménagement Place du Village	Commune	145 m ²	AH 105 – 244 et 229
ER8	Extension lagunage	ViennAgglo	9150 m ²	AE 140–139–137–138 et 141
ER9	Cheminement piétons	Commune	2329 m ²	ZI 192-191-207-179-178-167-168-169 et 170
ER10	Réaménagement du carrefour au Trievoz	Commune	400 m ²	33- 220-221-302
ER11	Réaménagement du carrefour	Département	9000 m ²	ZA139
ER12	Création d'une voirie de maillage avec l'EHPAD	Commune	700 m ²	0137

1.5. L'AMELIORATION DU REGLEMENT POUR FACILITER LA COMPREHENSION DE LA REGLE ET L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Après un peu plus d'une année d'application du PLU, il s'avère nécessaire d'apporter quelques corrections au règlement écrit sans modifier les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et tout en restant dans le champ d'application de la modification simplifiée.

Il s'agit d'une part de clarifier et de préciser la rédaction de certaines règles pour lever des ambiguïtés, faciliter la lecture et la compréhension du document par les habitants et les pétitionnaires, et d'autre part, d'adapter légèrement le règlement pour améliorer son application sur le terrain.

Les corrections portent sur différentes zones et articles du règlement. Elles sont exposées dans la présente note par numéros d'articles.

Les autres pièces du PLU sont inchangées.

1.5.1. Article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » de la zone AUa

Aujourd'hui, les effluents du centre-village d'Eyzin-Pinet sont traités par une lagune située sur la commune. A terme, cet ouvrage devrait être supprimé et toute la commune devrait être raccordée au SYSTEPUR. Les études vont être lancées en 2018 et devraient durer environ 3 ans avant le lancement de l'ordre de service.

Les zones AUa1, AUa2 et AUa3 du PLU sont urbanisables lorsque le réseau d'assainissement collectif et la station d'épuration seront en capacité suffisante pour accueillir les nouveaux effluents. En réalité, l'ouverture à l'urbanisation des zones AUa1, AUa2 et AUa3 sera possible dès lors que l'ordre de service des travaux de la station sera lancé.

Il convient de préciser dans le règlement les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser AUa pour être plus explicite sur le lancement de l'ordre de service.

▪ Extrait du règlement en vigueur

« Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa1.

Les zones AUa1, AUa2 et AUa3 seront urbanisables lorsque le réseau d'assainissement collectif et la station d'épuration seront en capacité suffisante pour accueillir les nouveaux effluents.

Les zones AUa1 sont chacune urbanisables en une seule opération d'ensemble.

Les zones AUa2 sont chacune urbanisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone AUa3 est urbanisable par tranches, chaque tranche ne pouvant avoir une surface inférieure à 3 000 m².

(...) »

▪ **Extrait du règlement modifié**

«Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa1.

Les zones AUa1, AUa2 et AUa3 seront urbanisables lorsque l'ordre de service des travaux de raccordement des zones à la station d'épuration du SYSTEPUR sera lancé.

Les zones AUa1 sont chacune urbanisables en une seule opération d'ensemble.

Les zones AUa2 sont chacune urbanisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone AUa3 est urbanisable par tranches, chaque tranche ne pouvant avoir une surface inférieure à 3 000 m².

(...)

1.5.2. Articles 3 « Accès et voirie » des zones Ub et Uh

Les zones Ub et Uh dont les caractéristiques de l'habitat sont similaires (dominante pavillonnaire, parcelles de taille importante...) font l'objet de nombreuses demandes de divisions parcellaires.

Si d'un point de vue général d'économie de l'espace, la densification va plutôt dans le bon sens, les conséquences des divisions parcellaires non maîtrisées peuvent être plutôt négatives pour le territoire : perte d'espaces verts, imperméabilisation accrue des surfaces, multiplication des accès débouchant sur les voies (accroissement des zones de danger), augmentation du trafic routier dans des zones inaptes,... La multiplication des accès a également un impact certain sur le paysage des rues chaque construction disposant de son propre système de fermeture.

Compte tenu de ces enjeux, la commune souhaite mieux maîtriser cette situation.

Le règlement modifié du PLU ajoute donc des prescriptions supplémentaires concernant les accès avec une mutualisation obligatoire en cas de division parcellaire pour d'une part garantir la sécurité des usagers en limitant la multiplication des débouchés sur les voies et d'autre part, diminuer les surfaces imperméabilisées.

▪ **Extrait du règlement en vigueur**

« Articles Ub et Uh 3 - Accès et voiries

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.

▪ **Extrait du règlement modifié**

« Articles Ub et Uh 3 - Accès et voiries

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.

1.5.3. Article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

L'application de l'article 7 pose des incohérences dans plusieurs zones du PLU.

■ **Zone agricole : Article A7**

A l'intérieur de la zone agricole, le règlement prévoit une implantation des constructions à une distance minimale de 0,5 m de la limite séparative.

Cette distance, qui n'est pas justifiée dans le rapport de présentation, s'explique difficilement au regard des règles imposées dans les autres zones. En outre, elle génère des bandes de terrain inaccessibles de 0,50 m et difficiles à entretenir.

La modification simplifiée a pour objectif de supprimer ce retrait de 0,5 mètres et de l'harmoniser avec les autres zones du PLU notamment la zone naturelle qui présente des caractéristiques similaires.

▪ **Extrait du règlement en vigueur**

« Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limite de zone A, par rapport aux autres limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

A l'intérieur de la zone A, la construction s'implante avec un retrait minimal de 0,5 m. »

▪ **Extrait du règlement modifié**

« Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limite de zone A, par rapport aux autres limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

A l'intérieur de la zone A, la construction peut s'implanter soit :

- ***en limite séparative pour les constructions ayant une hauteur inférieure à 3 m***
- ***en retrait. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m. »***

■ **Article AUa et AUe7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est réglementée pour les zones AUa et AUe dans le cas d'une implantation sur limite. Toutefois, l'article 7 ne réglemente pas l'implantation des constructions qui ne seraient pas implantées en limite.

Afin de faciliter l'instruction et les demandes d'autorisations d'urbanisme, l'article 7 est complété.

La réglementation de l'article 7 des zones AUa et AUe sera identique à la zone Ub, zone dont la localisation et les caractéristiques de l'habitat seront similaires (dominante pavillonnaire, continuité du bourg...), et à la zone Ue, zone d'équipements.

La mise en place d'un recul par rapport aux limites séparatives permet de ne pas implanter les constructions trop proches les unes des autres dans un tissu pavillonnaire de densité moyenne et dans des zones d'équipements.

▪ **Extrait du règlement en vigueur**

« Articles AUa et AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

« Implantation sur limite:

- *Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.*
- *En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 3m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.*
- *La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 3 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)*

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 1 m à partir du bassin est imposé »

▪ **Extrait du règlement modifié**

« Article AUa et AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

« Implantation sur limite:

- *Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.*
- *En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 3m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.*
- *La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 3 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)*

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

Un retrait minimal de 3 m est exigé.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 1 m à partir du bassin est imposé »

1.5.4. Article 10 « Hauteur maximum des constructions » de la zone Ub

Au PLU en vigueur, la hauteur des constructions³ en zone Ub est limitée à 8 m au faîtage. Cette réglementation ne permet pas la réalisation de bâtiments en R+1 + combles. La commune d'Eyzin-Pinet souhaite permettre ce type d'implantation dans le centre-village, dans les zones urbaine de 1^{ère} périphérie (zone Ub) en autorisant une hauteur maximale de 9 mètres au faîtage ce qui est plus conforme aux hauteurs des constructions dans ces zones centrales ou proches du centre.

▪ Extrait du règlement en vigueur

« Articles Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 8 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à l'égout de toit à 3 m.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. »

▪ Extrait du règlement modifié

« Articles Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 9 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à l'égout de toit à 3 m.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. »

³ Autres que les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et à usage d'annexes

1.5.5. Article 11 « Aspect extérieur – Aménagement des abords »

Cet article, commun à toutes les zones, est placé à la fin du règlement écrit.

Plusieurs points sont corrigés ou améliorés.

■ Point 11.1.2 – Enduits et couleurs des façades

Le règlement prévoit que les couleurs doivent être conformes à la palette établie par la commune. Or, il n'existe pas de palette, ni de nuancier. Il convient donc de supprimer cette disposition.

▪ Extrait du règlement en vigueur

11.1.2- Enduits et couleurs des façades

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. Les enduits seront conformes à la palette établie par la commune. La couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en grande surface. On privilégiera les enduits à finition lisse.

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 20 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des deux dimensions (Hauteur - longueur). Les façades bois et végétalisées sont admises

▪ Extrait du règlement modifié

11.1.2- Enduits et couleurs des façades

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. ~~Les enduits seront conformes à la palette établie par la commune.~~ La couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en grande surface. On privilégiera les enduits à finition lisse.

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 20 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des deux dimensions (Hauteur - longueur). Les façades bois et végétalisées sont admises

■ Point 11.2.1 - Toitures (pentes)

L'article 11 du règlement écrit impose une pente de toits de 30% maximum pour les constructions neuves. Cette réglementation n'est pas adaptée pour la commune d'Eyzin-Pinet et s'avère trop limitative. Il s'agit sans doute d'une erreur matérielle qui doit être rectifiée : la pente de toits doit être indiquée en degré comme pour les bâtiments agricoles.

▪ **Extrait du règlement en vigueur**

11.2.1- Toitures (pentes)

Leur pente doit être au maximum de 30 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

▪ **Extrait du règlement modifié**

11.2.1- Toitures (pentes)

*Leur pente doit être au maximum de **30°** avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.*

■ **Point 11.2.3 – Type de couverture**

L'article 11 du règlement du PLU prévoit que les tuiles doivent être conformes à la palette établie par la commune. Or, il n'existe pas de palette, ni de nuancier. Il convient donc de supprimer cette disposition.

Par ailleurs, le règlement ne prévoit pas de dispositions lorsque la toiture n'est pas recouverte de tuiles, il semblerait alors que tous les matériaux et donc toutes les teintes sont admis. Pour pallier à ce manque, il est proposé d'imposer la couleur rouge vieillie en zone Ua pour garantir l'harmonie d'ensemble des toitures sur le bourg ancien et de maintenir la souplesse de la disposition pour les autres zones.

▪ **Extrait du règlement en vigueur**

« 11.2.3 – Type de couverture

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être de type Saint Foy, d'aspect terre cuite et conforme à la palette établie par la commune. Le panachage de couleurs des tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

L'ardoise est interdite.

Les vérandas pourront être de couleurs différentes du toit de la construction principale. »

▪ **Extrait du règlement modifié**

« 11.2.3 – Type de couverture

*Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être de type Saint Foy, d'aspect terre cuite ~~et conforme à la palette établie par la commune.~~ **En zone Ua, la couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons « rouge vieilli ».***

Le panachage de couleurs des tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

L'ardoise est interdite.

Les vérandas pourront être de couleurs différentes du toit de la construction principale. »

■ **Point 11.4.1 - Rappel des prescriptions générales (bâtiments agricoles)**

Pour les bâtiments agricoles, les hangars notamment, la recommandation relative au fractionnement des volumes pour les bâtiments de grande longueur, est difficilement applicable pour des questions de fonctionnalité du bâtiment.

Pourtant, ce fractionnement permet d'atténuer « l'effet de masse » procuré par le linéaire construit. La modification simplifiée prévoit d'apporter de nouvelles recommandations visant à minimiser l'impact de ce type de construction dans le paysage lorsque le fractionnement n'est pas possible.

■ **Extrait du règlement en vigueur**

« 11.4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations)

11.4.1/ Rappel des prescriptions générales

Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment supérieure à 20 m, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés dans les deux dimensions (Hauteur et longueur) »

■ **Extrait du règlement modifié**

« 11.4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations)

11.4.1/ Rappel des prescriptions générales

Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment supérieure à 20 m, il est recommandé :

- *d'utiliser une couleur identique pour la façade et la toiture (proscrire des matériaux contrastant en terme de couleur ou de texture pour le traitement des angles et des rives de toit en particulier)*
- *de planter des espèces végétales (essences locales) à proximité et au pied du bâtiment de grand gabarit*

1.5.6. Article 12 « Stationnement » de la zone Ua

En zone Ua, le PLU en vigueur impose la réalisation d'1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

La réglementation est sujette à interprétation (1 place avec un minimum de 2 places).

Afin de faciliter l'instruction des permis de construire, la réglementation est rectifiée : il est exigé 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 80 m² et 2 places pour les autres logements. De plus, une disposition est créée pour la réhabilitation ou l'extension des constructions à usage d'habitation.

▪ Extrait du règlement en vigueur

« Article Ua 12 - Stationnement »

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

Pour les logements neufs : il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires. »

▪ Extrait du règlement modifié

« Article Ua 12 - Stationnement »

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

Pour les logements neufs : il est exigé, sur le tènement de l'opération, 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 80 m² et 2 places pour les autres logements.

Pour la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire. Néanmoins, les locaux de stationnement existants doivent être maintenus à hauteur d'une place de stationnement par logement minimum (quelque soit la taille du logement).

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires. »

1.5.7. Article 13 « Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations »

■ Article 13 des zones Ub et Uh

L'article 13 du règlement vise à garantir la quantité et la qualité des espaces urbains non bâtis. Ces espaces non bâtis sont des composantes à part entière du tissu urbain et ne sont pas à considérer comme des délaissés de l'urbanisation.

Le PLU d'Eyzin-Pinet réglemente cet article afin de préserver le caractère rural du village et de permettre l'infiltration des eaux de pluie à travers la réglementation des espaces non bâtis par un pourcentage d'espaces verts obligatoire.

En zone Ub et Uh, l'objectif est d'éviter une densification trop importante des secteurs résidentiels en imposant un pourcentage d'espaces verts autour de l'habitation.

Or l'article 13 des zones Ub et Uh impose un aménagement de ces espaces libres soit en allées plantées, aires de jeux, récréatives... Cette réglementation est appropriée pour des opérations d'aménagement d'ensemble mais pas pour des parcelles individuelles. Elle nécessite donc d'être clarifiée et rectifiée.

Afin de permettre la densification sur des tènements de taille importante et situés en zone urbaine, il sera ajouté que si le tènement est supérieur à 3 000 m², les espaces libres de pleine terre plantés pourront être exigés à hauteur de 10 % de la superficie de ce tènement (au lieu de 20%).

Cette adaptation de la réglementation sur les espaces verts pour les parcelles de taille importante rentre bien dans le champ d'application de la modification simplifiée puisque seule une douzaine de parcelles sont concernées. La modification ne majore donc pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

■ Extrait du règlement en vigueur

**« Article Ub, Uh 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations
(...) »**

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 20 % de la superficie du tènement de l'opération. Ces espaces devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

En cas d'impossibilité technique de réaliser la superficie d'espaces libres correspondant aux 20 % exigés, il est possible de considérer que la moitié au maximum de ces espaces libres exigés, pourra être traitée en toiture ou façade végétalisée. Dans ce cas 100 m² de toiture ou de façade végétalisée correspondent à 20 m² de surface de pleine terre végétalisée. »

▪ **Extrait du règlement modifié**

« Article Ub, Uh 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

(...)

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 20 % de la superficie du tènement de l'opération. ~~Ces espaces devront être aménagés de la façon suivante :~~

- ~~— Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux~~
- ~~— Et/ou aires de jeux, aires récréatives~~
- ~~— En complément des espaces libres plantés sont possibles~~

~~Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).~~

En cas d'impossibilité technique de réaliser la superficie d'espaces libres correspondant aux 20 % exigés, il est possible de considérer que la moitié au maximum de ces espaces libres exigés, pourra être traitée en toiture ou façade végétalisée. Dans ce cas 100 m² de toiture ou de façade végétalisée correspondent à 20 m² de surface de pleine terre végétalisée

Si le tènement est supérieur à 3 000 m², des espaces libres de pleine terre plantés pourront être exigés à hauteur d'au moins 10 % de la superficie du tènement »

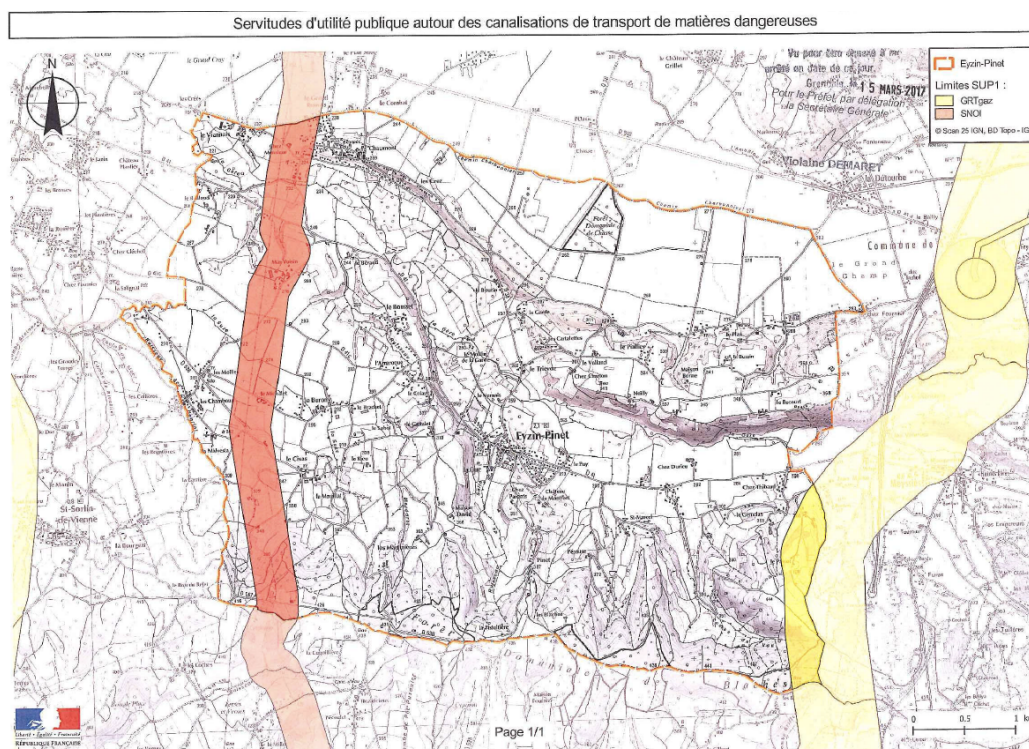
1.6. LA MISE A JOUR DES ANNEXES SUITE A L'INSTAURATION DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Des servitudes d'utilité publique (SUP) sont instituées par arrêté préfectoral du 15 mars 2017, dans les zones d'effets générés par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport de matières dangereuses.

Conformément aux articles L.151-43, L.153-60, L.161-1 et L.163-10 du code de l'urbanisme, les servitudes instituées par l'arrêté sont annexées au document d'urbanisme en vigueur de la commune.

Les servitudes concernent deux ouvrages :

- **La canalisation de transport d'hydrocarbures** « Beaumont - Oytier », propriété de l'état, opérée par TRAPIL, traversant la commune sur une longueur de 4 850 mètres à l'Ouest du territoire communal.
- **La canalisation de transport de gaz naturel** « Est Lyonnais » exploitée par GRTGAZ, située à l'extrême Sud/Est du territoire et qui ne traverse pas Eyzin-Pinet (commune de Meyssiez) mais dont les zones d'effets atteignent la commune.



Carte jointe à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2017

En fonction des zones d'effet, les servitudes sont :

- **Servitude SUP1**, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

- **Servitude SUP2**, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

- **Servitude SUP3**, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
Beaumont - Oytier	68	308	4870	enterré	200	15	10

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
				SUP1	SUP2	SUP3
EST LYONNAIS	80.0	800	enterré	390	5	5

Trois pièces du PLU sont modifiées :

■ Le règlement graphique

Sur le plan « Le zonage » du PLU en vigueur est reporté la canalisation de transport d'hydrocarbures « Beaumont - Oytier » et les distances de danger. La canalisation de gaz naturel située sur Meyssiez ne figure pas sur le plan, ni ses distances de danger.

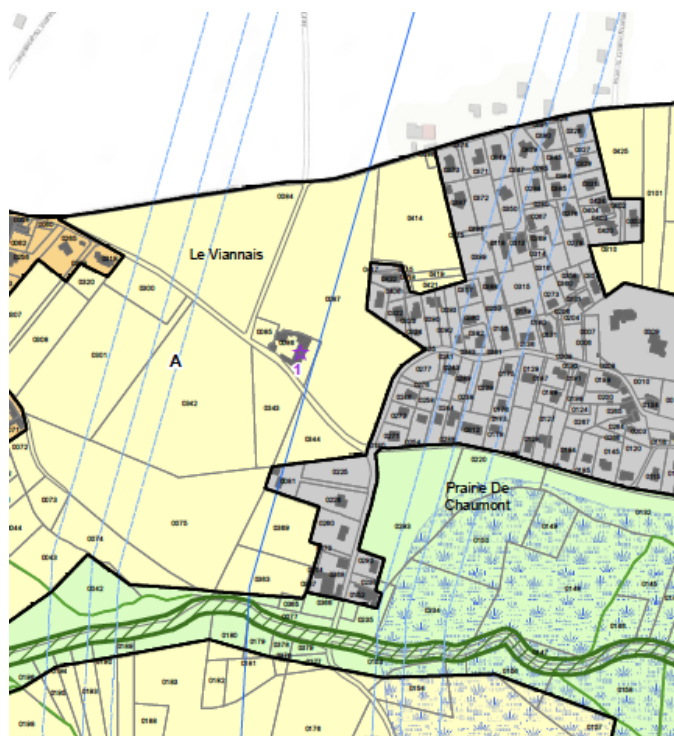
Dans l'attente d'un nouveau plan des SUP qui sera fourni par les services de l'Etat, la modification simplifiée propose :

- pour la canalisation de transport d'hydrocarbures, le remplacement des distances de danger figurant sur le plan de zonage par les nouvelles servitudes d'utilité publique ;
- pour la canalisation de gaz naturel située sur la commune de Meyssiez mais dont les zones d'effets atteignent la commune d'Eyzin-Pinet, le report de la zone de danger d'après la carte accompagnant l'arrêté du 15 mars 2017 assez imprécise.

Le report des SUP est donc réalisé à titre indicatif par le bureau d'étude dans l'attente de la mise à jour des tracés par les services de l'Etat instituant ces SUP. La légende est corrigée.

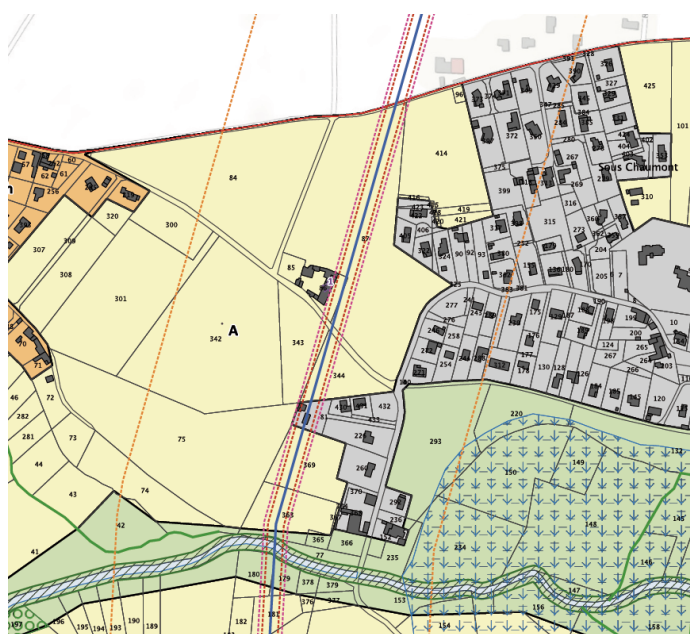
Sur le plan intitulé « Le zonage et les risques d'après le « guide risques » de la DDT38, carte réglementaire », est également porté la canalisation de transport d'hydrocarbures et les distances de danger. Ce plan ayant pour objectif de présenter les risques naturels, la canalisation sera supprimée.

■ **Extrait du plan de zonage en vigueur**



— Canalisation d'hydrocarbure et zones de dangers. Tracé indicatif, l'Etat n'ayant pas fournis de couches précises en SIG.

■ **Extrait du plan de zonage modifié**

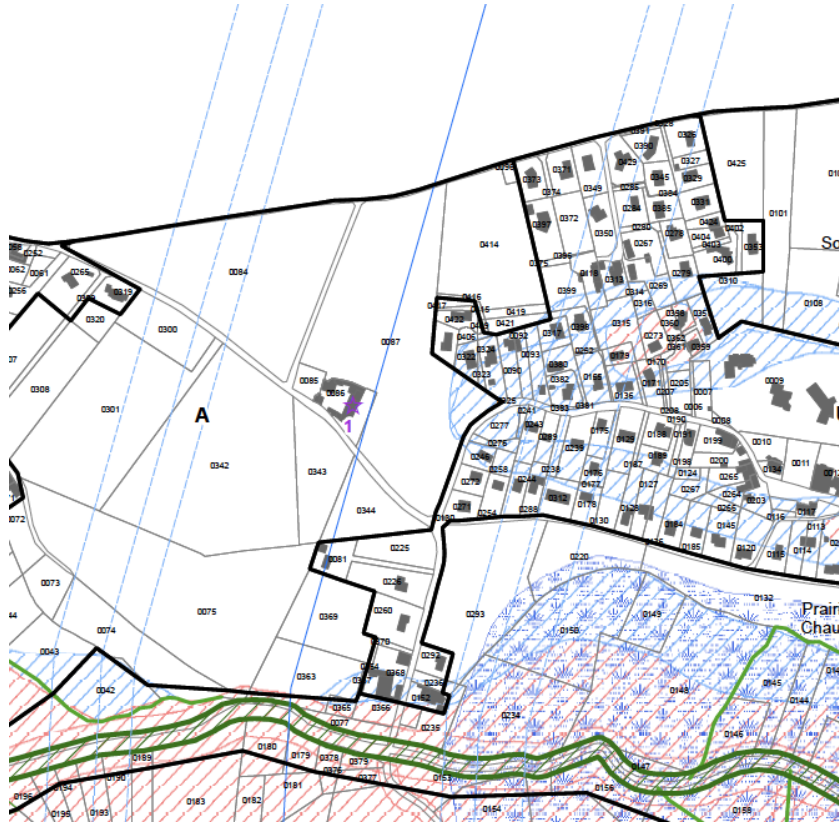


— Canalisation d'hydrocarbure

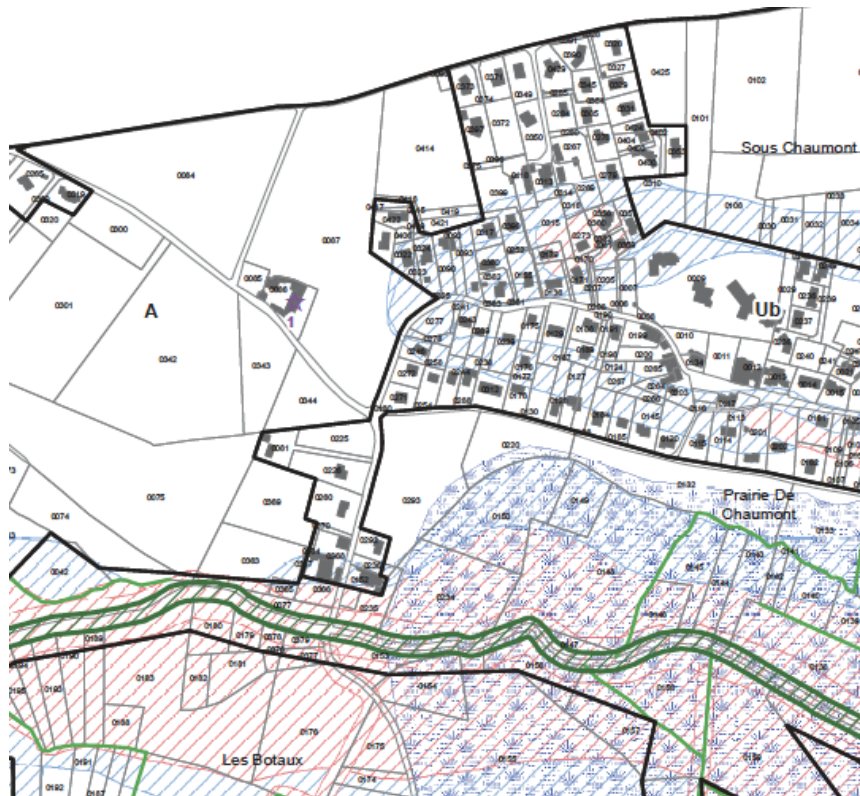
Zones de dangers autour des canalisations de transport de matières dangereuses
Tracés indicatifs, l'Etat n'ayant pas fourni de couches précises en SIG.

— SUP 1
 — SUP 2
 — SUP 3

- **Extrait du plan des risques en vigueur**



- **Extrait du plan des risques modifié**



■ Le règlement écrit pour introduire les nouvelles dispositions et supprimer les références

Le règlement écrit (dispositions générales) est modifié pour introduire les nouvelles dispositions et supprimer les références aux zones de danger.

■ Extrait du règlement en vigueur

« Article 7 - Risques technologiques et nuisances

(...)

Canalisation de transport de matières dangereuses

La commune est traversée par une canalisation d'hydrocarbure. Des zones de dangers existent de part et d'autres de la canalisation. Les zones de dangers sont les suivantes:

- *Zone de dangers significatifs (IRE) : 250m*
- *Zone de dangers graves (PEL) : 200m*
- *Zone de dangers très graves (ELS) : 165m*

■ Extrait du règlement modifié

« Article 7 - Risques technologiques et nuisances

(...)

Canalisation de transport de matières dangereuses

*La commune est traversée par une **canalisation d'hydrocarbure** et est également concernée par une **canalisation de gaz naturel** située sur la commune voisine de Meyssiez mais dont les effets atteignent la commune d'Eyzin-Pinet.*

*Des **servitudes d'utilité publique (SUP)** ont été instaurées par arrêté préfectoral du 15 mars 2017 sur ces deux ouvrages.*

Ces SUP sont annexées au PLU.

■ Les annexes

Suite à l'arrêté du 15 mars 2017, le plan des servitudes d'utilité publique n'a pas été remis à jour par les services de l'Etat. L'annexe 6.2 est donc complétée par l'arrêté préfectoral du 15 mars 2017 et la carte des SUP associée.

1.7. MISE A JOUR DU FOND CADASTRAL

À l'occasion de la présente modification simplifiée du PLU, le dernier plan cadastral disponible au moment de la numérisation des documents est intégré.

Par ailleurs, la mise en forme de certains figurés peut évoluer avec cette nouvelle numérisation.

2. COMPATIBILITE ET INCIDENCES DE LA MODIFICATION

■ CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Les corrections envisagées dans le cadre de cette procédure entrent toutes dans le champ d'application de la procédure de « modification simplifiée », défini aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Ne réduisent pas un espace boisé classé
- Ne réduisent pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone
- Ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- N'entraînent pas une diminution des possibilités de construire
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Ne rentrent pas dans le cadre de l'application de l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme (réservée aux PLU tenant lieu de PLH)

De plus, ces modifications n'ont pas vocation à aller à l'encontre des objectifs et des orientations du SCoT des Rives du Rhône, ni de modifier l'économie du projet de PLU ou de porter atteinte à l'environnement.

■ COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE AVEC LE PADD DU PLU EN VIGUEUR ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

■ Introduction des dispositions liées à la loi « Macron » en zone agricole et naturelle et forestière

L'introduction de la possibilité de réaliser des annexes à l'habitation en zone agricole s'inscrit dans la mise en œuvre des dispositions législatives nationales de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les nouvelles dispositions introduites visent uniquement à adapter le bâti résidentiel existant aux nouveaux besoins, sans création de nouveaux logements : construction d'annexes à l'habitation uniquement.

Les différentes conditions définies en articles A2 et N2 garantissent la préservation du caractère agro-naturel du site : emprise limitée, hauteur des annexes encadrée, rayon d'implantation de 15 m par rapport aux habitations existantes permet de circonscrire les aménagements aux abords immédiats des constructions existantes. L'impact potentiel sur l'environnement est très fortement limité (tènement déjà artificialisé).

L'introduction de ces nouvelles dispositions ne porte pas atteinte aux orientations générales du PADD et ne remet pas en cause l'économie générale du projet. Elles sont sans influence sur la compatibilité avec les documents supra-communaux.

- **Introduction de la possibilité de créer des extensions mesurées pour les constructions à usage artisanal situées dans les zones « Uh »**

Les nouvelles dispositions introduites visent uniquement à permettre l'utilisation de bâtiments existants sans impacter sur la vocation de la zone, sans étendre les hameaux et sans augmenter les investissements de la commune en matière d'aménagement des réseaux d'assainissement collectif et d'eau, de défense incendie, d'élargissement des voiries, d'équipements publics.

L'impact potentiel de cette disposition sur l'environnement est très fortement limité (60 m2 d'extension possible sur bâtiment existant uniquement dans une zone déjà urbanisée).

L'introduction de cette nouvelle disposition répond aux orientations générales du PADD et notamment l'orientation 1.4 concernant le développement économique, commercial et de loisir : « L'objectif de la commune est de préserver les commerces du centre bourg. De par son histoire, plusieurs activités sont également situées dans des espaces agricoles ou naturels. La commune souhaite conserver ce tissu économique en autorisant l'extension de ces entreprises (notamment à l'entrée d'Eyzin-Pinet) et l'implantation de nouvelles entreprises sur la commune »

L'introduction de cette nouvelle disposition n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet. Elle est sans influence sur la compatibilité avec les documents supra-communaux.

- **Institution d'un linéaire de protection du commerce dans le centre-village**

Cette nouvelle prescription vise à préserver et renforcer la mixité fonctionnelle du centre bourg. Elle répond à l'orientation 1.4 du PADD concernant le développement économique, commercial et de loisir et notamment l'objectif de la commune de préserver les commerces du centre bourg.

Elle n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet. Elle est sans influence sur la compatibilité avec les documents supra-communaux.

- **Suppression d'un emplacement réservé**

La suppression de l'emplacement réservé n°5 acquis par la commune est sans effet sur les orientations du PLU en vigueur et est sans impact sur l'environnement.

- **Clarification de la rédaction de certaines règles du règlement écrit**

Les précisions apportées sur différents articles visent à une meilleure compréhension de la règle et une meilleure prise en compte des projets. Elles sont sans influence sur sa mise en œuvre des orientations générales du PLU, ne porte donc pas atteinte aux orientations du PADD et est sans incidence sur la compatibilité du plan avec les documents supra-communaux

- **Mise à jour des annexes suite à l'instauration de nouvelles servitudes d'utilité publique**

Cette modification est sans effet sur les orientations du PLU en vigueur et est sans impact sur l'environnement.