COMMUNE DE CHUZELLES

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

PIECE N°1 :

EXPOSE DES MOTIFS ET NOTICE DE PRESENTATION

VALANT COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU

NOVEMBRE 2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2019,
Monsieur le Président de Vienne Condrieu Agglomération

Mairie de CHUZELLES
1, place de la Mairie / 38 200 CHUZELLES
Tél. : 04 74 57 90 97 / Fax : 04 74 57 43 08 / Mail : mairie@mairie-chuzelles.fr

Communauté d'Agglomération VIENNE CONDRIEU AGGLOMÉRATION
Espace Saint-Germain / Bât. Antarès / 30, av. du Gl Leclerc / 38 200 VIENNE
Tél. : 04 74 78 32 10 / Mail : info@vienne-condrieu-agglomeration.fr

INTERSTICE SARL
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE

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

TEL 04.74.29.95.60
CONTACT@INTERSTICE-URBA.COM

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION 5

2. ÉLEMENTS MODIFIES ET JUSTIFICATIONS 7

2.1. Mise à jour du PLU vis-à-vis de la loi ALUR : suppression des coefficients d'occupation des sols (cos) 7

2.2. Introduction d'un coefficient d'emprise au sol (ces) 8

2.3. Introduction de règles limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant l'infiltration des eaux 10

2.4. Évolution des servitudes de mixité sociale 13

2.5. Évolution des normes minimales de stationnement pour les constructions autres que l'habitat 15

2.6. Suppression de l'emplacement réservé n°9, réduction de l'emplacement réservé n°10 et de la servitude non aedificandi, secteur « Boussole » 19

2.7. Clarifier ou préciser la rédaction de certaines dispositions du règlement 21

2.8. Ajustements mineurs et erreurs matérielles 27

3. COMPATIBILITE ET INCIDENCES DE LA MODIFICATION 29

3.1. Compatibilité de la modification avec le PADD et les documents supra-communaux 29

3.2. Incidences de la modification sur l'environnement 32

1. INTRODUCTION

- **Historique de la planification à Chuzelles**

  La commune de Chuzelles dispose d'un document d'urbanisme depuis 1978. Par délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2013, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé en remplacement du Plan d'Occupation des Sols (POS).

  Une mise en compatibilité du PLU a été approuvée en juillet 2017 dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet. Celle-ci visait à permettre la construction d'une salle d'animation culturelle, festive et sportive dans le centre-village de la commune.

- **Contexte géographique**

  Située dans l'agglomération viennoise, à proximité directe de la ville centre de Vienne, la commune de Chuzelles s'étend sur 13 km^2. Elle est parcourue par des voies de communication structurantes qui la relient efficacement aux bassins d'emplois viennois et lyonnais (RN7 en particulier).

  Inscrit dans le paysage des balmes viennoises, ce territoire rural est marqué par un enchaînement de combes et de vallées, en particulier la vallée de la Sévenne qui traverse le territoire selon une diagonale Est / Sud-Ouest. Les espaces de plateaux sont largement cultivés (grandes cultures essentiellement) tandis que les coteaux sont prisés de l'urbanisation ou boisés.

  La commune compte 2 050 habitants en 2016 (INSEE - population légale entrant en vigueur au 1er janvier 2019). L'urbanisation du territoire est caractérisée par une dynamique de construction récente, dans un contexte général de forte périurbanisation autour des agglomérations lyonnaise et viennoise : la population communale a triplé depuis les années 1970. La proximité des agglomérations, la qualité du cadre de vie, l'accessibilité du marché foncier et immobilier ont favorisé une importante arrivée de population urbaine dans la commune.

  Traditionnellement très dispersé sur le territoire, l'habitat s'est développé sur la période récente le long des voies de communication et sur les versants de coteau bien exposés. Le centre-village, qui rassemble la majorité des commerces, services et équipements publics de la commune, a connu un développement important mais ne regroupe toutefois que près de 40% des habitations. C'est pourquoi le projet défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU prévoit un net renforcement du centre-village, nécessaire à l'animation de la vie de village, en particulier à travers d'opérations jouxtant le bourg (« Les Terrasses de Caucilla » (déjà réalisée) et « Saint-Hippolyte »).

- **Objet de la présente modification du PLU**

  Depuis l'approbation du PLU, plusieurs évènements ont eu lieu et conduisent les élus à rectifier le document d'urbanisme.

  En effet :

  - Depuis la promulgation de la **loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové** (loi ALUR) le 27 mars 2014, certains articles d'application immédiate, rendent illégales des dispositions du PLU et notamment l'application d'un Coefficient d'Occupation du Sol (COS).

  Dans un souci de lisibilité et de transparence pour le lecteur du règlement du PLU, les articles 14 (Coefficient d'occupation des sols) de chaque zone où cette règlementation est présente seront modifiés et comprendront la mention « supprimé par la loi ALUR » de manière à indiquer que ces articles du règlement ne font désormais l'objet d'aucune prescription.

  De plus, le maitre d'ouvrage souhaite réintroduire des règles permettant de contrôler la densification et l'imperméabilisation des sols qu'elle génère, rendue possible par la suppression des COS.

- Depuis l'approbation du PLU en 2013, le parc de logements locatifs sociaux s'est renforcé et la la commune a désormais rempli ses **objectifs de mixité sociale** inscrits au PADD et au PLH de l'agglomération. Pour ne pas bloquer les futures opérations, il convient d'adapter les servitudes de mixité mises en place au PLU.
- Des études techniques complémentaires pour la **réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales sur le bassin versant de la combe Boussole**, très exposé aux risques de ruissellement, ont été réalisées par Vienne Condrieu Agglomération. Ces études permettent de préciser le projet. Lors de l'élaboration du PLU en 2013, des emplacements réservés et une zone non aedificandi, avaient été définis pour maintenir les emprises nécessaires. Aujourd'hui, au vu de l'avancement des études techniques et des acquisitations foncières, il peut être envisagé d'adapter ces prescriptions.
- Enfin, le maître d'ouvrage souhaite **« toiletter » le règlement écrit après plus de 6 années d'application.** L'objectif est de clarifier et préciser la rédaction de certaines règles, pour lever des ambiguïtés et améliorer la lecture et la compréhension du document par les habitants et les pétitionnaires.

La présente modification intègre les changements induits par le nouveau contexte législatif et dans la limite de ceux permis dans le cadre de la procédure engagée.

La présente procédure de modification du PLU a été engagée par arrêté du Président de Vienne Condrieu Agglomération, afin de :

1- **Mettre à jour le PLU vis-vis de la loi ALUR (suppression des Coefficients d'Occupation des Sols)**
2- **Introduire un coefficient d'emprise au sol (CES)**
3- **Introduire des règles permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux**
4- **Faire évoluer les servitudes de mixité sociale inscrites au PLU suite à l'atteinte des objectifs fixés par le PLH sur la commune**
5- **Revoir les normes minimales de stationnement pour les constructions autres que l'habitat**
6- **Supprimer l'emplacement réservé n°9 et réduire l'emplacement réservé n°10 et la servitude non aedificandi, secteur « Boussole »**
7- **Clarifier ou préciser la rédaction de certaines dispositions du règlement**
8- **Procéder à des ajustements mineurs du règlement et corriger des erreurs matérielles**

2. ÉLEMENTS MODIFIES ET JUSTIFICATIONS

Plusieurs dispositions du règlement écrit (pièce n°5) sont modifiées par la présente procédure. Les mentions ajoutées sont notées « ajouts » et les mentions supprimées sont « ~~barrées~~ ».

2.1. MISE A JOUR DU PLU VIS-A-VIS DE LA LOI ALUR : SUPPRESSION DES COEFFICIENTS D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

2.1.1. Exposé des motifs et justifications

L'article n°157 de la loi ALUR modifie l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Il supprime la possibilité d'utiliser un COS dans les PLU. Cette mesure vise, par la promotion de la densification du tissu urbain, à lutter contre l'étalement urbain et à limiter la consommation d'espaces agro-naturels.

D'application immédiate, elle impose à l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme d'écarter systématiquement l'application d'une règle liée au COS lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager) ou d'une demande de certificat d'urbanisme. Seules les autres règles fixées par le PLU, notamment en matière de hauteur, de gabarit, de volume, d'emprise au sol ou d'implantation par rapport aux limites séparatives, peuvent être utilisées pour encadrer la densité des opérations.

Cette disposition n'est pas conditionnée à la modification du PLU : même si la règle figure au règlement du PLU, elle ne peut s'appliquer.

Pour faciliter la compréhension du règlement, la mention « *article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014* » est insérée dans tous les articles 14 du règlement écrit du PLU qui fixaient un COS c'est à dire les articles 14 des zones Ub, Uc, Ud et AUd.

Pour les zones 1AUa et 1AUb : la mention « aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé » sera également remplacée par « *article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014* ».

2.1.2. Pièces modifiées

- Règlement écrit (pièce 5) : **PLU avant modification (exemple de la zone Ub)**

ARTICLE Ub 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. La surface de plancher est définie par l'article R. 112-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions à destination d'habitation, le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0,30.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics

- Règlement écrit (pièce 5) : **PLU après modification**

ARTICLE UB 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

2.2. INTRODUCTION D'UN COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

2.2.1. Exposé des motifs et justifications

Dans un contexte d'attractivité du territoire et de dynamisme de la construction, la suppression des Coefficients d'Occupation des Sols (COS) a eu pour effet une multiplication des divisions parcellaires même sur des terrains de très petite surface.

Cette densité « subie » n'est pas sans conséquences sur la qualité du cadre de vie des riverains, et aussi sur l'équilibre général de la commune entre le centre village à conforter et le développement des espaces périphériques à modérer. En outre, cette densification de l'urbanisation tend à accentuer les problématiques de ruissellement de l'eau déjà fortement présentes sur le territoire communal.

La modification n°1 propose donc **d'introduire des coefficients d'emprise au sol (CES)** pour encadrer la densité, dans le respect d'une densité progressive depuis les zones centrales jusqu'aux zones d'habitat diffus éloignées, conformément aux orientations du PADD de la commune.

L'introduction de CES concerne uniquement les zones qui disposaient de l'outil COS, soit les zones :

- **Zone Ub :** elle correspond à une zone assez dense autour du bourg, où la densité peut être renforcée modérément. Le CES ne doit pas être trop contraignant pour permettre l'évolution du bâti existant.
- **Zone Uc :** La zone Uc correspond aux secteurs le long de la RN7. Elle ne doit pas être densifiée. Cette zone a déjà été fortement urbanisée sous forme de lotissements avec un redécoupage foncier. Les parcelles sont donc de taille moyenne. Le COS supprimé était de 0,15. Un CES de 0,15 semble faible et trop restrictif par rapport aux besoins d'extension des constructions existantes et aux projets nouveaux. La modification propose donc l'introduction d'un CES à 0,20 (légèrement supérieur au COS supprimé). Ce CES correspond au tissu urbain et aux orientations du PADD de ne pas développer l'urbanisation à l'extérieur du bourg le long de la RN7.
- **Zones Ud et AUd :** Ces zones correspondent à des secteurs à dominante agro-naturelle composés souvent de grandes parcelles n'ayant pas fait l'objet d'un redécoupage foncier. Un CES faible est approprié. La modification introduit un CES de 0,15 (identique au COS supprimé).

	Ub	Uc	Ud	AUd
Localisation	- Verdier / Rival - Monteferrat / Bourrelières – Village Ouest - Village Sud (Martinières / Boiron)	- les Pins - Boussole - Pauphile	- Monteferrat Recours - Combe (village Ouest) - Saint-Hippolyte - Rival / Dauphines - Martinières - Tourmente - Thiers	Les Dauphines / le Rival
COS supprimé	0,30	0,15	0,15	0,15
CES proposé	**0,30**	**0,20**	**0,15**	**0,15**

La définition de l'emprise au sol sera ajoutée dans chaque article (article R.420-1 du Code de l'Urbanisme).

La modification précisera que le CES ne s'applique pas :

- aux piscines, de manière à ne pas bloquer les possibilités de créer des piscines pour le bâti existant.
- aux travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments existants dans le cadre du volume bâti existant.
- aux travaux de reconstruction après sinistre

2.2.2. Pièces modifiées

- Règlement écrit (pièce 5) : **PLU avant modification (exemple de l'article Ub9 identique à Uc9, Ud9, AUd9)**

ARTICLE Ub 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

- Règlement écrit (pièce 5) : **PLU après modification**

Ajout d'une définition dans tous les articles concernés : Ub, Uc, Ud, AUd

« L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».
Les surfaces des piscines ne sont pas prises en compte pour le calcul du CES.

ARTICLE UB 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à **0,30**.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments existants dans le cadre du volume bâti existant.
- Travaux de reconstruction après sinistre.

ARTICLE UC 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à **0,20**.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments existants dans le cadre du volume bâti existant.
- Travaux de reconstruction après sinistre.

ARTICLE UD 9 ET AUD 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à **0,15**.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments existants dans le cadre du volume bâti existant.
- Travaux de reconstruction après sinistre.

2.3. INTRODUCTION DE REGLES LIMITANT L'IMPERMEABILISATION DES SOLS ET FAVORISANT L'INFILTRATION DES EAUX

2.3.1. Exposé des motifs et justifications

La commune de Chuzelles est très exposée au risque de ruissellement des eaux. Une carte des aléas a été mise à jour lors de l'élaboration du PLU en 2013. Le PADD intègre une orientation visant à ne pas aggraver les risques et les nuisances connus sur le territoire et en particulier le risque de ruissellement et d'érosion des terres.

Depuis l'approbation du PLU, plusieurs évènements récents (notamment ceux intervenus en juin 2018) attestent de dysfonctionnements graves lors d'évènements pluvieux exceptionnels et la maîtrise de l'imperméabilisation des sols devient un enjeu primordial.

C'est pourquoi, la modification du PLU propose de modifier deux articles du PLU :

- en article 13, introduire un coefficient de pleine terre pour toutes les zones urbaines, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration.
- en article 4, faire évoluer la règlementation relative aux eaux pluviales et de ruissellement conformément à la doctrine applicable sur le territoire de Vienne Condrieu Agglomération.

- **Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Une nouvelle disposition pour les zones Ua, Ub, Uc, Ud, 1AUb et AUd, visant à limiter l'imperméabilisation des sols est proposée pour maintenir sur chaque terrain un minimum **d'espace de pleine terre** favorable à l'infiltration des eaux :

« Pour tous les projets de construction neuve (y compris annexes à l'habitation), les espaces verts de pleine terre doivent représenter 20% minimum de la surface du tènement sur lequel porte le projet, pour permettre l'infiltration des eaux pluviales (surface de pleine terre plantée qui exclut les stationnements végétalisés, les accès, les toitures et les façades végétalisées).

Pour les projets de réhabilitation ou d'extension de constructions situées sur un tènement comprenant une surface d'espace vert de pleine terre inférieure à 20% de sa surface, il pourra être imposé le maintien des surfaces existantes. »

En zone Ux : le coefficient d'espaces verts de pleine terre sera de 10% minimum, afin de ne pas freiner l'utilisation du foncier économique.

Une définition de la notion de pleine terre sera apportée afin de bien préciser la règle **:** *« Est considéré comme un espace de pleine terre un espace végétalisé, en continuité directe avec la terre naturelle. Y sont admis les canalisations, lignes ou câbles ainsi que les ouvrages d'infrastructure publique et leurs outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement et à leur exploitation, dès lors qu'ils n'entravent pas le lien entre le sous-sol et la nappe phréatique. »*

- **Article 4 : Desserte par les réseaux**

L'objectif est de favoriser l'infiltration des eaux sur place et de limiter le débit de fuite des terrains après aménagement. Une nouvelle rédaction pour l'ensemble des zones, en remplacement des dispositions existantes en article 4, est proposée. Ces nouvelles dispositions sont celles qui sont applicables sur le territoire de Vienne Condrieu agglomération.

Dans les zones 1AUa et 1AUb et dans la zone d'activités Ux seront maintenues les dispositions spécifiques de chaque zone, en plus de cette nouvelle rédaction.

2.3.2. Pièces modifiées

- Règlement écrit (pièce 5) : **Article 13 du PLU avant modification**

- Pour les zones Ua, Uc, Ud, 1AUb et AUd : Ajout d'un nouveau paragraphe en article 13 « Surfaces végétalisées minimum »

- Pour la zone Ub : Remplacement du paragraphe suivant :

13.3. SURFACES VEGETALISEES MINIMUM

En zone Ub, au moins 20 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être végétalisée et traitée en aménagement paysager (gazon, plantation). Les aires de stationnement des véhicules et les accès ne sont pas pris en compte dans le calcul.

- Règlement écrit (pièce 5) : **Article 13 du PLU après modification**

Pour tous les articles 13 des zones Ua, Ub, Uc, Ud, 1AUa, 1AUb et AUd :

Ajout d'une définition

*Est considéré comme un **espace de pleine terre** un espace végétalisé, en continuité directe avec la terre naturelle. Y sont admis les canalisations, lignes ou câbles ainsi que les ouvrages d'infrastructure publique et leurs outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement et à leur exploitation, dès lors qu'ils n'entravent pas le lien entre le sous-sol et la nappe phréatique.*

ARTICLE 13. SURFACES VEGETALISEES MINIMUM

Pour tous les projets de construction neuve (hors réhabilitation et extension), les espaces verts de pleine terre doivent représenter 20% minimum de la surface du tènement sur lequel porte le projet, pour permettre l'infiltration des eaux pluviales (surface de pleine terre plantée qui exclut les stationnements végétalisés, les accès, les toitures et les façades végétalisées).

- Règlement écrit (pièce 5) : **Article 4 du PLU avant modification**

Toutes les zones du PLU disposent d'une règlementation commune concernant **les eaux pluviales et de ruissellemen**t dans l'article 4

Les dispositions applicables au territoire de Chuzelles sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune.

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,…

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)

- leur rétention (citerne, bassin de rétention)

- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

- Règlement écrit (pièce 5) : **Article 4 du PLU <u>après</u> modification**

Les dispositions applicables au territoire de Chuzelles sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune.

~~*Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,…*~~

~~*Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :*~~

~~*- leur collecte (gouttière, réseau)*~~

~~*- leur rétention (citerne, bassin de rétention)*~~

~~*- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)*~~

~~*L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.*~~

Toute construction (neuve ou réhabilitée), toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie,…) doit être équipée d'un dispositif de collecte des eaux pluviales. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré n'augmente pas le débit naturel des eaux pluviales tombant sur le tènement concerné. Les matériaux poreux et les revêtements non étanches doivent être privilégiés pour permettre une infiltration diffuse des eaux de pluie.

Le traitement des eaux pluviales à la parcelle à l'aide d'un dispositif d'infiltration individuel ou collectif est à privilégier (fossés, noues, tranchées et puits d'infiltration,…), que la parcelle soit desservie ou non par un réseau de collecte des eaux pluviales. Aucun rejet direct dans le réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales ou les cours d'eau ne sera admis.

En cas de difficulté d'infiltration des eaux dans le sol, les eaux doivent être stockées dans un ouvrage avant d'être restituées à débit limité ($K \leq 10^{-6} m/s$) vers un exutoire de surface (cours d'eau, ruisseaux…). Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, peut être admis, dans les conditions fixées par le Règlement Général d'Assainissement en vigueur. Un système de filtration des eaux avant le branchement doit être prévu pour limiter les débits rejetés dans le réseau.

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure à 600 m^2, une étude hydraulique doit être réalisée afin de prendre en compte des aspects complémentaires (impacts en cas d'éventuels dysfonctionnements des dispositifs de stockage/régulation/infiltration et d'épisodes exceptionnels notamment).

Les aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

2.4. ÉVOLUTION DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE

2.4.1. Exposé des motifs et justifications

Le PLU de Chuzelles a mis en place des servitudes permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme (devenu L. 151-15 suite à la réforme du Code de l'Urbanisme applicable 1er janvier 2016).

Cette servitude couvre totalement les zones centrales (Ua et Ub) pour lesquelles « les opérations de construction à usage d'habitation de plus de 3 logements devront comporter au moins 25% de logements financés par des prêts aidés par l'État pour du logement locatif social et/ou en accession sociale (arrondi à l'unité supérieure) ».

Une servitude de mixité est également exigée dans les zones :

- 1AUa pour laquelle l'opération de construction à usage d'habitation devra comporter un seuil minimal de 20 logements locatifs sociaux.
- 1AUb pour laquelle l'opération devra comporter au moins 25% de logements financés par des prêts aidés par l'État pour du logement locatif social et/ou en accession sociale (arrondi à l'unité supérieure

Les obligations de mixité sociale figurent dans le règlement écrit ; elles sont également reportées sur le plan 4b du règlement graphique.

La commune de Chuzelles dispose d'un parc de logements sociaux qui s'est fortement renforcé depuis l'approbation du PLU. 39 logements locatifs sociaux sont aujourd'hui dénombrés sur la commune et 10 logements sont en prévision sur le secteur de Saint-Hippolyte. La commune a rempli ses objectifs inscrits au PADD et au PLH de l'agglomération.

Dans le tissu constitué (Ua et Ub), c'est à dire hors des zones nécessitant une opération d'ensemble (zone 1AU), compte tenu de l'atteinte des objectifs du PLH, il est proposé de réduire la part des logements sociaux exigée, pour ne pas bloquer les opérations notamment faute de financement aidé.

Il est donc proposé pour les zones Ua et Ub de maintenir une servitude de mixité (conformément aux orientations du PADD de diversification de l'habitat) mais de modifier le règlement en réduisant le seuil enclenchant la servitude et en réduisant le pourcentage de logements exigé.

Pour les zones Ua et Ub, le règlement suivant est proposé : *« les opérations de construction à usage d'habitation de plus de 4 logements devront comporter au moins 20% de logements financés par des prêts aidés par l'État pour du logement locatif social et/ou en accession sociale (arrondi à l'unité supérieure) ».*

Le plan 4b sera également modifié en conséquence.

2.4.2. Pièces modifiées

- Règlement écrit (pièce 5) **: Article 2 du PLU avant modification**

ARTICLE Ua 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.2. CONDITIONS LIEES A LA REALISATION DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

En application de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la zone Ub, les opérations de construction à usage d'habitation de plus de 3 logements devront comporter au moins 25% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour du logement locatif social et/ou en accession sociale (arrondi à l'unité supérieure).

ARTICLE Ub 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Règlement écrit (pièce 5) : **Article 2 du PLU après modification**

ARTICLE Ua 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.3. Conditions liées à la réalisation des objectifs de mixité sociale

En application de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la zone Ua, les opérations de construction à usage d'habitation de plus de 4 logements devront comporter au moins 20% de logements financés par des prêts aidés par l'État pour du logement locatif social et/ou en accession sociale (arrondi à l'unité supérieure).

ARTICLE Ub 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.2. Conditions liées à la réalisation des objectifs de mixité sociale

En application de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la zone Ub, les opérations de construction à usage d'habitation de plus de 4 logements devront comporter au moins 20% de logements financés par des prêts aidés par l'État pour du logement locatif social et/ou en accession sociale (arrondi à l'unité supérieure).

2.5. ÉVOLUTION DES NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE L'HABITAT

2.5.1. Exposé des motifs et justifications

Le PLU en vigueur ne définit pas de normes quantitatives pour le stationnement des constructions autres qu'à usage d'habitation.

Le règlement prévoit que *« Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs »*.

Or, cette disposition est insuffisante pour garantir une bonne adéquation entre les projets et les aires de stationnement associées. Ce problème se pose avec une acuité particulière dans la zone Uc au bord de la route nationale où de grands volumes existants permettent l'installation de nouvelles activités fortement génératrices de déplacements motorisés.

Le maître d'ouvrage souhaite fixer dans certaines zones, des obligations minimales de stationnement pour les constructions autorisées à usage autre qu'habitat, afin de limiter les stationnements sur le domaine public et les problématiques de sécurité engendrées :

- **En zone Ua** : Pas de modification à apporter
- **En zones Ub, Ud et AUd** (où le commerce est interdit) :
  - Bureaux : 1 place minimum / 40 m^2 de surface de plancher (arrondi à l'unité)
  - Constructions à usage artisanal (compatible avec l'habitat) : 1 place minimum / 50 m^2 de surface de plancher (arrondi à l'unité)
- **En zone Uc** (où l'extension des commerces existants est autorisée) :
  - Bureaux : 1 place minimum / 40 m^2 de surface de plancher (arrondi à l'unité)
  - Constructions à usage artisanal (compatible avec l'habitat) : 1 place minimum / 50 m^2 de surface de plancher (arrondi à l'unité)
  - Extension des commerces/services existants : 1 place minimum / 30 m^2 de surface de plancher nouvellement créée (arrondi à l'unité)

De plus, la modification supprime également dans toutes les zones concernées, l'encart concernant les modalités de calcul de surface pour une aire de stationnement. En effet, si la surface exigée est valable pour la réalisation d'1 place de stationnement, elle ne convient pas en cas de places multiples où les surfaces peuvent davantage être optimisées. Ces ratios chiffrés concourent à une consommation d'espace.

Enfin, concernant le « Stationnement des deux roues » : la modification remplace dans toutes les zones concernées, la notion de « deux roues » par « vélo » pour exclure les deux-roues motorisés. Elle distingue en deux paragraphes, les dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et des vélos.

2.5.2. Pièces modifiées

- Règlement écrit (pièce 5) : **Article Ua 12 avant modification**

ARTICLE Ua 12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

Modalité de calcul d'une aire de stationnement (non applicable dans le secteur Uae) :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m².

12.1. POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, POUR LA REHABILITATION OU LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENTS

Il est exigé **2 places** de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

12.2. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation de plus 4 logements, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues.** Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; la moitié de ces places seront couvertes.

- Règlement écrit (pièce 5) : **Article Ua 12 après modification**

ARTICLE Ua 12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

(…)

~~*Modalité de calcul d'une aire de stationnement (non applicable dans le secteur Uae) :*~~

~~*La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m².*~~

(…)

12.2. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

12.3. POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation de plus 4 logements, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des vélos**. Les surfaces affectées au stationnement des vélos doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; la moitié de ces places seront couvertes.

- Règlement écrit (pièce 5) : **Articles Ub 12 et Ud 12 avant modification**

ARTICLE Ub 12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m².

12.1. POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, POUR LA REHABILITATION OU LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENTS

Il est exigé **2 places** de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

12.2. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation de plus 4 logements, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues.**

Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; la moitié de ces places seront couvertes.

- Règlement écrit (pièce 5) : **Articles Ub 12 et Ud 12 après modification**

ARTICLE Ub 12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

(…)

12.2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE ECONOMIQUE

Il est exigé au minimum :

- Pour les bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher (arrondi à l'unité)
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (arrondi à l'unité)

12.3. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

12.4. POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation de plus 4 logements, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des vélos**. Les surfaces affectées au stationnement des vélos doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; la moitié de ces places seront couvertes.

- Règlement écrit (pièce 5) : **Article Uc 12 avant modification**

ARTICLE UC 12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m².

12.1. POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, POUR LA REHABILITATION OU LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENTS

Il est exigé **2 places** de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

12.2. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation de plus 4 logements, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum **2 %** de la surface de plancher totale créée ; la moitié de ces places seront couvertes.

- Règlement écrit (pièce 5) : **Article Uc 12 après modification**

ARTICLE UC 12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

(…)

12.2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE ECONOMIQUE

Il est exigé au minimum :

- Pour les bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m2 de surface de plancher (arrondi à l'unité)
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de surface de plancher (arrondi à l'unité)
- Pour l'extension des constructions à vocation commerciale ou de services, existantes à date d'approbation du PLU : 1 place de stationnement par tranche de 30 m2 de surface de plancher nouvellement créée (arrondi à l'unité)

12.3. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

12.4. POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation de plus 4 logements, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des vélos**. Les surfaces affectées au stationnement des vélos doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; la moitié de ces places seront couvertes.

2.6. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°9, REDUCTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°10 ET DE LA SERVITUDE NON AEDIFICANDI, SECTEUR « BOUSSOLE »

2.6.1. Exposé des motifs et justifications

Afin de préserver les espaces nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et au maintien des passages d'eau dans le bassin versant de la combe Boussole, le PLU de Chuzelles a positionné :

- Le long de la parcelle A1839, un emplacement réservé (N°9) pour aménagement d'ouvrages de gestion de l'eau pluviale au bénéfice de la commune ;
- Sur la parcelle A2144, un emplacement réservé (N°10) pour aménagement d'ouvrages de gestion de l'eau pluviale au bénéfice de la commune et une zone non aedificandi. Cet emplacement réservé et la zone non aedificandi, situés la route de Seyssuel, privent la parcelle A1907 d'un accès à la voirie communale.

Depuis l'approbation du PLU, des études complémentaires ont été engagées par Vienne Condrieu Agglomération, compétente en matière d'eaux pluviales, eaux de ruissellement, gestion des rivières, prévention des inondations (gestion des milieux aquatiques GEMAPI). La collectivité dispose désormais d'une esquisse du projet d'aménagement d'ouvrages de gestion des eaux pluviales aux abords de la RN dans le secteur « Boussole ».

Ce projet consiste notamment en la création de fossés, d'un bassin sur la commune de Seyssuel et d'un ouvrage de dissipation des eaux à l'emplacement de la zone non aedificandi réservée à cet effet dans le PLU de Chuzelles.

Le tracé de la canalisation assurant l'acheminement des eaux jusqu'à l'ouvrage de dissipation était initialement prévu sur des fonds bâtis. Il est désormais envisagé, pour le tronçon central, sur des espaces non encore urbanisés, en limite de zone construite (parcelles A 1839 et A 1907). De plus, des conventions de servitude pour permettre le passage de la canalisation, ont été signées entre la SAFER et les propriétaires privés.

Enfin, un projet de lotissement sur la parcelle A 1907 est en cours. Il prévoit 4 lots, desservis par une voie de desserte aménagée sur la partie Ouest du terrain, via la parcelle A 2144, depuis la route de Seyssuel.

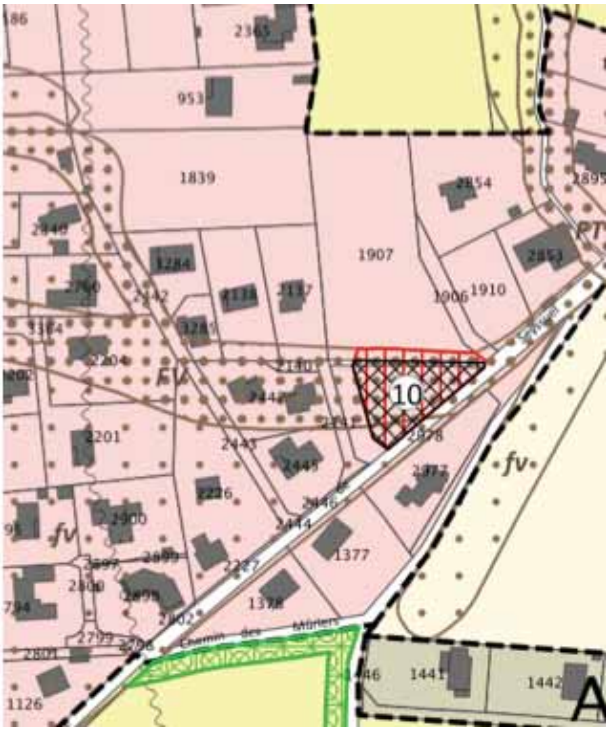
Compte tenu de ces nouveaux éléments, il convient par la présente modification de :

- supprimer l'ER n°9, qui n'est plus nécessaire en présence des conventions de servitude signées avec la SAFER
- réduire de quelques mètres sur la partie Ouest de la parcelle A 2144, l'emprise de l'ER n°10 et de la zone non aedificadi, pour permettre la réalisation d'un accès au projet de lotissement sur la parcelle A 1907. Cette réduction de l'emprise de l'ER et de la zone non aedificandi ne compromet pas le bon dimensionnement de l'ouvrage de dissipation des eaux.
- mettre à jour le tableau des ER : suppression de l'ER 9 et réduction de la surface de l'ER 10 (1 450 m^2 → 1 060 m^2)

2.6.2. Pièces modifiées

- **Plan de zonage**

Avant modification



Après modification

2.7. CLARIFIER OU PRECISER LA REDACTION DE CERTAINES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

Plusieurs dispositions du règlement sont modifiées pour faciliter leur compréhension ou pour éviter des difficultés d'interprétation ou de mise en œuvre des prescriptions. Une rédaction plus claire de ces dispositions est proposée par la modification.

2.7.1. Clarification des prescriptions relatives aux mouvements de terrain / déblais / remblais

L'article 11 du règlement prévoit des prescriptions concernant les mouvements de terrains, déblais/remblais. Il s'agit des dispositions relatives à « l'implantation dans son environnement bâti », « implantation des constructions dans le site » et « l'aménagement de l'accès et du chemin d'accès interne ».

Pour faciliter leur application, la modification apporte des rectifications d'écriture pour toutes les zones. En particulier, il s'agit de supprimer la notion de hauteur « cumulée » et de réglementer les mouvements de terrain pour les travaux liés aux constructions mais aussi plus largement aux différents aménagements (voirie notamment).

- Règlement écrit (pièce 5) : **Extrait des paragraphes concernés de l'article 11 de chacune des zones à dominante d'habitat, avant modification**

  - ***Implantation dans son environnement bâti***

    Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

    Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

  - ***Implantation des constructions dans le site***

    La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue…) et adaptée au terrain naturel.

    Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

    Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

    Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1m environ). Les enrochements sont interdits.

  - ***Aménagement de l'accès et du chemin d'accès interne***

    Afin de réduire l'impact paysager des chemins d'accès, limiter l'imperméabilisation des parcelles et de faciliter leur entretien, ils seront les plus courts possibles. Les accès ne doivent pas excéder une pente de 15%.

    Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

- Règlement écrit (pièce 5) : **Extrait des paragraphes concernés de l'article 11 de chacune des zones à dominante d'habitat, après modification**

  - ***Implantation dans son environnement ~~bâti~~***
    *~~Toute construction~~ **Tout projet** doit être conçu et implanté de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage ~~construit~~.*

    Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

  - ***~~Implantation des constructions dans le site~~***
    *~~La construction~~ **Le projet** devra être étudié en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue…) et **être** adapté au terrain naturel.*

    *Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation des constructions **ou des aménagements** doivent être limités aux stricts besoins techniques.*

    Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

    *Pour les terrains en pente, ~~les talus et les remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée~~, **des talus et remblais peuvent être admis**. ~~Les talus~~ **Ils** seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement ~~(1m environ)~~. **La hauteur de chaque talus ou remblai est limitée à 1 m maximum.** Les enrochements sont interdits.*

  - ***Aménagement des accès et cheminements internes***
    Afin de réduire l'impact paysager ~~des chemins d'accès~~, limiter l'imperméabilisation des parcelles et d'en faciliter l'entretien, les accès et les cheminements internes seront les plus courts possibles. Les accès ne doivent pas excéder une pente de 15%.

    *Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction **ou aux aménagements** doivent être limités aux stricts besoins techniques.*

2.7.2. Amélioration des prescriptions relatives aux toitures

L'article 11 du règlement édicte des prescriptions concernant **les toitures**.

Quelques ajustements sont apportés à cet article afin de s'adapter à des constructions particulières (de type vérandas, abris de jardins) ainsi qu'au projet d'extension des constructions existantes.

L'obligation en zones Ua, Ub, Uc, Ud, 1AUa, 1AUb, AUd, A et N pour les constructions d'avoir une pente de toiture comprise entre 30 et 40% et une couverture de tons rouges ou bruns, ne convient pas pour les constructions de type véranda ou abris de jardin.

Ces constructions sont donc exclues du champ d'application de la règle sur la couleur des toitures des constructions. Une disposition particulière est prise pour les pentes de toiture (pente minimum de 10%) et pour l'extension des constructions existantes.

- Règlement écrit (pièce 5) : **Extrait du paragraphe sur les toitures de l'article 11 de chacune des zones à dominante d'habitat, avant modification**

Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 30 et 40%. Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti).

La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons rouges ou bruns, teintés dans la masse (à l'exception des séchoirs à tabacs) et non brillants.

Les couvertures de type tôle ondulée, fibro-ciment,… sont proscrites.

- Règlement écrit (pièce 5) : **Extrait du paragraphe sur les toitures de l'article 11 de chacune des zones à dominante d'habitat, après modification**

Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 30 et 40%. Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti). Pour les constructions de type véranda ou les abris de jardin, la pente de toiture doit être supérieure à 10%.

La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons rouges ou bruns, teintés dans la masse (à l'exception des séchoirs à tabacs) et non brillants. Cette disposition n'est pas applicable pour les constructions de type véranda ou abris de jardin.

Pour l'extension d'une construction existante, des dispositions autres peuvent être admises pour assurer une cohérence avec l'aspect du bâtiment existant.

Les couvertures de type tôle ondulée, fibro-ciment,… sont proscrites.

2.7.3. Cohérence dans les définitions de la hauteur

L'article 6.3 des dispositions générales du règlement définit **la hauteur** soit par rapport au terrain naturel initial, soit par rapport à la hauteur du sommet des remblais en cas de terrassement en remblais, soit par rapport à la côte des terrains environnants en cas de terrassements en déblais.

Afin qu'il n'y ait pas de confusion par rapport à la définition générale de la hauteur figurant dans les articles 10 de chacune des zones, il est proposé de rajouter une précision à l'écriture de l'article 10 indiquant que *« Cette définition de la hauteur de la construction, ne doit pas être confondue avec les hauteurs à respecter dans les zones à risques, lesquelles sont spécifiquement définies à l'article 6.3 des dispositions générales auxquelles il y a lieu de se reporter »*

De plus, le règlement du PLU en vigueur ne prévoit pas d'adaptation de la règle de la hauteur pour les constructions existantes. Il est proposé d'ajouter une disposition particulière pour permettre l'extension de ces constructions.

- Règlement écrit (pièce 5) : **Extrait de l'article 10 de chacune des zones, avant modification**

ARTICLE UC 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.
Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions, équipements et installations publics, de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

- Règlement écrit (pièce 5) : **Extrait de l'article 10 de chacune des zones, <u>après</u> modification**

ARTICLE UC 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

<u>La hauteur</u> d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Cette définition de la hauteur de la construction, ne doit pas être confondue avec les hauteurs à respecter dans les zones à risques, lesquelles sont spécifiquement définies à l'article 6.3 des dispositions générales auxquelles il y a lieu de se reporter.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions, équipements et installations publics, de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une hauteur différente peut être autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal

2.7.4. Rectification de l'article Uae 13.2 concernant les aires de stationnement

L'article Uae13.2 doit être modifié légèrement pour exclure de l'obligation de réaliser des aires de stationnement perméables, les aires aménagées pour les personnes à mobilité réduite, nécessitant des aménagements de voirie « en dur » souvent incompatibles avec un sol perméable.

- Règlement écrit (pièce 5) : **Extrait de l'article <u>avant</u> modification**

13.2 SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

De plus, **dans le secteur Uae** :

- Au moins 20% de la superficie totale de l'unité foncière doit être végétalisée et traitée en aménagement paysager (gazon, plantation). Les aires de stationnement et les accès ne sont pas pris en compte dans le calcul.
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations et rester perméables.

- Règlement écrit (pièce 5) : **Extrait de l'article <u>après</u> modification**

13.2 SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

De plus, **dans le secteur Uae** :

- Au moins 20% de la superficie totale de l'unité foncière doit être végétalisée et traitée en aménagement paysager (gazon, plantation). Les aires de stationnement et les accès ne sont pas pris en compte dans le calcul.
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations et rester perméables (à l'exception des aires aménagées pour les personnes à mobilité réduite).

2.7.5. Précisions apportées aux articles 6 et 7

Les articles 6 et 7 des différentes zones du PLU précisent les distances de recul à respecter pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) et par rapport aux limites séparatives (article 7).

Afin de clarifier la règle et éviter toute confusion, la modification propose de remplacer lorsque cela est justifié, en articles 6 et 7, le terme de « construction » par « bâtiment ».

Ainsi, sont sortis du champ d'application les clôtures, les terrasses avec fondation,… et tous les éléments qui peuvent être des constructions mais pour lesquelles la règle n'a pas été écrite. L'objectif initial reste inchangé.

La modification précise aussi que le recul s'applique au nu des façades. Elle fixe un retrait différent pour les piscines.

- Règlement écrit (pièce 5) : **Extrait de l'article 6 (Ua pour exemple), avant modification**

ARTICLE Ua 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Dans la zone Ua (hors secteur Uae), toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement des voies, en prolongement des fronts bâtis existants
- en harmonie avec les bâtiments limitrophes

Dans le secteur Uae uniquement, toute construction doit être implantée à :

- 25 m par rapport à l'axe de la route départementale
- 5 m par rapport à la voie nouvelle

- Règlement écrit (pièce 5) : **Extrait de l'article 6 (Ua pour exemple), après modification**

ARTICLE Ua 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Pour les bâtiments, elles s'appliquent au nu des façades du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Dans la zone Ua (hors secteur Uae), tout bâtiment doit être implanté soit :

- à l'alignement des voies, en prolongement des fronts bâtis existants
- en harmonie avec les bâtiments limitrophes

Dans le secteur Uae uniquement, tout bâtiment doit être implanté à :

- 25 m par rapport à l'axe de la route départementale
- 5 m par rapport à la voie nouvelle

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 1 m, à compter de la margelle.

- Règlement écrit (pièce 5) : **Extrait de l'article 7 (Ua pour exemple), avant modification**

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions peut se réaliser en limite séparative :

- pour les constructions édifiées simultanément (maisons groupées, maisons jumelées)
- lorsqu'une construction existante est déjà implantée en limite séparative
- pour les constructions n'excédant pas une longueur de 8 m le long de cette limite et à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,50 m sur ladite limite à l'égout de toiture

Sinon, l'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 3 m.

- Règlement écrit (pièce 5) : **Extrait de l'article 7 (Ua pour exemple), après modification**

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Pour les bâtiments, elles s'appliquent au nu des façades du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des bâtiments peut se réaliser en limite séparative :

- pour les bâtiments édifiés simultanément (maisons groupées, maisons jumelées)
- lorsqu'une construction existante est déjà implantée en limite séparative
- pour les bâtiments n'excédant pas une longueur de 8 m le long de cette limite et à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,50 m sur ladite limite à l'égout de toiture

Sinon, l'implantation des bâtiments doit se réaliser en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 3 m.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 1 m, à compter de la margelle.

2.8. AJUSTEMENTS MINEURS ET ERREURS MATERIELLES

À l'occasion de la présente modification du PLU, des ajustements mineurs sont apportés au PLU. Ils ont pour objectif unique d'améliorer la forme, le fond reste inchangé.

→ Ajout dans toutes les zones, de la **référence au Code de l'Urbanisme** pour l'article cité en 11.1 :

11.1. RAPPEL

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.» Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme

→ Précision des bâtiments concernés par les **dispositions sur le patrimoine ancien** - article 11.5 :

Remplacement de la mention « réhabilitation des anciennes fermes (avant 1950) » par « réhabilitation des bâtiments anciens à caractère traditionnel (avant 1950) », car il ne s'agit pas uniquement de fermes.

→ Réécriture de la phrase concernant **les affouillements et exhaussements de sols** dans l'ensemble des articles 2.1, pour en améliorer la compréhension :

Écriture au PLU en vigueur : Sont admis : Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

Écriture au PLU modifié « Sont admis : les affouillements et/ou exhaussements de sols dès lors qu'ils sont strictement nécessaires à l'implantation des constructions et des aménagements autorisés dans la zone »

→ Pour plus de lisibilité, il sera **reporté dans l'article 6** du règlement de chaque zone concernée, le **recul exigé** par les services gestionnaires des voies le long des axes majeurs (RN, RD). Ces reculs figurent sous forme de « pastilles » sur le règlement graphique mais sont peu visibles à la lecture du règlement écrit.

Pour améliorer la visibilité des « pastilles », leur légende sera également reportée sur règlement graphique (pièce 4C).

→ Correction d'une erreur matérielle : les cercles désignant les bâtiments ne pouvant pas changer de destination n'apparaissaient plus sur le plan papier après la déclaration de projet approuvée en 2017. Or, cette prescription n'a pas été supprimée lors de la précédente procédure et figure toujours dans la version numérisée du PLU publiée sur le site du Géoportail de l'urbanisme. Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle.

3. COMPATIBILITE ET INCIDENCES DE LA MODIFICATION

3.1. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Chuzelles approuvé en 2013 lors de la révision du POS et l'élaboration du PLU, repose sur **quatre orientations** qui répondent notamment aux prescriptions du SCOT des rives du Rhône approuvé en mars 2012, actuellement en révision et qui devrait être approuvé d'ici la fin de l'année 2019.

ORIENTATION N°1 : « *Adapter le développement communal aux ambitions démographiques et aux exigences de solidarité et de développement durable* »

L'objectif est de maîtriser le développement urbain, de limiter la consommation d'espace et de promouvoir un habitat plus diversifié et plus solidaire.

Cet objectif passe notamment par :

- La maitrise du développement urbain et le renforcement du village autour du bourg
- La diversification du parc de logement
- La consolidation de l'offre en équipements publics

ORIENTATION N°2 : « *Conforter le centre-village en tant que pôle attractif* »

Cette orientation constitue un enjeu essentiel pour le développement de la commune. L'objectif du PADD est de recentrer le développement urbain en direction du centre-village, en le densifiant, en raccourcissant les déplacements et en créant une polarité attractive.

Cette orientation conduit à :

- Augmenter la lisibilité du centre-village.
- Restructurer le centre-village pour un bourg convivial et propice à la rencontre des habitants (Repenser les espaces publics, favoriser les déplacements doux par un maillage piéton…)
- Améliorer le fonctionnement du centre-village (requalification de la traversée du village et des entrées de bourg…).

ORIENTATION N°3 : « *Pérenniser l'identité paysagère rurale et le cadre de vie des chuzellois* »

L'objectif du PLU de Chuzelles est de préserver son patrimoine naturel, bâti et paysager, en affirmant son rôle prépondérant dans la qualité du cadre de vie et l'identité de la commune.

Cette orientation se traduit par les objectifs suivants :

- Protéger les éléments structurants du paysage et les grandes entités paysagères.
- Préserver les milieux écologiquement garants d'une richesse faunistique et floristique
- Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques et aux nuisances par des choix d'aménagement du territoire
- Intégrer la qualité environnementale dans l'aménagement et l'urbanisme

ORIENTATION N°4 : « *Renforcer et diversifier le tissu économique local* »

Le PLU de Chuzelles doit contribuer à trouver un équilibre entre le nombre d'habitants et le nombre d'emplois sur son territoire afin d'en assurer le dynamisme et la vitalité.

Plusieurs objectifs sont poursuivis :

- Assurer la vitalité de l'activité agricole sur la commune
- Renforcer le tissu de commerces, de services et d'artisans de proximité
- Maîtriser le développement des zones d'activités
- Maintenir un bon niveau d'accès aux communications numériques

Les objets traités dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU de Chuzelles ne sont pas de nature à changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur.

Cette modification s'inscrit dans le projet d'aménagement de la commune et contribue même à le mettre en œuvre.

En effet, la modification du PLU a été engagée afin de :

- **Mettre à jour le PLU vis-vis de la loi ALUR (suppression des COS)**

  La suppression du COS est d'application immédiate. La présente procédure vise uniquement à rendre plus lisible cette mesure dans le règlement, qui s'applique depuis le 26 mars 2014. Cet objet est sans influence sur le PADD.

- **Réintroduire des règles permettant de contrôler la densification rendue possible par la suppression des COS en cohérence avec le PADD**

  La suppression du COS pour certaines zones assez denses n'a pas eu d'effet majeur ; mais pour des secteurs urbains plus lâches, elle s'est traduite par une densification non souhaitable (secteurs éloignés du bourg où l'augmentation d'habitants se conjugue avec la hausse des déplacements motorisés, secteurs où la desserte et les réseaux peuvent s'avérer insuffisants par une densification trop importante…).

  Le PADD vise à recentrer la population autour du bourg ; la modification en réintroduisant des outils de contrôle de densité (CES) met en œuvre cette orientation.

- **Introduire des règles permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux**

  L'introduction de règles visant à limiter l'imperméabilisation des sols et améliorer l'infiltration des eaux ne remet pas en cause les orientations du PADD. Elle contribue même à leur mise en œuvre.

- **Faire évoluer les servitudes de mixité sociale inscrites au PLU**

  La commune a atteint ses objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés dans le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération et repris dans le PADD.

  La réduction du seuil exigé dans les servitudes de mixité sociale est donc sans effet sur le PADD. L'abaissement de ce seuil permet de ne pas geler des opérations qui ne pourraient obtenir de financement (les objectifs de construction ayant déjà été atteints).

- **Revoir les normes minimales de stationnement pour les constructions autres que l'habitat**

  Cette mesure qui complète le règlement est sans influence sur le PADD.

- **Secteur Boussole : Supprimer l'emplacement réservé n°9 et réduire l'emplacement réservé n°10 et la servitude non aedificandi**

  La modification du PLU s'inscrit dans les objectifs du PADD.

  En outre, elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. En effet, la suppression de l'emplacement réservé n°9, la réduction de l'emplacement réservé n°10 et de la servitude non aedificandi, à l'appui d'études techniques complémentaires, ne compromettent pas le projet de création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales dans ce secteur.

- **Clarifier ou préciser la rédaction de certaines dispositions du règlement, procéder à des ajustements mineurs du règlement et corriger des erreurs matérielles**

  Les différentes adaptations du règlement ne portent pas atteinte aux orientations du PADD et sont sans incidence sur la compatibilité du plan avec les documents supra-communaux.

  Il s'agit de corrections de forme sans impact sur le fond.

L'ensemble des évolutions envisagées du PLU entrent donc dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun, définie aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où elles :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, 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 à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives

3.2. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

- **Les milieux sensibles du territoire**

  Différents sites ont été identifiés sur le territoire communal en raison de leur intérêt écologique, notamment :

  - Deux ZNIEFF de type 1 « Coteau boisés de Leveau » et « La zone humide des SERPAIZIÈRES »
  - La zone humide de la Sévenne et un petit étang proche du lieu-dit la Devillière.

  Des corridors écologiques ont été identifiés sur le territoire communal et notamment le vaste corridor de le Sévenne.

  L'ensemble des milieux naturels d'intérêt écologique ont été protégés dans le PLU :

  - par un zonage particulier : définition de zones naturelles protégéés (« Np ») sur les réservoirs de biodiversité, de zones naturelle ou agricole de corridor écologique (Aco, Nco)…
  - par une trame particulière sur la zone humide,
  - et par la mise en place de mesures réglemenaires de nature à assurer leur préservation dans le temps : affouillements, remblais, asséchage et drainage interdits dans les secteurs de zones humides,…

- **L'impact de la modification du PLU sur les milieux naturels**

  La présente modification du PLU est sans incidence sur la préservation des milieux écologiques du territoire :

  - Les secteurs de protection environnementale sont inchangés, tant en terme de zonage que de contenu règlementaire (dispositions écrites).
  - La modification n'entraine pas d'extension de l'urbanisation en zone agro-naturelle et ne modifie pas l'équilibre entre zones urbaines et agro-naturelles.
  - En matière d'assainissement des eaux pluviales, la modification rectifie le réglement pour renforcer les mesures visant à l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles et limitant l'imperméabilisation des sols (coefficient de pleine terre exigé).

  Aucune de ces modifications n'est donc de nature à avoir des impacts sur l'environnement et à générer de nouvelles nuisances sur le territoire ; Au contraire, elles visent à améliorer la gestion des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols.