Modification n°2

Notice de présentation

Notice annexe au rapport de présentation

PLU approuvé le 13 février 2020
Modification simplifiée n°1 approuvée le 16 mars 2022
Modification n°2 approuvée le 15 mai 2024

SOMMAIRE

Préambule 3

I. Objet de la modification n°2 du PLU de Brignais 3

II. La procédure de modification 4

III. Les pièces composant le dossier de modification n°2 du PLU 4

1. Les motifs de la modification n°2 du PLU de Brignais sur le règlement graphique 5

1.1. Les emplacements réservés 5

1.2. Les modifications d'inscriptions graphiques 12

1.3. Les changements de zones 17

2. Les motifs de la modification n°2 du PLU de Brignais sur le règlement écrit 20

2.1. Correction d'erreurs matérielles 20

2.2. Modifications du Titre 1 : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones 25

2.3. Modifications du Titre 2 : Zone U ; Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 34

2.4. Modifications du Titre 2 : Zone U ; Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 37

2.5. Modifications du Titre 5 : Zone N 51

2.6. Modifications du Titre 6 : Dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères des constructions 53

2.7. Modifications du Titre 7 : définitions 57

3. Les motifs de la modification n°2 du PLU de Brignais sur les OAP 59

1.1. Modification de l'OAP n°3 59

1.2. Modification de l'OAP n°2 60

4. Les motifs de la modification n°2 du PLU de Brignais sur les Annexes 61

Préambule

I. Objet de la modification n°2 du PLU de Brignais

La commune de Brignais a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 13 février 2020. Celui-ci a été mis à jour le 2 juillet 2021 et le 25 août 2021. Une procédure de Modification Simplifiée a été approuvée le 16 mars 2022.

L'expérience de l'application du PLU révisé depuis plus de deux ans a mis en évidence la nécessité de revoir certaines rédactions du règlement pour en faciliter la compréhension et d'ajuster des règles qui ne répondent finalement pas aux objectifs fixés. Des erreurs matérielles doivent également être corrigées dans différentes documents. Par ailleurs, la ville souhaite mettre à jour le PLU suite à l'approbation d'un nouveau zonage d'assainissement et zonage pluvial. Enfin, il est apparu nécessaire d'affiner la localisation du patrimoine végétal à protéger.

En application des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de **modifier le règlement (écrit ou graphique) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

- Tel est le cas de la présente modification du PLU qui porte sur :
- Pour le règlement graphique :
    - Le changement de certains emplacements réservés : suppression, création, modification ;
    - La modification d'inscriptions graphiques : linéaires d'alignement obligatoire sur voie, trame verte et bleue ;
    - Les changements de zones : erreurs matérielles.
- Pour le règlement écrit :
    - Les corrections d'erreurs matérielles : erreurs dans les titres du PLU, dans la carte des occupations des sols, dans le Titre 6 « Aspect extérieur des constructions », dans la partie « Caractéristiques de la zone » ;
    - La modification du Titre 1 : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones sur la protection du patrimoine naturel et paysager ;
    - La modification du Titre 2 : Zone U sur la destination des constructions, usage des sols et natures d'activité sur les destinations des constructions et les usages du sol interdites ou admises sous conditions ;
    - La modification du Titre 2 sur les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères au sujet de
        - l'implantation des constructions en retrait des voies publiques dans la zone rouge ;
        - l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (éléments végétaux et extensions) ;
        - l'emprise au sol des constructions ;
        - la hauteur des constructions (minimal et quartier des Pérouses) ;

        - le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions (CBS et PLT, espaces non bâtis et patrimoine paysager) ;
        - le stationnement (évolution du bâti, minimums, zone jaune, LLS, deux-roues).
    - La modification du Titre 6 sur les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturales, environnementales et paysagères des constructions au sujet des clôtures, de l'aspect général des constructions, des constructions et secteurs repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et secteur du Périmètre Délimité des Abords ;
    - Les modifications du Titre 7 sur des définitions apportées : aire de stationnement, mur de soutènement ;
    - Les modifications sur l'OAP n°3 : suppression d'une zone de parking et protection de la végétation existante.

II. La procédure de modification

La procédure de modification du PLU est décomposée en plusieurs étapes :

1- Elaboration du dossier de modification : notice et modification des pièces du PLU
2- Elaboration du dossier d'examen au cas par cas à soumettre à l'autorité environnementale (MRAE)
3- Notification du projet de modification du PLU aux Personnes Publiques Associées, et Consultées le cas échéant.
4- Saisine de la MRAE pour examen au cas par cas (2 mois).
5- Délibération motivée du Conseil Municipal visant à acter de la nécessité ou non d'engager une évaluation environnementale complète au regard de l'avis de la MRAE
6- Organisation de l'enquête publique pendant une durée d'un mois (quinze jours si aucune évaluation environnementale n'est requise au sein de la procédure). À l'issue, le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport.
7- Délibération du Conseil Municipal en vue de l'approbation du dossier de modification du PLU.

III. Les pièces composant le dossier de modification n°2 du PLU

Le présent dossier de modification du PLU est composé des pièces suivantes :

- **La présente notice** exposant et justifiant les modifications retenues. Cette notice constitue une annexe du rapport de présentation du PLU
- **Le règlement écrit modifié**
- **Le règlement graphique modifié**
- **Les OAP modifiées**
- **Les Annexes modifiées**

1. Les motifs de la modification n°2 du PLU de Brignais sur le règlement graphique

1.1. Les emplacements réservés

a) L'exposé des motifs

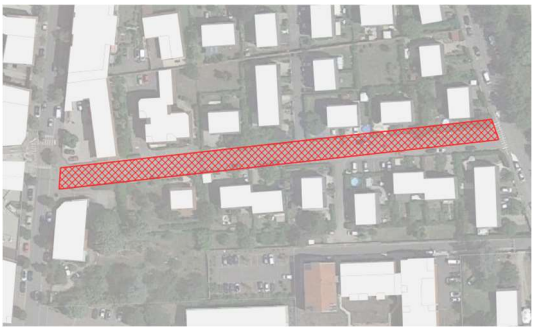
Les emplacements réservés identifiés au règlement graphique permettent à la collectivité de s'assurer la maîtrise foncière de parcelles pour mener à bien un projet : l'emprise de ce projet est gelée, en vue d'une affectation prédéterminée.

- ⇨ Certains emplacements réservés créés lors de la procédure d'élaboration n'ont aujourd'hui plus lieu d'être, du fait d'une acquisition d'ores et déjà réalisée, d'un projet mené à son terme, ou a contrario abandonné. Ils font de ce fait l'objet d'une demande de suppression au sein de la modification n°2.
- ⇨ Dans la même logique, certains emplacements réservés voient leur périmètre modifié, pour s'adapter aux projets envisagés, qui se sont affinés depuis l'approbation du document, ou corriger des erreurs matérielles ayant eu lieu lors de l'élaboration.

b) Les modifications apportées au dossier de PLU

Les suppressions d'Emplacements Réservés

Suppression de l'ER V21 (rue de la résidence Le Garon reliant le bd G. de Gaulle et la rue des Ronzières)

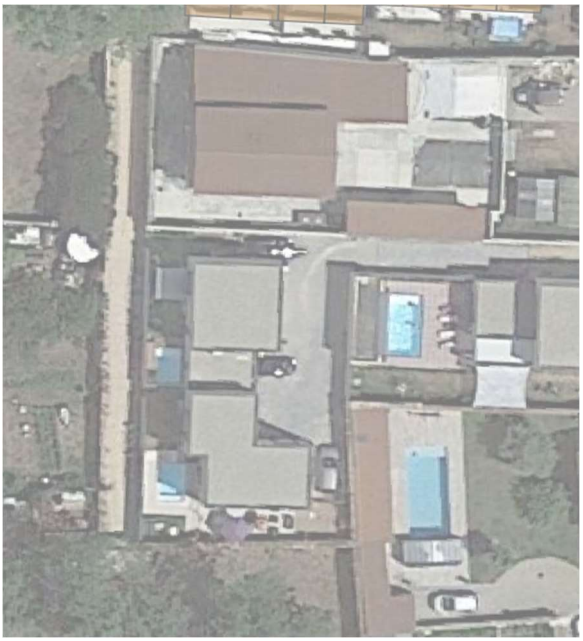


Extrait de zonage - PLU en vigueur

Extrait de zonage - PLU modifié

Suppression de l'ER R21 réalisé (cheminement piéton reliant la place des Vergers au parc de la Villa de la Giraudière)

Extrait de zonage - PLU en vigueur



Extrait de zonage - PLU modifié

Suppression de l'ER R13 inutile (extrémité Nord de l'impasse Robert, à la jonction avec la rue Jeanne Pariset)

Extrait de zonage - PLU en vigueur

Extrait de zonage - PLU modifié

Suppression de l'ER R2 inutile (entrée du parking des Ecoliers, avenue Ferdinand Gaillard)

Extrait de zonage - PLU en vigueur

Extrait de zonage - PLU modifié

Suppression de l'ER V24 réalisé (rue Simone Veil)

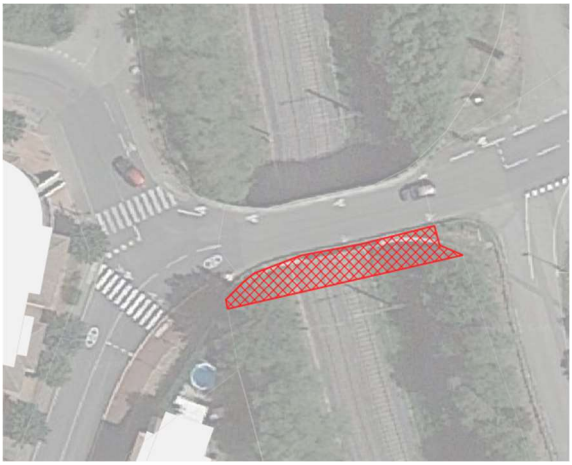
Extrait de zonage - PLU en vigueur

Extrait de zonage - PLU modifié

Les modifications d'Emplacements Réservés

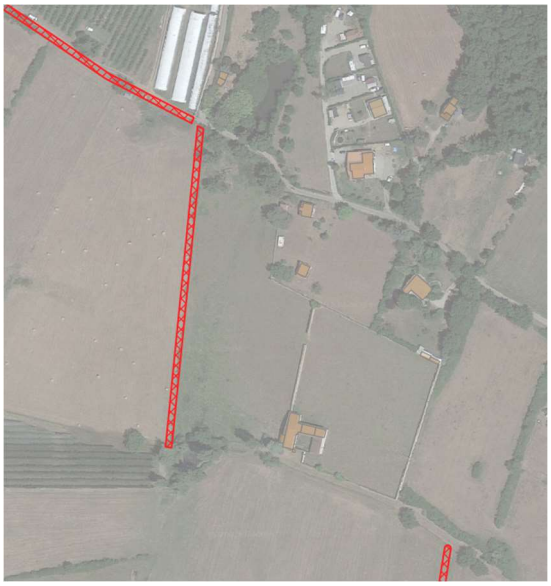
Modification de l'ER R18 pour le placer dans l'alignement du projet de voie cyclable (extrémité ouest du chemin de Sacuny, à proximité de la rue Mère Elise Rivet)

Extrait de zonage - PLU en vigueur



Extrait de zonage - PLU modifié

Déplacement de l'ER R7 pour préserver l'activité agricole et permettre l'extension du réseau eau potable et défense incendie (liaison entre le chemin de la Gerle et le chemin du Puizat)

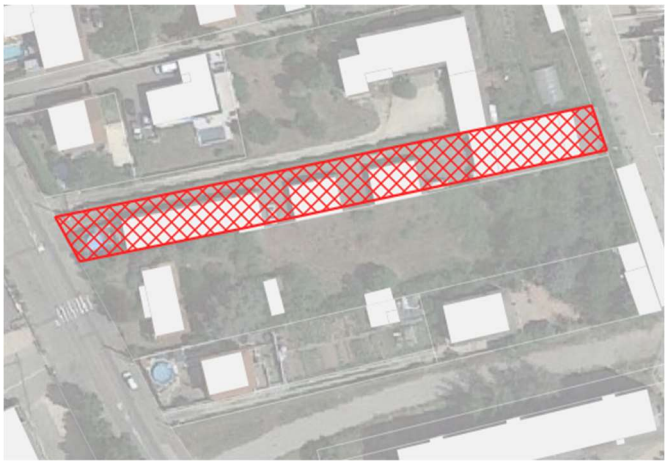


Extrait de zonage - PLU en vigueur

Extrait de zonage - PLU modifié

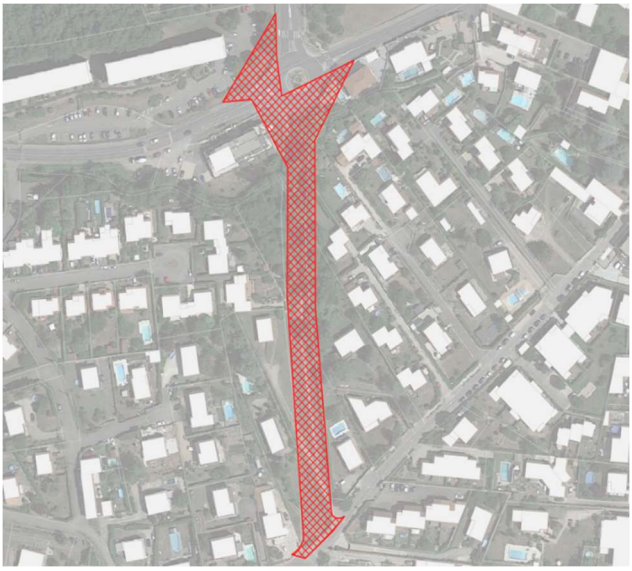
Déplacement de l'ER V17 pour positionner le projet dans le prolongement d'un axe piéton (liaison entre le Bd Schweighouse et la rue Michel Colucci)

Extrait de zonage - PLU en vigueur



Extrait de zonage - PLU modifié

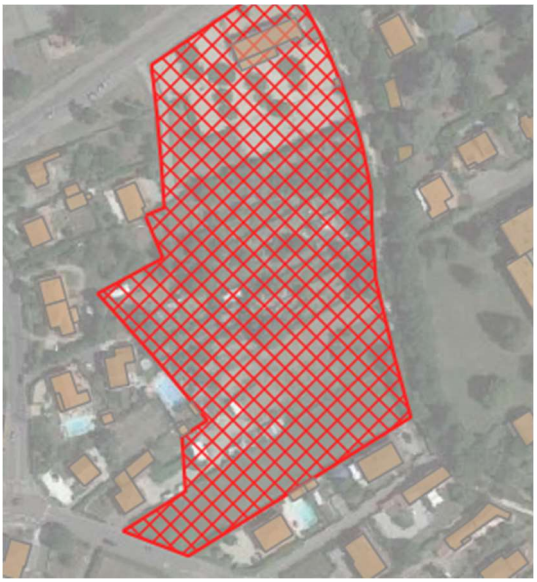
Ajustement de l'ER V1 : voirie réalisée (rond-point route de Soucieu et bd Georges Brassens) et parcelle au sud non-concernée (à la jonction avec la rue de Bonneton)



Extrait de zonage - PLU en vigueur

Extrait de zonage - PLU modifié

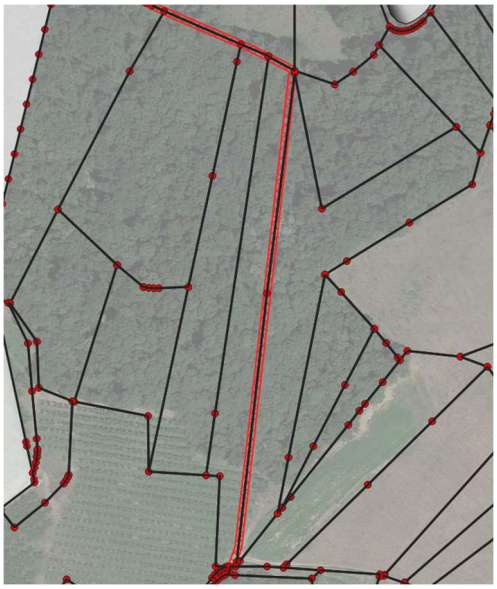
Ajustement de l'ER R1 : projet ajusté (lieu-dit Le Conchin)



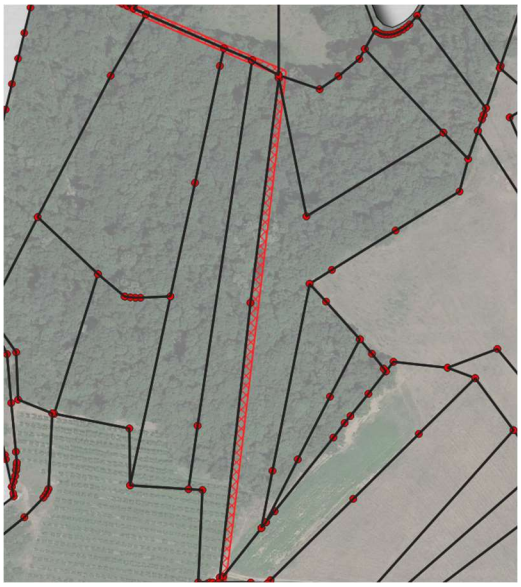
Extrait de zonage - PLU en vigueur

Extrait de zonage - PLU modifié

Ajustement de l'ER R9 : déplacement sur une parcelle appartenant à la CCVG (à l'extremité nord-ouest de la commune, dans le prolongement du chemin de la Gerle)

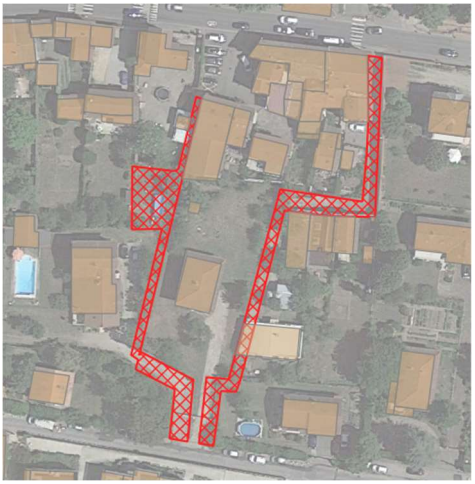


Extrait de zonage - PLU en vigueur



Extrait de zonage - PLU modifié

Réduction de l'ER R5 (liaison entre la rue Général de Gaulle et la rue du Presbytère)



Extrait de zonage - PLU en vigueur

Extrait de zonage - PLU modifié

Réduction de l'ER R18b pour l'ajuster aux besoins du projet de voie cyclable et aux besoins de visibilité à l'intersection avec la RD (chemin de Sacuny, à l'intersection avec la RD 342)

Extrait de zonage - PLU en vigueur

Extrait de zonage - PLU modifié

Réduction de l'ER V23 (élargissement de la rue Général de Gaulle et de la route d'Irigny)

Extrait de zonage - PLU en vigueur

Extrait de zonage - PLU modifié

1.2. Les modifications d'inscriptions graphiques

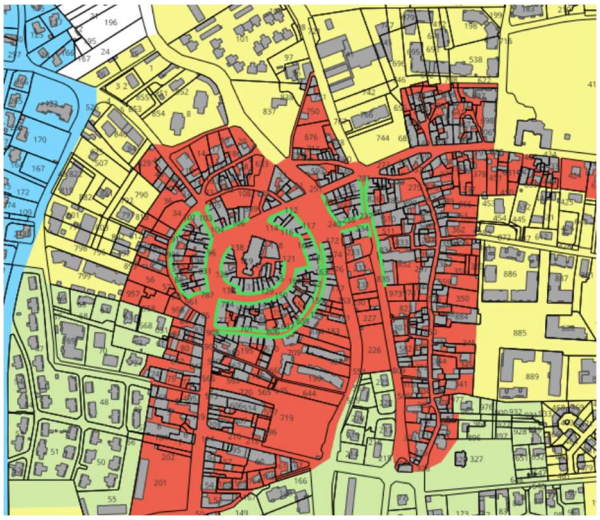
Les linéaires d'alignement obligatoire sur voie

a) L'exposé des motifs

La commune souhaite autoriser l'implantation en retrait des voies publiques dans la zone rouge, afin de permettre une flexibilité du bâti et une ouverture de l'espace public. La commune souhaite toutefois maintenir l'alignement dans une partie du centre ancien, dans un souci de respect du patrimoine et des caractéristiques historiques d'implantation du bâti dans la partie la plus ancienne du centre bourg. Un linéaire est donc créé et les règles sont adaptées (voir modifications apportées au Règlement Ecrit).

b) Les modifications apportées au dossier de PLU

Extrait de zonage « Implantation des constructions »- PLU en vigueur



Extrait de zonage « Implantation des constructions »- PLU modifié

Le développement de la trame verte et bleue

a) L'exposé des motifs

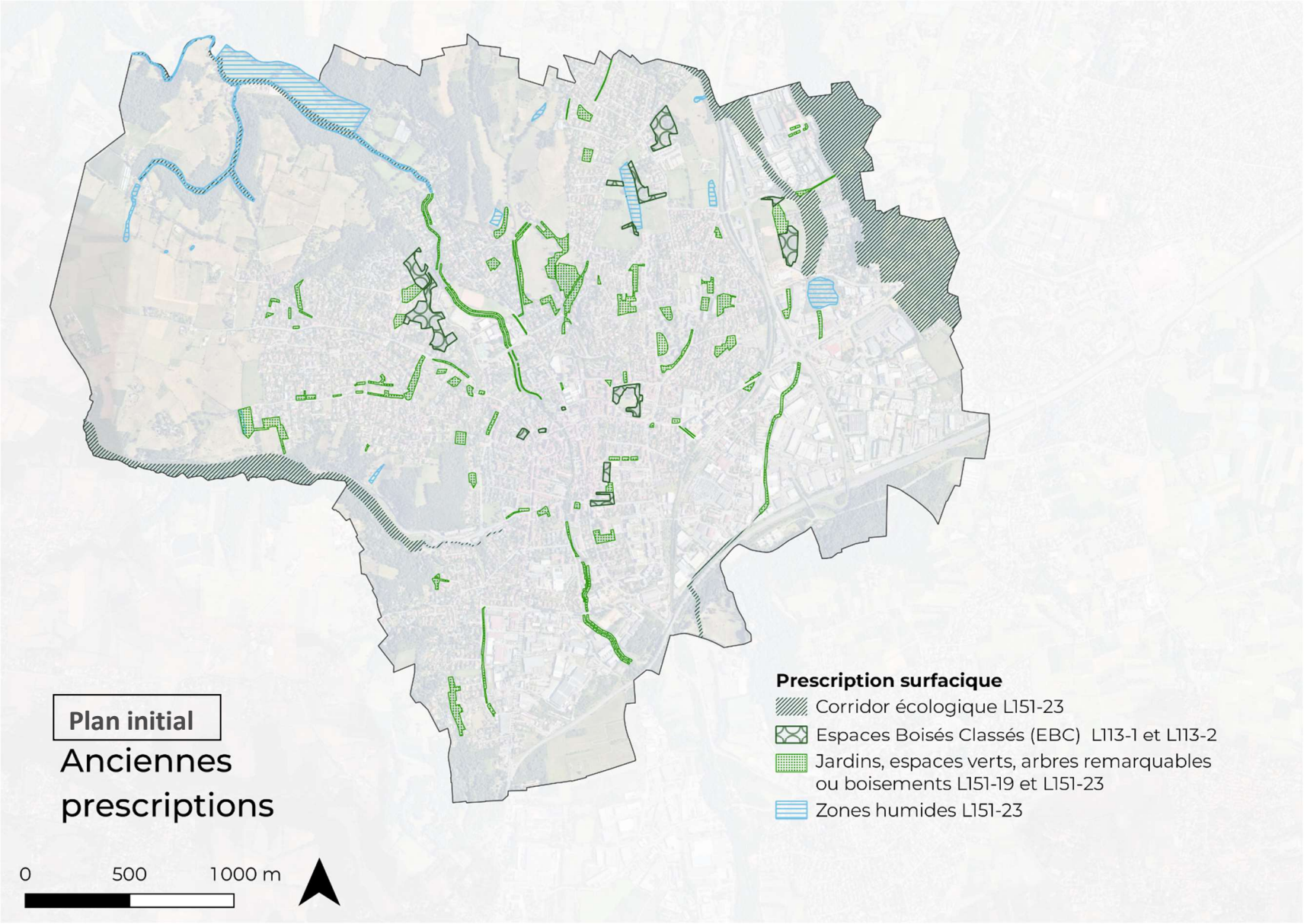
L'un des objectifs de la modification n°2 est de rendre plus efficaces les protections du patrimoine naturel et paysager.

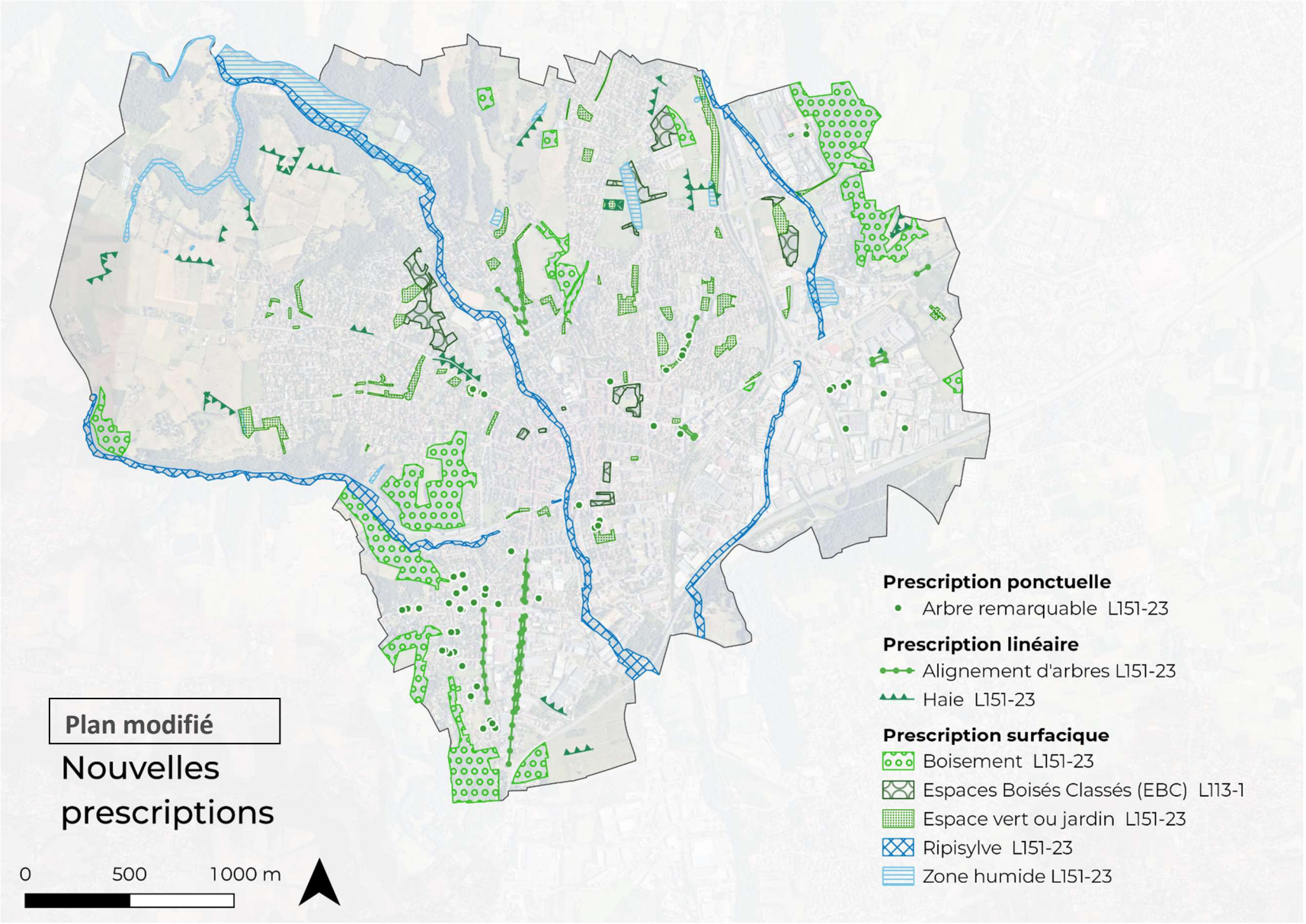
En effet, une seule inscription graphique était utilisée pour protéger des éléments variés de la Trame Verte et Bleue : arbres isolés, alignements d'arbres, haies, jardins, boisements, ripisylve. Cette uniformité des règles associées ne permet pas une prise en compte optimale des spécificités du fonctionnement écologique et paysager de chacun de ces éléments.

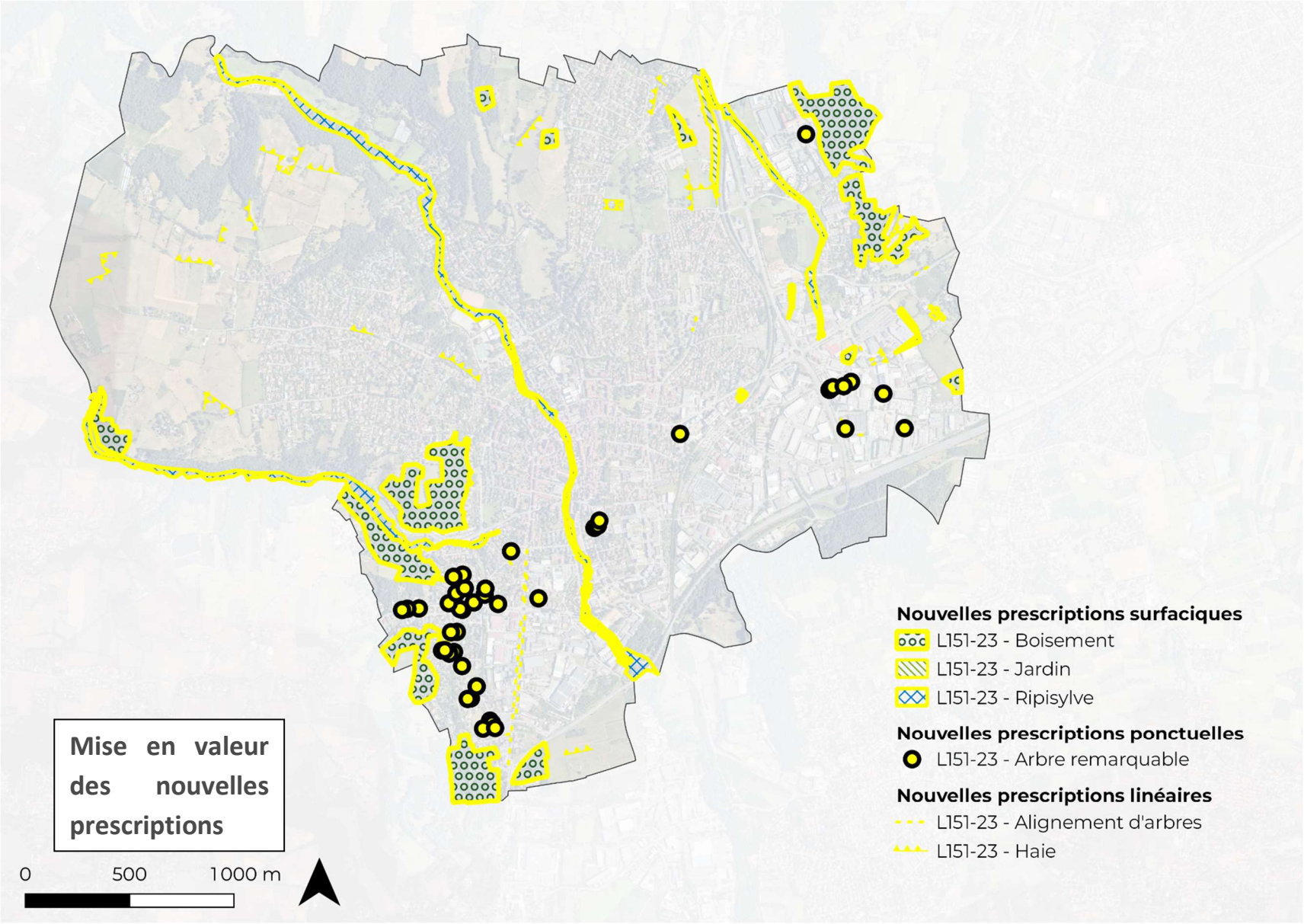
La trame « Jardins, espaces verts, boisements et arbres remarquables à protéger est ainsi déclinée en un ensemble de prescriptions graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, à la suite d'un travail de caractérisation des fonctionnalités écologiques de ces espaces au sein de la Trame Verte et Bleue.

Pour les règles associées, voir la partie sur les modifications du règlement écrit.

b) Les modifications apportées au dossier de PLU


Plan initial
Anciennes prescriptions
0
500
1000 m
Prescription surfacique
Corridor écologique L151-23
Espaces Boisés Classés (EBC) L113-1 et L113-2
Jardins, espaces verts, arbres remarquables ou boisements L151-19 et L151-23
Zones humides L151-23


Plan modifié
Nouvelles prescriptions
0
500
1000 m
Prescription ponctuelle
Arbre remarquable L151-23
Prescription linéaire
Alignement d'arbres L151-23
Haie L151-23
Prescription surfacique
Boisement L151-23
Espaces Boisés Classés (EBC) L113-1
Espace vert ou jardin L151-23
Ripisylve L151-23
Zone humide L151-23


Mise en valeur des nouvelles prescriptions
0
500
1000 m
Nouvelles prescriptions surfaciques
L151-23 - Boisement
L151-23 - Jardin
L151-23 - Ripisylve
Nouvelles prescriptions ponctuelles
L151-23 - Arbre remarquable
Nouvelles prescriptions linéaires
L151-23 - Alignement d'arbres
L151-23 - Haie

1.3. Les changements de zones

Rectification d'erreurs matérielles

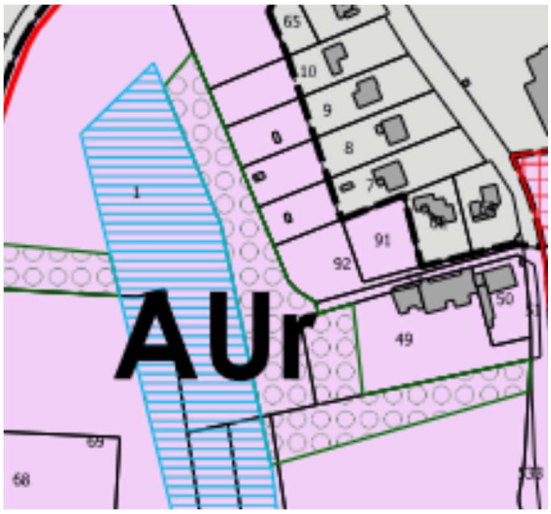
a) L'exposé des motifs

L'évolution du règlement graphique permet de répondre à des erreurs matérielles relevées :

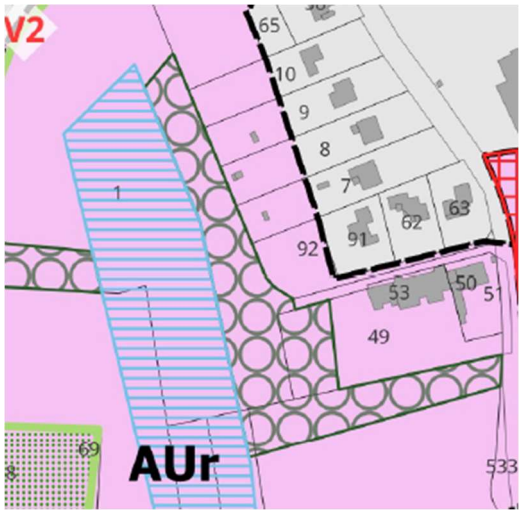
La parcelle AP 91 a été classée en Aur alors qu'elle devrait être en U. Cette parcelle correspond en effet à une maison avec jardin en continuité du tissu urbain, et qui était construite avant la révision du PLU. Ce point avait été soulevé par le commissaire enquêteur lors de l'enquête publique de l'élaboration du PLU, mais cette modification avait alors été oubliée. Il s'agit donc de corriger cette erreur.

Trois parcelles (BS 291 à 293) ont été classées en U lors de la révision du PLU en 2020, alors qu'elles appartiennent au périmètre de protection des espaces naturels et agricoles périurbains (PENAP) approuvé par le département en 2014. Ces parcelles étaient classées en zone A (agricole) avant la révision du PLU de 2020 et devaient le rester car une parcelle couverte par le PENAP ne peut pas être classée en zone U. Il s'agit donc de corriger cette erreur.

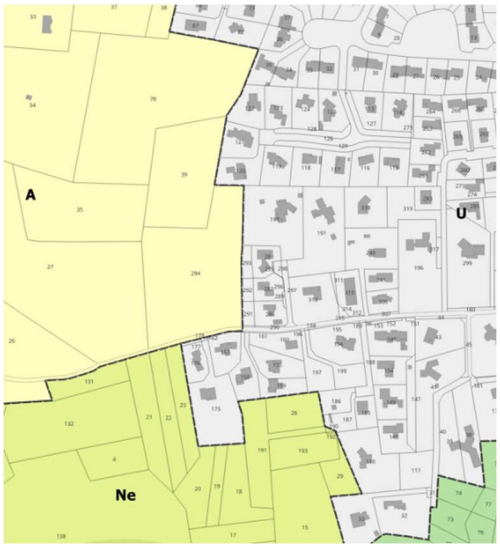
b) Les modifications apportées au dossier de PLU



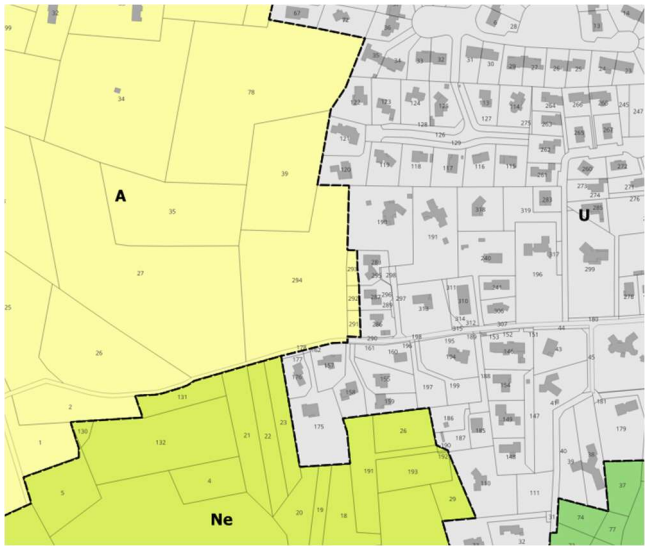
Extrait de zonage - PLU en vigueur



Extrait de zonage - PLU modifié



Extrait de zonage - PLU en vigueur



Extrait de zonage - PLU modifié

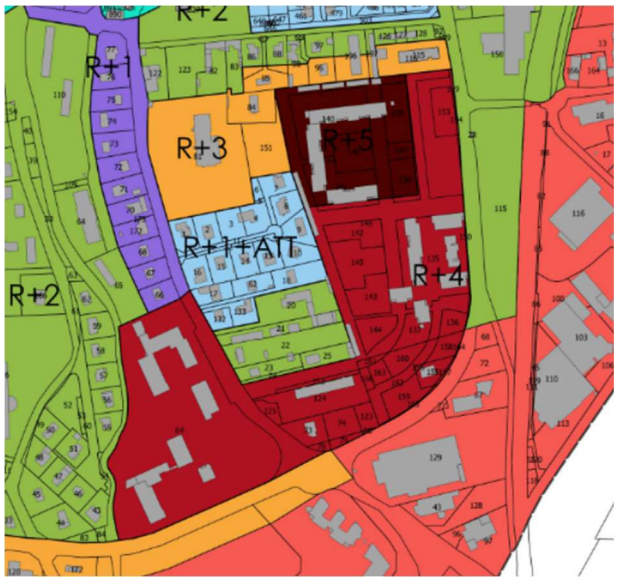
Article U 2.3. Hauteur des constructions → Quartier des Pérouses

a) L'exposé des motifs

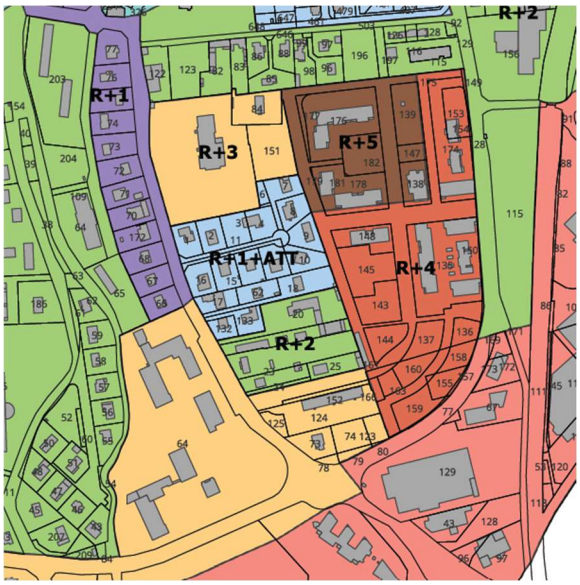
La commune souhaite ne pas avoir de zones permettant une hauteur supérieure à R+2+A ou R+3 maximum. Cette réduction des hauteurs maximum autorisées vise à assurer une meilleure transition entre les hauteurs autorisées et existantes dans le quartier des Pérouses et les secteurs où la hauteur maximale autorisée est de R+2 mais qui en réalité sont composés d'un tissu pavillonnaire à R+1 qui n'a pas encore muté. Après analyse du contexte urbain, de la mutabilité des terrains (étude zone à projet en cours) et des engagements dans le cadre de l'ORU des Pérouses, il est convenu de modifier comme suit :

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

Changement du plan des hauteurs



Extrait de zonage - PLU en vigueur



Extrait de zonage - PLU modifié

2. Les motifs de la modification n°2 du PLU de Brignais sur le règlement écrit

2.1. Correction d'erreurs matérielles

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Erreur dans les titres du PLU

a) L'exposé des motifs

Les titres du PLU correspondant aux zones sont erronés. Il est indiqué « Zone Urbaine dite AU » (au lieu de « zone à urbaniser »), « Zone Urbaine dite A » (au lieu de « zone agricole »), « Zone Urbaine dite N » (au lieu de « zone naturelle »). Cette erreur est reportée dans la table des matières.

La modification n°2 vise à rectifier cette erreur matérielle.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

Dispositions applicables à la zone ~~urbaine~~ à urbaniser dite "zone AU"

Dispositions applicables à la zone ~~urbaine~~ agricole dite "zone A"

Dispositions applicables à la zone ~~urbaine~~ naturelle dite "zone N"

Erreur dans la carte des occupations des sols

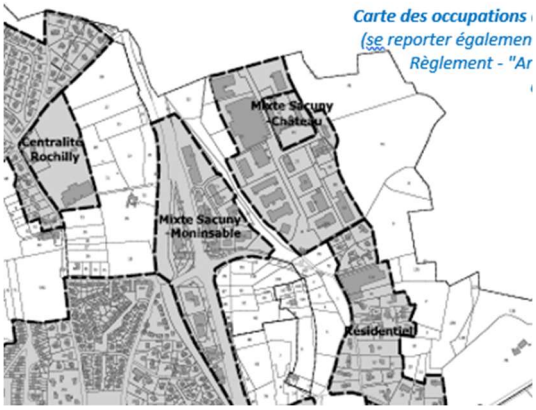
a) L'exposé des motifs

Sur la « Carte des occupations du sol et destinations des constructions », il manque le nom de la zone autour de la 'Mixte Sacuny-Château".

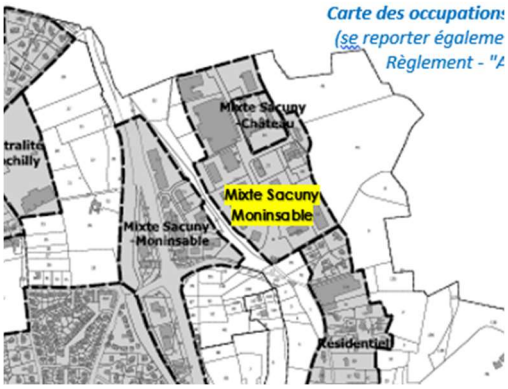
La modification n°2 vise à rectifier cette erreur matérielle.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

Ajout d'une indication



Carte des occupations du sol et destinations des constructions – PLU en vigueur



Carte des occupations du sol et destinations des constructions – PLU modifié

Erreur dans le Titre 6 : Aspect extérieur des constructions

a) L'exposé des motifs

Les règles concernant l'article 2 « adaptation au terrain naturel et orientation » sont peu claires et comprennent une faute de syntaxe.

La modification n°2 vise à rectifier cette erreur matérielle.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

2- Adaptation au terrain naturel et orientation

[…]

Dans le cas d'un terrain en pente, et lorsqu'une construction nécessite la réalisation de mouvements de terre, ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne devront excéder :

- 0,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 5 %
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 5 % et inférieure ou égale à 15%
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est ~~comprise~~ supérieure à 15% et inférieure ou égale à 30%
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est ~~égale ou~~ supérieure à 30%.

[…]

Erreur dans la partie « Caractéristiques de la zone »

a) L'exposé des motifs

Dans les parties décrivant les caractéristiques de chaque zone, la date des délibérations du Conseil Municipal concernant les clôtures et les démolitions est erronée. Cette erreur se retrouve aussi au Titre 1, Articles 3.1 et 3.2.

La modification n°2 vise à rectifier cette erreur matérielle.

Concernant le ravalement des façades, une nouvelle délibération a été prise le 14/06/2023.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

Titre 1

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

3.1. PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2007 ~~20 septembre 2016.~~

3.2. EDIFICATION DE CLOTURES

Toute édification de clôture sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal prise en date du 18 octobre 2007 ~~20 septembre 2016.~~

3.3. RAVALEMENT DE FACADES

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal prise en date du 14 juin 2023 ~~20 septembre 2016~~.

[…]

Titre [2 ; 3 ; 4 ; 5] : ZONE [U ; AU ; A ; N]

Caractéristiques de la zone

[…]

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 18 octobre 2007 ~~20 septembre 2016~~.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2007 ~~20 septembre 2016~~.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 14 juin 2023 ~~20 septembre 2016~~.

[...]

Erreur dans l'article U1

a) L'exposé des motifs

Le tableau des zones à l'article U1 comprend une erreur matérielle. En effet, y apparait une zone « habitats non-sédentaires » n'existant pas, ces zones étants classées en Ngv. La mention à cette zone est donc supprimée.

La condition C9, correspondant uniquement à cette zone, est aussi supprimée.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

V : Autorisé sans condition ; C : Autorisé sous conditions ci-dessous ; X : Interdit, sauf dans les conditions définies à la page suivante ci-après	QUARTIERS MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT								ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES					
	Centre-ville			Centralités Quartiers			Quartiers périphériques							
	Centre ancien	Entrées de ville	Première couronne	~~Bochilly~~	~~Pérouses~~	Garon	Résidentiel	~~Habitat non sédentaire~~	Zones industrielles	Pôle tertiaire Gare	Vitrine ~~Aigais~~	Mixte ~~Sacuny~~ Château	Mixte ~~Sacuny-Moninsable~~	Loisirs urbains
Logement	V	V	V	V	V	V	V		X	X	X	X	X	X
Hébergement	V	V	V	V	V	V	V		X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE														
Artisanat et commerce de détail	C2	C4	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X
Restauration	V	C5	C5	V	X	X	X		X	C5	C5	V	X	C5
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X		X	X	C2	X	X	C2
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C3	C2	C6	C7	C8	C7	C7		C10	C6	C10	C11	C10	C11
Hébergement hôtelier et touristique	V	V	V	V	V	V	V		X	V	V	V	X	V
Cinéma	V	V	V	V	V	X	X		X	X	X	V	X	V
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS														
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	C1	V	C1	C1		X	V	V	V	V	V
Locaux, ouvrages et installations techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires*	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1		V	C1	V	V	V	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	V	V	X		X	V	V	V	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	V	V	X		X	V	V	V	X	V
Équipements sportifs	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1		X	C1	X	V	X	C1
Autres équipements recevant du public	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1		C1	C1	C1	C1	C1	C1
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE														
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE														
Industrie	X	X	X	X	X	X	X		V	X	V	V	V	X
Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X		V	X	V	X	X	X
Bureau	V	V	V	C7	V	C7	C7		X	V	V	V	V	X
Centre de congrès et d'exposition	V	V	V	V	V	V	X		C1	V	V	V	V	V
AUTRES DESTINATIONS ET USAGES DU SOL														
Affouillements et exhaussements de sol	C12	C12	C12	C12	C12	C12	C12		C12	C12	C12	C12	C12	C12
Aires de stationnement ouvertes au public	V	V	V	V	V	V	V		V	V	V	V	V	V
Parcs d'attractions ouverts au public	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X
Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs*, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X
Garages collectifs de caravanes	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X
Dépôts de véhicules	X	X	X	X	X	X	X		C1	X	C1	X	X	X
Carrières	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X
Piscines	C14	C14	C14	C14	C14	C14	C14		X	X	X	X	X	X

[...]

~~C9 : sous réserve qu'elles soient destinées à loger les gens du voyage non sédentaires~~

[…]

Erreur dans l'article N1.2

a) L'exposé des motifs

De façon non-conforme au code de l'urbanisme, l'article N1.2 conditionne la réfection et l'adaptation des bâtiments existants en zone N à leur destination (agricole ou habitation) et à leur surface de plancher.

L'article est donc modifié pour préciser que tous les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet de réfection et d'adaptation.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

A condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, ou forestier de la zone et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :

- **les travaux suivants concernant les constructions agricoles existantes** à la date d'approbation du PLU :
  - ~~**la réfection* et l'adaptation***~~ ~~sans changement de destination des constructions à usage agricole existantes dans la limite de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du PLU ;~~
  - **l'extension*** des constructions pour un usage agricole, dans la limite d'une extension par tènement, de 20 % de l'emprise au sol* existante ;
- **les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU :
  - ~~**la réfection* et l'adaptation***~~ ~~sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher*;~~
  - **l'extension*** des constructions pour un usage d'habitation, dans la limite d'une extension par tènement, de 40 m² d'emprise au sol représentant 20 % de l'emprise au sol* existante, et de 200 m² de surface de plancher* totale après travaux ;

- **la réfection* et l'adaptation*** sans changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.2. Modifications du Titre 1 : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Article 6. Gestion des eaux pluviales

a) L'exposé des motifs

De nouveaux zonages d'eaux pluviales et assainissement ont été approuvés en 2022, Ils s'appliquent de fait sur le territoire communal. La modification n°2 ajoute donc une mention à ces documents et les introduit en annexe du PLU. Les dispositions qui étaient reprises en dispositions générales sont supprimées.

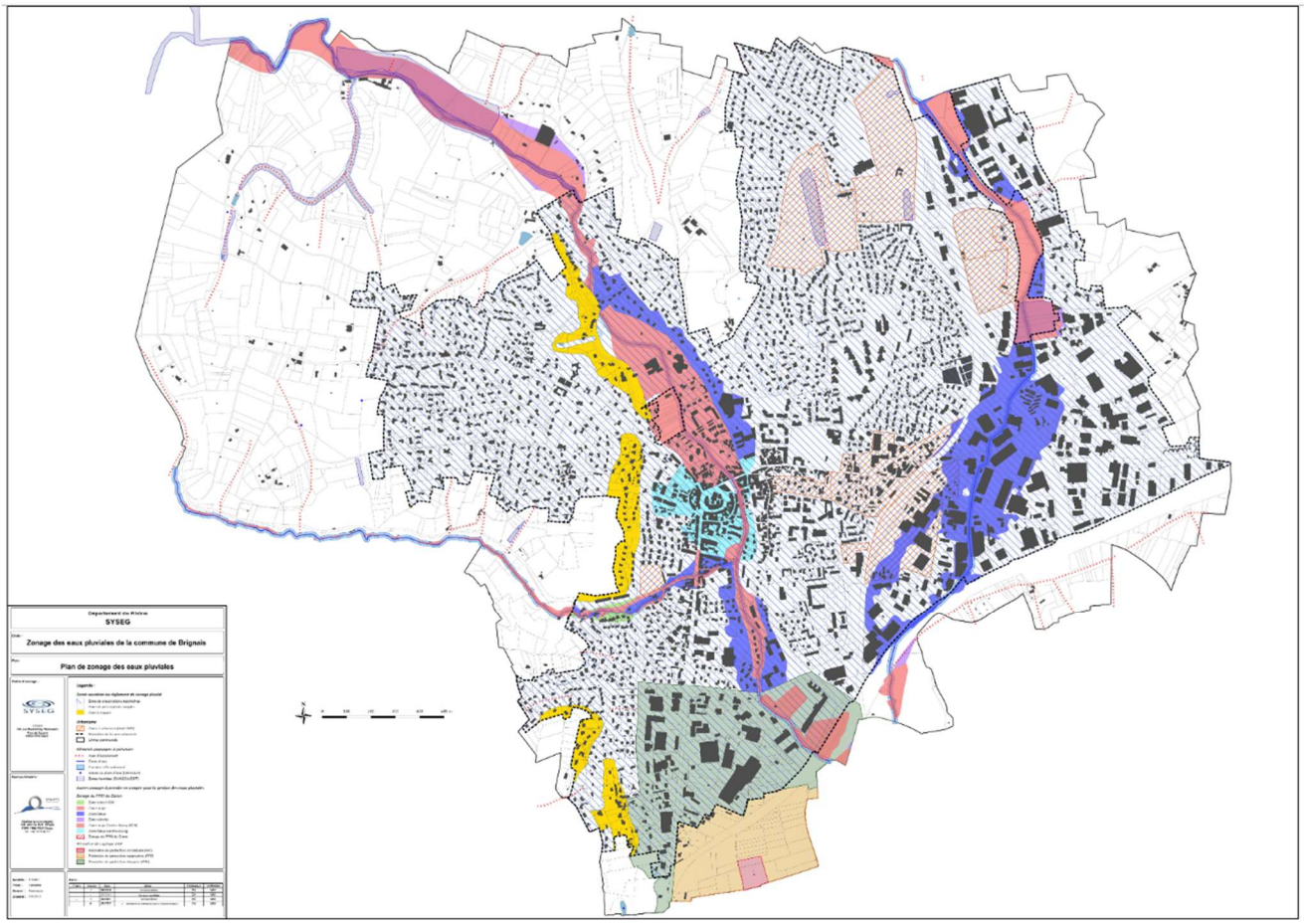
b) Les modifications apportées au dossier du PLU

~~Les dispositions ci-dessous s'appuient sur le Schéma directeur des eaux pluviales réalisé en 2014 (réactualisé en 2017) par le Syndicat Mixte pour l'Aménagement et la Gestion du Garon et de ses Affluents (SMAGGA).~~

~~Dans l'attente de l'approbation d'un nouveau projet de Schéma directeur des eaux pluviales (voir Annexe n°07-1 du PLU), élaboré par le Syndicat gestionnaire de la Station d'Epuration de Givors (SYSEG), elles se fondent sur un principe de non aggravation de l'état des réseaux existant (en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme).~~

Le Schéma directeur des eaux pluviales élaboré par le Syndicat gestionnaire de la Station d'Epuration de Givors (SYSEG) s'applique sur le territoire. Ce document est annexé au PLU.

Toutes les règles de ce document doivent être appliquées aux projets.



Extrait du zonage des eaux pluviales

~~6.1. TRAITEMENT A LA PARCELLE ET REJET~~

➢ ~~**Dans l'ensemble des zones**~~

➢ →**Toute la suite de l'article est supprimée**

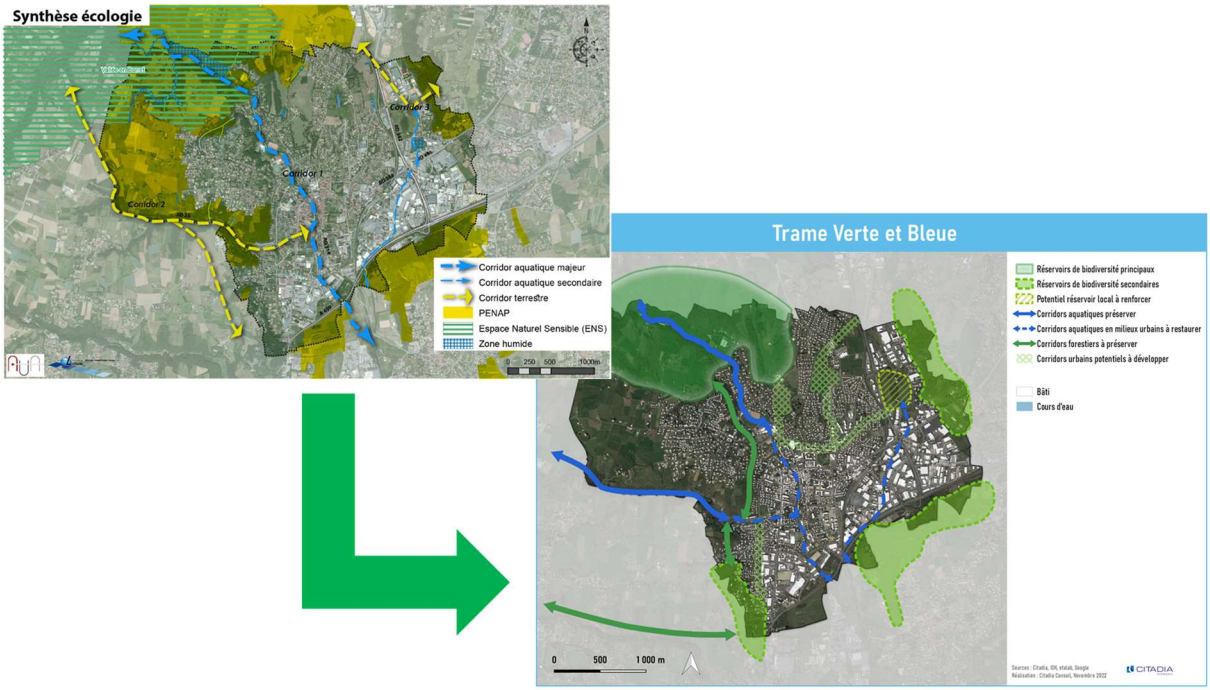
Article 7.2. Protections du patrimoine naturel et paysager

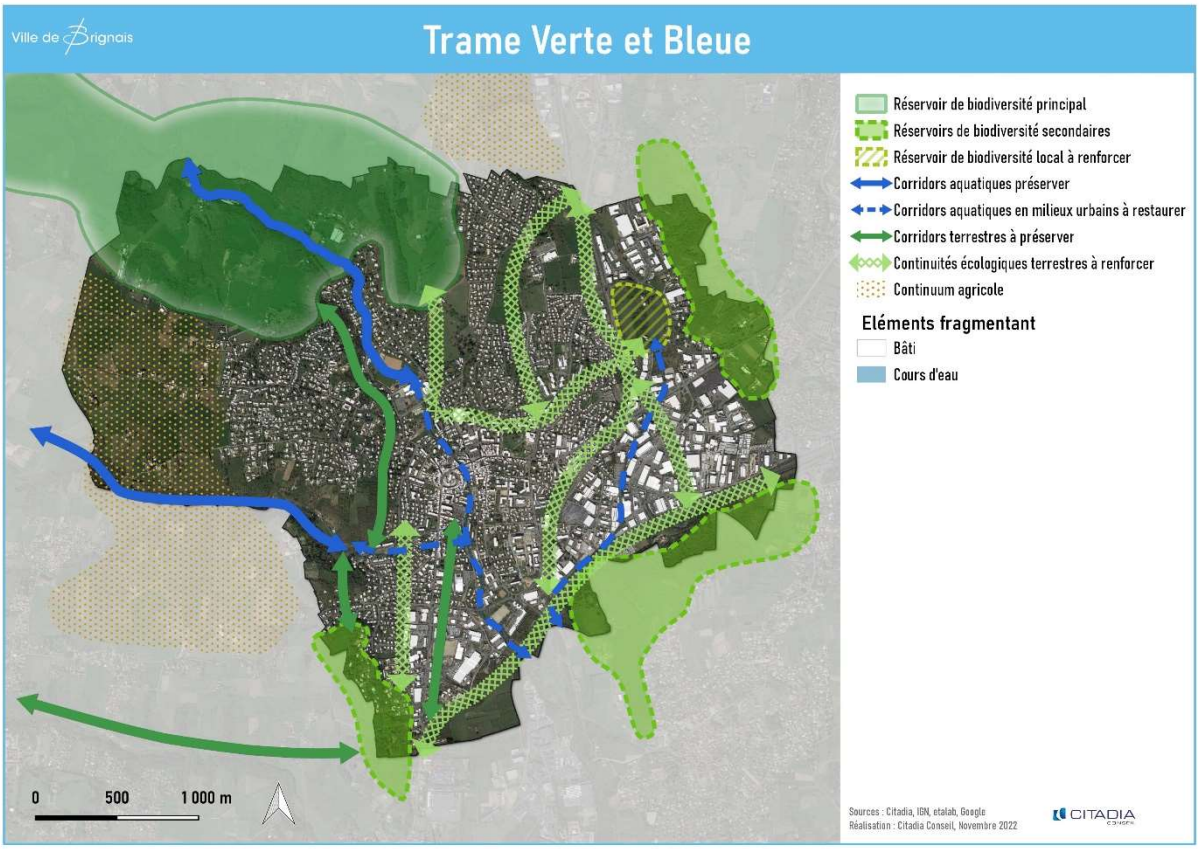
a) L'exposé des motifs

Voir la partie sur les modifications du zonage : le développement de la trame verte et bleue

Les prescriptions graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont accompagnées des règles détaillées ci-dessous.

La trame verte et bleue initialement déclinée dans le PLU en vigueur ne mettait pas en avant la trame verte urbaine. Un travail de déclinaison et de précision a donc été réalisé, par photo-interprétation et par un travail de terrain. Cette nouvelle définition de la trame verte et bleue, dont le résultat est présenté ci-après, s'appuie sur les espaces naturels et agricoles remarquables et reconnus par un statut particulier mais aussi sur les espaces de jardins des particuliers et sur les espaces naturels les cours d'eau. Sont ainsi mis en avant aussi bien les alignements d'arbres structurants comme le long de la rue du Général de Gaulle, que des arbres isolés, des haies ou encore des espaces verts ou des jardins.





Dès lors, l'objectif visé a été de préserver les éléments qui participent aux fonctionnalités écologiques, que ce soit par la simple présence de végétation que par leur rôle majeur dans la trame verte et bleue. C'est ainsi le cas de la ripisylve, dont une continuité de protection a été recherchée, avec aussi un élargissement de la bande de végétation protégée. Dans d'autres cas, ce sont des boisements qui ne contribuent pas fortement à l'ambiance paysagère du secteur, mais qui jouent un rôle fort dans la trame verte localement, que ce soit comme espace de repos, de nidification voire de nourrissage pour certaines espèces d'oiseaux. A titre d'exemple, la végétation en milieu très artificialisé a été jugée plus importante à protéger car sa disparition serait plus susceptible d'entrainer une perte totale de fonctionnalité de la trame verte et bleue à cet endroit, comme cela peut être le cas dans les zones d'activités.

Ces règles ont pour objectif le maintien non pas d'arbres en particulier, mais plutôt de la fonctionnalité écologique de chaque élément. Elles permettent une certaine flexibilité en autorisant des abattages dans certains cas de figure tout en imposant des replantations lorsque celles-ci sont nécessaires. Les prescriptions apportent aussi un certain niveau d'inconstructibilité tout en permettant la gestion de ces espaces. De plus, les compensations fixées ont pour objectif de retrouver le rôle écologique perdu par l'abattage des arbres, favorisant ainsi leur renouvellement sur le territoire.

La modification conserve la trame jardin (en quasi-totalité), les Espaces Boisés Classés (EBC) et y ajoute 44 arbres isolés, 3,2 kilomètres de haies, 2,1 kilomètres d'alignements d'arbres, 24 hectares de ripisylves et 46 hectares de boisements.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

Éléments de la trame verte et bleue protégés

Le règlement graphique identifie un certain nombre d'éléments au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Ces éléments sont constitutifs de la trame verte et bleue du territoire communal et doivent donc être protégés pour en préserver la fonctionnalité.

Ces éléments peuvent être ponctuels, linéaires ou surfaciques, et sont associés aux prescriptions ci-dessous. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des éléments à préserver. Une marge d'erreur peut exister, entre le repérage cartographique et la position réelle des éléments protégés.

L151-23 :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

L151-23 : Ponctuel	
Arbre remarquable	Les arbres remarquables repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques sont protégés. Tout abattage est interdit à l'exception : - D'un état phytosanitaire dégradé, - Ou lorsque l'arbre peut constituer un danger pour la sécurité des biens et des personnes. Tout abattage doit être précédé d'une déclaration préalable et peut être refusée en l'absence de justification. L'autorisation délivrée comportera une obligation de remplacement. Tout projet doit observer un recul de 4 m par rapport au houppier de l'arbre et les réseaux doivent être éloignés de 4 m par rapport au tronc. En cas de travaux à proximité d'un arbre isolé, le spécimen doit être protégé et son maintien en état assuré. Si une dégradation était observée suite aux travaux, il devrait être remplacé à l'identique. En cas de remplacement, un minimum de 2 arbres de force (circonférence du tronc à 1 m du sol) 18/20 minimum devront être plantés par arbre abattu. Les arbres replantés devront être d'essence locale (voir fiche en annexe).
L151-23 : Linéaire	

Haies 	Les haies repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques sont protégées. Les règles suivantes s'appliquent : - Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie, repérée au plan de zonage au titre de l'article L151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. *> Cette dernière peut être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte à ces éléments de manière irrémédiable. Les principaux critères de décision sont l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.* - En cas d'arrachage, une haie doit être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire et nombre de sujets supérieur ou équivalent) avec des essences locales de qualité équivalente et une mixité de ces essences équivalente. *> Une dérogation à l'obligation de replantation à 100% du linéaire détruit peut être obtenue dès lors qu'une justification est apportée (gain écologique supérieur à la haie initiale, création d'un accès d'intérêt majeur (desserte d'une parcelle enclavée, équipement public, ...), topographie accidentée).* - Dans le cas où un terrain est concerné par une haie figurant au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement, la modification du sol ou la construction sont autorisés à condition que ces actions ne portent pas atteinte à l'intégrité écologique de cette haie. *> En cas d'arrachage d'un ou plusieurs arbres pour les raisons exposées précédemment, ceux-ci devront être remplacés. Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.* Les haies sont repérées par des symboles linéaires. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter. En cas de remplacement, un minimum de 2 arbres de force (circonférence du tronc à 1 m du sol) 18/20 minimum devront être plantés par arbre abattu. Les arbres replantés devront être d'essence locale (voir fiche en annexe).
Alignements d'arbres 	Les alignements d'arbres, repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, sont protégés. Les plantations d'alignement d'arbres repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservées, sauf lorsqu'il est démontré que l'état sanitaire ou mécanique des arbres présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens ou un danger sanitaire pour les autres arbres, lorsque l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée ou lorsque la configuration du terrain nécessite la création d'un accès à cet emplacement. *> En cas d'arrachage d'un ou plusieurs arbres pour les raisons exposées précédemment, ceux-ci devront être remplacés. Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.* En cas de remplacement, 1 arbre de force (circonférence du tronc à 1 m du sol) 18/20 minimum devra être planté par arbre abattu. Les arbres replantés devront être d'essence locale (voir fiche en annexe).
L151-23 : Surfacique	
Boisement, bosquet	Les boisements et bosquets, repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques et constituant des éléments importants de la fonctionnalité des corridors écologiques, sont protégés. Les règles suivantes s'appliquent :

- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un boisement ou un bosquet repéré au plan de zonage au titre de l'article L151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

  > Cette dernière peut être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte à ces éléments de manière irrémédiable. Les principaux critères de décision sont l'état sanitaire des arbres, la fonction précise du boisement ou du bosquet, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.
- En cas d'arrachage, un boisement ou un bosquet, doit être planté dans les mêmes proportions que celui détruit (superficie et nombre de sujets supérieur ou équivalent) avec des essences locales de qualité équivalente et une mixité de ces essences équivalente.

  > Une dérogation à l'obligation de replantation à 100% de la superficie détruite peut être obtenue dès lors qu'une justification est apportée (gain écologique supérieur au bosquet ou boisement préexistant, création d'un accès d'intérêt majeur (desserte d'une parcelle enclavée, équipement public, ...), topographie accidentée).
- Dans le cas où un terrain est concerné par un boisement ou un bosquet figurant au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement, la modification du sol ou la construction sont autorisés à condition que ces actions ne portent pas atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ce boisement ou bosquet.

  > En cas d'arrachage d'un ou plusieurs arbres pour les raisons exposées précédemment, ceux-ci devront être remplacés. Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

En cas de remplacement, un minimum de 2 arbres de force (circonférence du tronc à 1 m du sol) 18/20 minimum devront être plantés par arbre abattu.

Les arbres replantés devront être d'essence locale (voir fiche en annexe).

Ripisylve

Les ripisylves repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, sont protégés.
Les règles suivantes s'appliquent :

- Toute nouvelle construction, installation ou tout nouvel aménagement est strictement interdit.
- Pour les constructions, installations, aménagements existants, une évolution pourra être autorisée si elle ne porte pas atteinte à la ripisylve, et sous réserve que les autres règles d'urbanisme le permettent.
- Les infrastructures et autres aménagements nécessaires à la valorisation du cours d'eau, à son réaménagement ou à des travaux visant une amélioration de la situation existante, notamment pour la gestion des risques, sont autorisés.
- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une ripisylve doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, sauf s'ils sont d'intérêt général ou d'utilité publique. L'autorisation peut être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte à ces éléments de manière irrémédiable. Les principaux critères de décision sont l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la ripisylve, la sécurité et la fonctionnalité des accès.
- Tout arbre abattu ou dessouché doit être remplacé par la plantation d'un nouvel arbre, qui pourra être d'essence différente, mais devra être

	d'essence local, adapté aux bords de rivière et choisi afin d'assurer la mixité des essences sur le secteur considéré (voir fiche en annexe). > *Une dérogation à l'obligation de replantation à 100% du linéaire détruit peut être obtenue dès lors qu'une justification est apportée, par exemple le gain écologique supérieur à la ripisylve initiale, nécessité pour un réaménagement de cours d'eau, la création d'un accès d'intérêt majeur (desserte d'une parcelle enclavée, équipement public, ...), ou si l'intervention est d'intérêt général.* - Dans le cas où un terrain est concerné par une ripisylve, l'aménagement, la modification du sol ou la construction sont autorisés à condition que ces actions ne portent pas atteinte à l'intégrité écologique de cette ripisylve. Dans le cas où la zone identifiée graphiquement n'est pas plantée, elle devra l'être en priorité.
Espaces verts et jardins 	Ces secteurs non bâtis, cultivés ou plantés d'essences variées, constituent des espaces de respiration en cœur d'îlot ou dans le tissu urbain dense. Ils participent au maintien des continuités écologiques au sein des quartiers et au verdissement communal car ils sont perceptibles depuis l'espace public et les grandes voies de communication. Par conséquent, ces espaces sont soumis aux règles suivantes : - Les parcelles concernées par cette inscription graphique au titre de l'article L151-23 doivent conserver leur aspect végétalisé prédominant Ces secteurs sont inconstructibles. Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.
Zone Humide 	Les zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégées. En outre, les utilisations et occupations du sol suivantes sont interdites : - Toutes constructions* ou installations, autres que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique, écologique) ou à l'entretien du milieu. Restent toutefois autorisés les aménagements sans extension* au sol des constructions existantes*, dans la mesure où ces dernières ne viennent pas altérer les milieux présents (par des rejets d'eaux pluviales potentiellement polluées, un drainage des sols, …) ; - Les exhaussements*, affouillements*, dépôts ou extractions de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux visant l'amélioration écologique du milieu naturel et de sa fonctionnalité, par la création d'une zone humide, ou le maintien en l'état, la restauration, la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide existante ; - Les remblais, quelle qu'en soit l'épaisseur, sauf dans le cas d'aménagement de mise en valeur du site, ou de restauration d'une zone humide, sous réserve de ne pas être situés dans un secteur inondable et de ne pas aggraver le risque d'inondation ; - L'imperméabilisation des sols ou des rives, sauf ponctuellement pour permettre l'accessibilité des rives ; - La destruction de zones humides sans autorisation, même celles ne faisant pas l'objet d'une identification sur le plan de zonage, est susceptible de poursuites et sanctions pénales (Art. L. 173-1.-I du code

	de l'environnement) assorties, le cas échant, d'une injonction de remise en l'état initial des lieux et d'astreintes financières. En cas de contestation d'une zone humide, il est demandé au pétitionnaire la démonstration de l'absence de zones humides, définies par l'article L211-1 du Code de l'environnement (présence d'une flore et/ou d'un horizon pédologique caractéristiques).

~~Continuités écologiques à conserver~~

~~Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au document graphique (pièce n°04 du présent PLU) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver ou à planter.~~

~~Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.~~

- ~~les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art R421-23 du Code de l'Urbanisme)~~
- ~~lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre,~~
- ~~les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.~~

~~Arbres remarquables~~

~~Les arbres remarquables identifiés au document graphique (Pièce n°04 du présent PLU) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont à conserver.~~

~~Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme).~~

~~L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.~~

2.3. Modifications du Titre 2 : Zone U ; Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Article U 1.1. Destinations des constructions et usages du sol interdites ou admises sous conditions

a) L'exposé des motifs

Pour rendre plus clair la compréhension des occupations du sol autorisées sous-conditions, la rédaction des conditions a été reprise.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

[…]

Destination des constructions et usages des sols interdits, sauf s'ils correspondent à l'un des cas suivants :

Lorsque les constructions ~~'ils~~ constituent un usage accessoire à la destination ou à l'usage principal existants ou autorisés sur le même tènement.

- **OU ~~lorsqu'ils constituent~~ lorsque le projet consiste en :**
  - **Une reconstruction à l'identique suite à un sinistre** d'une construction existante dédiée à cet usage à la date d'approbation du PLU **;**
  - **une réfection ou une adaptation sans changement de destination** d'une construction existante dédiée à cet usage à la date d'approbation du PLU ;
  - **une extension des surfaces de plancher dédiées à ~~cet usage~~ cette destination** (par aménagement de surface de plancher existante ou extension) existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite ~~d'une extension par tènement~~, de 20 % de la surface de plancher de l'activité existante, et de 250 m² de surface de plancher totale dédiée à ~~l'activité~~ la destination concernée après projet (400 m² de surface de plancher totale pour les commerces de gros).

C : Occupations et usages des sols autorisés sous réserve des conditions suivantes :

C1 : sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone

C2 : dans la limite de 400 m² de surface de plancher

C3 : dans la limite de 250 m² de surface de plancher et si elles s'implantent en dehors des rez-de-chaussée identifiés au plan de zonage au titre de l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme ;

C4 : dans la limite de 1 000 m² de surface de plancher

C5 : Sont autorisées :

- les constructions neuves sous réserve d'être à minima situées en rez-de-chaussée d'une construction dédiée à une autre occupation autorisée dans la zone, et de ne pas excéder 25 % de la surface de plancher* totale de la construction ;
- la réfection et l'adaptation sans changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite ~~d'une par tènement et sous réserve qu'elle n'excède pas~~ de 25 % de la surface ~~-~~de plancher existante dédiée à cette destination ~~cet usage~~

C6 : dans la limite de 250 m² de surface de plancher* et sous réserve de s'implanter en rez-de-chaussée et de ne pas excéder 25% de la surface de plancher* totale de la construction. ~~et de ne pas excéder 25 % de la surface de plancher* totale de la construction ;~~

C7 : sous réserve qu'elles soient liées à une construction à usage d'habitation, et dans la limite de 25 % de la surface de plancher* totale de la construction

C8 : dans la limite de 250 m² de surface de plancher*

~~**C9** : sous réserve qu'elles soient destinées à loger les gens du voyage non sédentaires~~

C10 : sous réserve qu'elles soient ~~liées~~ accessoires à une autre activité des secteurs secondaire et tertiaire autorisée sur le tènement et dans la limite de 250 m² de surface de plancher* représentant un maximum de 25 % de la surface de plancher* dédiée à l'activité principale ~~totale du bâtiment.~~

C11 : sous réserve que la surface de plancher totale dédiée à cette ~~activité~~ destination soit comprise entre 250 m² et 1200 m², avec un minimum de 250 m² de surface de plancher par cellule

C12 : s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone

[…]

Article U 1.1. Destinations des constructions et usages du sol interdites ou admises sous conditions

a) L'exposé des motifs

Les piscines n'étant pas règlementées dans la zone U dans le PLU en vigueur, la commune a souhaité régulariser cette erreur.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

AUTRES DESTINATIONS ET USAGES DU SOL															
Affouillements et exhaussements de sol	C12	C12	C12	C12	C12	C12	C12		C12	C12	C12	C12	C12	C12	C12
Aires de stationnement ouvertes au public	V	V	V	V	V	V	V		V	V	V	V	V	V	V
Parcs d'attractions ouverts au public	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X
Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs*, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X
Garages collectifs de caravanes	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X
Dépôts de véhicules	X	X	X	X	X	X	X		C1	X	C1	X	X	X	X
Carrières	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X
Piscines	C14	C14	C14	C14	C14	C14	C14		X	X	X	X	X	X	X

[…]

C14 : (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une habitation

[…]

Article U 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

a) L'exposé des motifs

La commune souhaite rectifier la rédaction de l'article pour permettre la réalisation de logements en BRS (« Bail réel solidaire ») sur le territoire. Ce type de logements permet de remplir les obligations de la loi SRU et surtout de répondre aux besoins du territoire, en particulier en matière d'accession à la propriété pour les ménages à revenus modestes. Or, ce type de logement n'est pas nécessairement locatif et il n'est donc actuellement pas permis par la servitude de mixité sociale.

Ainsi, la mention « locatif » est supprimée de « logement locatif social » et « logement locatif aidé » dans tout le PLU (**y compris OAP**) sauf article 2.6 du règlement relatif au stationnement. .

Dans le même temps, une prescription est rajoutée pour que la répartition entre les différents types de logements sociaux soit compatible avec le PLH.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

[…]

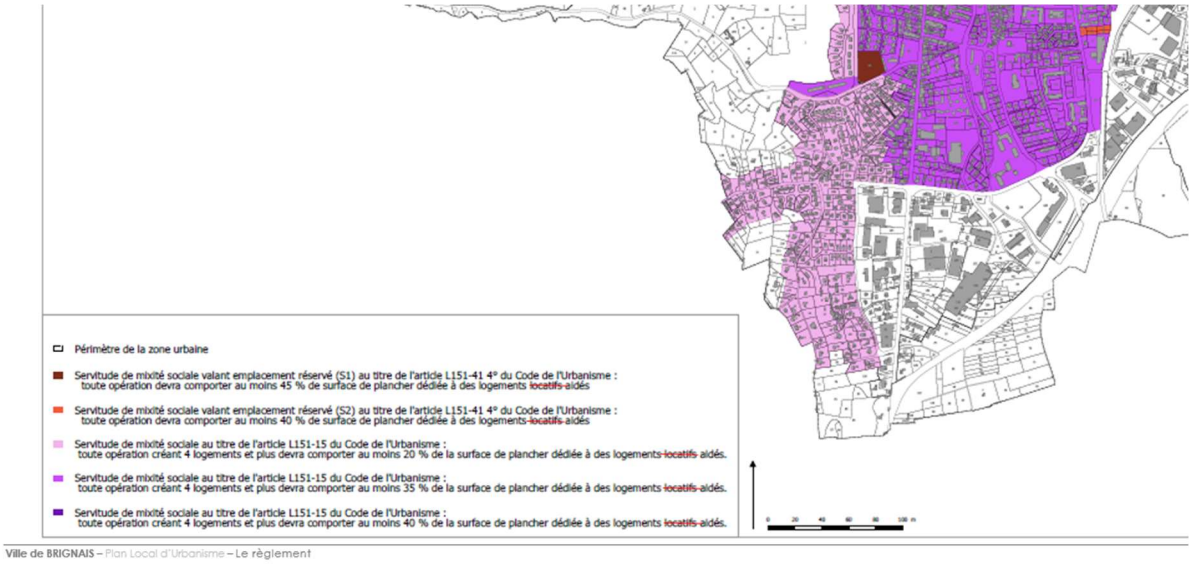
- **Mixité sociale :**
  (voir la carte de mixité sociale en annexe du présent Règlement - Pièce n°05-2)
  Cet article est lié à la carte de Mixité sociale ci-après (se reporter également à la pièce n°05-2 en Annexe du présent Règlement - Articles U1.3 - Carte de mixité sociale), qui identifie, sur l'ensemble de la zone U, un total de 4 régimes différents pour l'obligation de construction de logements ~~locatifs~~ sociaux :

a) Les parcelles repérées au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, font l'objet d'une servitude de mixité sociale valant emplacement réservé qui impose la réalisation d'un programme de logements, dont au moins :
- 45 % de la surface totale de plancher seront dédiés à des logements ~~locatifs~~ sociaux au sein du secteur S1
- 40 % de la surface totale de plancher seront dédiés à des logements ~~locatifs~~ sociaux au sein du secteur S2

c) En dehors des parcelles identifiées au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines ayant vocation à accueillir de l'habitat sont soumise à une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme : en cas de réalisation de logements, et pour toute opération créant 4 logements et plus, au moins 20 % de la surface de plancher totale de l'opération seront dédiés à des logements ~~locatifs~~ sociaux. Cette part est augmentée à 35 % sur le centre-ville élargi et 40 % sur le quartier Gare (se reporter à la carte de Mixité sociale page suivante ou en Annexe du présent Règlement - Pièce n°05-2 du PLU).

Les opérations mixtes (habitat privé et social) comprenant plus de 3 logements sociaux devront être compatibles avec les objectifs qualitatifs de production de logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS, BRS,...) fixés par le Plan Local de l'Habitat en vigueur.

[…]



[…]

Cette mention est aussi supprimée à 6 reprises dans le document des OAP.

2.4. Modifications du Titre 2 : Zone U ; Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Légende des modifications :
~~En rouge~~ : dispositions supprimées
En jaune : dispositions ajoutées

Article U 2.1. Implantation des constructions : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) L'exposé des motifs

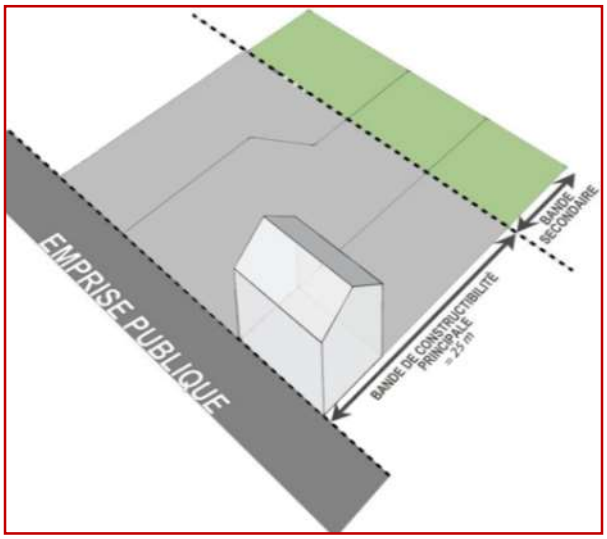
La commune souhaite autoriser l'implantation en retrait des voies publiques dans la zone rouge, sauf dans une partie du centre ancien. Un linéaire est donc créé (voir modifications apportées au Règlement Graphique) et les règles sont adaptées.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

[…]

→ ***en zone ROUGE***, le long des linéaires « Alignement obligatoire » identifiés au règlement graphique, les façades donnant sur rue des constructions neuves **s'implanteront à l'alignement* actuel ou futur** ou **en continuité des bâtiments existants sur fond voisin (implantés en limite séparative) sur au moins deux tiers de leur longueur.**

→ Dans le reste de la zone ROUGE, les constructions pourront aussi s'implanter en respectant un recul d'au moins 2 mètres.



[…]

Article U 2.1. Implantation des constructions : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives → Éléments végétaux

a) L'exposé des motifs

En ligne avec l'objectif principal de la modification de préservation du patrimoine végétal et des fonctionnalités écologiques, une dérogation aux règles d'implantation est introduite pour permettre une certaine flexibilité aux projets, afin de permettre la préservation d'éléments végétaux remarquables qu'ils aient été identifiés ou non au règlement graphique. Une définition de ce qu'est un arbre remarquable est proposée

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

[…]

La règle

- ***AU SEIN DE TOUTES LES ZONES :***

Une dérogation aux règles ci-dessous pourra être accordée si une implantation différente permet de préserver un élément végétal remarquable, même non-identifié sur le règlement graphique.

Les critères d'un élément végétal remarquable peuvent être ses caractéristiques physiques exceptionnels (âge, dimension, forme,..) ou le rôle qu'il joue dans le paysage).
[…]

Article U 2.1. Implantation des constructions : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives → Configuration particulière

a) L'exposé des motifs

En zone jaune, la commune souhaite ajouter des dispositions particulières en cas de configuration particulière du terrain d'assiette.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

- ***AU SEIN DES ZONES ROUGE et JAUNE:***

[…]

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- Aux extensions* de constructions implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.
- En zone jaune : en cas de configuration particulière du terrain d'assiette telle que sa position à l'intersection de plusieurs voies ou en limite avec la voie ferrée.

Article U 2.1. Implantation des constructions : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives → Extensions

a) L'exposé des motifs

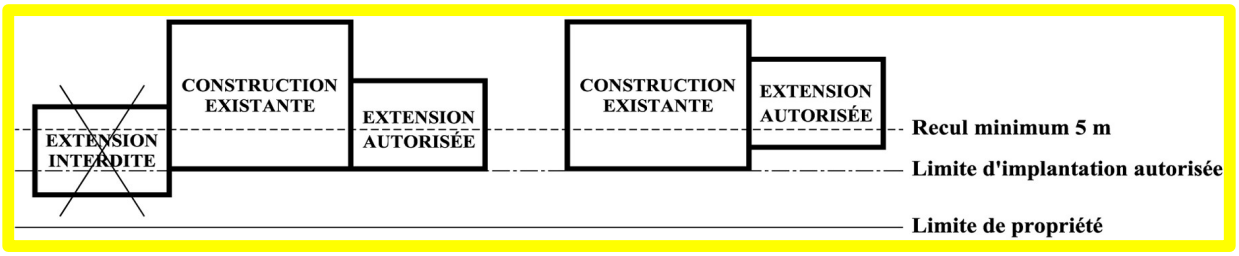
La commune souhaite mieux encadrer l'implantation des extensions par rapport aux limites séparatives dans le cas où la construction principale ne respecte pas la règle générale.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

AU SEIN DE TOUTES LES ZONES :

[…]

Les extensions des constructions implantées différemment de la règle générale pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.



[…]

~~Les extensions des constructions implantées sur une limite à la date d'approbation du PLU pourront s'implanter sur une limite au plus.~~ ➔ *Suppression de cette mention dans toutes les zones*
➔ *Ajout de la mention au tableau récapitulatif*

Article U 2.2. Emprise au sol des constructions

a) L'exposé des motifs

La commune souhaite clarifier la rédaction, harmoniser les modalités de prise en compte des espaces couverts non clos de mur (du type pergola, auvent,…) dans le calcul de l'emprise au sol, et y inclure les terrasses surélevées de plus de 60 cm. Les règles liées aux extensions des constructions existantes sont également précisées afin de permettre une extension à toute construction existante quelque soit son emprise au sol

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

[…]

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les débords de toit, les saillies traditionnelles, les balcons en saillie et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers

- Les terrasses dès lors qu'elles sont surélevées de plus de 60 cm par rapport au terrain.

- les constructions annexes supérieures à 30 m².

- Les espaces couverts non clos de mur (du type pergolas, auvent, …) supérieurs à 30 m²

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions : les clôtures, ~~les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres,~~ ~~les annexes inférieures à 30 m² d'emprise au sol~~ et les piscines.

[…]

L'emprise au sol maximale fixée dans la zone pourra être dépassée en cas d'extension des constructions existantes. Dans ce cas, l'extension sera limitée à 20 % de l'emprise au sol existante de la construction à la date d'approbation du PLU.
~~**Sous réserve d'être créés après la date d'approbation du PLU, les espaces couverts non clos de murs** (de type pergolas, auvents, abris…), qu'ils soient aménagés en annexes ou en extension de la construction existante à la date d'approbation du PLU, **ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.**~~

[…]

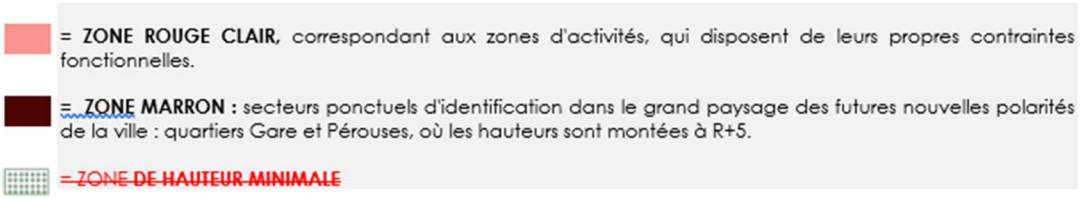
Article U 2.3. Hauteur des constructions → minimale

a) L'exposé des motifs

La modification n°2 du PLU vise à supprimer la hauteur minimale des constructions dans les zones verte et jaune de la zone U. En effet, le zonage correspondant est absent du règlement graphique, et cette règle ne correspond pas à une volonté de la commune.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

[…]



[…]

- ~~***Les zones VERTE ET JAUNE*** sont concernées par une ZONE DE HAUTEUR MINIMALE matérialisée au plan des hauteurs figurant en *Annexe n°05-5 Article U2.3 - Hauteur des constructions* : **dans une bande de 10 mètres mesurés au droit de l'alignement, la hauteur des constructions devra être au minimum de 8 mètres.**~~

Article U 2.3. Hauteur des constructions → clarifications

a) L'exposé des motifs

La modification n°1 du PLU vise à clarifier les règles de hauteur pouvant prêter à confusion, avec notamment le fait que la hauteur maximale dans la bande de constructibilité secondaire n'est pas toujours spécifiée explicitement.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

[…]

- ***Au sein des zones BLEUE et VERTE :***

→ **Dans la bande de constructibilité principale**, d'une profondeur de 25 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à **10,50 mètres** *(équivalent R+1+attique ou R+2)*, sous réserve :

- *au sein de la zone BLEUE*, que le dernier niveau soient aménagés en attique*

** attique : Dernier niveau d'une construction qui devra :*
- être édifié avec un retrait minimum de 2,50 mètres mesuré au nu extérieur d'au moins deux des façades du niveau inférieur (incluant de préférence une façade Sud)
- disposer d'une surface de plancher inférieure à 50 % de la surface de plancher du niveau inférieur.

→ **Dans la bande de constructibilité secondaire,** au-delà de la bande de constructibilité principale, ~~que la hauteur maximale des constructions implantées à moins de 4 m par rapport aux limites séparatives est abaissée à **3,50 mètres**.~~

- la hauteur maximale des constructions implantées avec un retrait minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives est de **10,50 mètres**.
- la hauteur maximale des constructions implantées à moins de 4 m par rapport aux limites séparatives est abaissée **à 3,50 mètres**.

- ***Au sein des zones JAUNE et ORANGE :***

→ **Dans la bande de constructibilité principale**, d'une profondeur de 25 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à **13,50 mètres** *(équivalent R+2+attique/R+3),* sous réserve :

- *au sein de la zone JAUNE,* que le dernier niveau soit aménagé en attique*

** attique : Dernier niveau d'une construction qui devra :*

- être édifié avec un retrait minimum de 2,50 mètres mesuré au nu extérieur d'au moins deux des façades du niveau inférieur (incluant de préférence une façade Sud);
- disposer d'une surface de plancher inférieure à 50 % de la surface de plancher du niveau inférieur.

→ **Dans la bande de constructibilité secondaire,** au-delà de la bande de constructibilité principale, ~~la hauteur maximale des constructions implantées à moins de 4 m par rapport aux limites séparatives est abaissée à **3,50 m.**~~

- la hauteur maximale des constructions implantées avec un retrait minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives est de **13,50 mètres** (équivalent *R+2+attique/R+3*).
- la hauteur maximale des constructions implantées à moins de 4 m par rapport aux limites séparatives est abaissée à **3,50 mètres**.

~~○ ***Les zones VERTE ET JAUNE*** sont concernées par une ZONE DE HAUTEUR MINIMALE matérialisée au plan des hauteurs figurant en *Annexe n°05-5 Article U2.3 - Hauteur des constructions :* **dans une bande de 10 mètres mesurés au droit de l'alignement, la hauteur des constructions devra être au minimum de 8 mètres.**~~

○ ***Au sein de la zone ROSE :***

→ **Dans la bande de constructibilité principale**, d'une profondeur de 25 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à **16,50 mètres** *(équivalent R+3+attique / R+4),* sous réserve que le dernier niveau soient aménagés en attique*

** attique : Dernier niveau d'une construction qui devra :*
- être édifié avec un retrait minimum de 2,50 mètres mesuré au nu extérieur d'au moins deux des façades du niveau inférieur (incluant de préférence une façade Sud)
- disposer d'une surface de plancher inférieure à 50 % de la surface de plancher du niveau inférieur.

→ **Dans la bande de constructibilité secondaire,** au-delà de la bande de constructibilité principale, ~~la hauteur maximale des constructions implantées à moins de 4 m par rapport aux limites séparatives est abaissée à **13,50m.**~~

- la hauteur maximale des constructions implantées avec un retrait minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives est de **16,50 mètres** (*équivalent R+3+attique / R+4*).
- la hauteur maximale des constructions implantées à moins de 4 m par rapport aux limites séparatives est abaissée à **13,50 mètres**.

○ ***Au sein de la zone ROUGE CLAIR :***

→ **Le long de la route de Lyon, dans une bande de constructibilité principale (BCP) d'une profondeur de 25 mètres mesurée au droit de l'alignement,** la hauteur maximale des constructions est limitée à **13,50 mètres** *(équivalent R+3).*

→ ~~**Dans la bande de constructibilité secondaire**, au-delà de la bande de constructibilité principale~~ **En dehors de la BCP le long de cette voie**, la hauteur maximale des constructions est limitée à **16,50 mètres** *(équivalent R+4).*

→ **Dans l'ensemble de la zone**, les constructions implantées dans une bande de 5 mètres par rapport aux limites séparatives seront limitées à une hauteur de **9 mètres**.

Article U 2.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions : CBS et PLT

a) L'exposé des motifs

La commune souhaite aussi supprimer une formulation prêtant à confusion dans la partie traitant des surfaces de pleine terre (PLT) et du coefficient de biotope (CBS). En effet, dans le tableau récapitulatif, il est précisé que cette règle ne s'applique que dans le cadre de la création de logements nouveaux et en dehors des volumes bâtis existants. Il s'agit d'une erreur matérielle qui va à l'encontre des objectifs du PLU. Les exigences en matière de CBS et de PLT s'appliquent dans toutes les zones, y compris au bâti existant.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

[…]

Synthèse

ZONE CARTE	Coefficient de Biotope par Surface (CBS) mini / Surface de PLeine Terre (PLT) mini ~~Les dispositions relatives aux coefficients de biotope par surface et aux surfaces de pleine terre ne s'appliquent que dans le cadre de la création de logements n'existant pas à la date d'approbation du PLU, et créés en dehors (extension, nouvelle construction) des volumes bâtis existants.~~	
	CBS	PLT
	30 %	10 %
		20 % (pour tènements > 300 m²)
	30 %	20 %
	40 %	20 %
		40 %

Article U/AUi/A/N 2.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions : Espaces non-bâtis et patrimoine paysager

a) L'exposé des motifs

Les prescriptions graphiques environnementales ayant été centralisées au Titre I, celles-ci sont supprimées des parties suivantes.

De plus, la commune a souhaité augmenter les minimums de plantation pour les parkings (dans un objectif paysager, de rafraichissement, et écologique), et imposer que les espaces de pleine terre soient arborés (dans un objectif écologique et de gestion des eaux).

Ces modifications sont aussi effectuées dans les règlements des zones AUi, A et N.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

Espaces non bâtis et patrimoine paysager

~~***Espaces verts, parcs et jardins repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général*** *(se reporter à la Pièce n°04 du PLU)*~~

~~Les présentes règles s'appliquent sur les **espaces verts, parcs, jardins, masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe à la qualité du paysage urbain ou correspond aux jardins privatifs.~~

~~Ils sont repérés sur le document graphique.~~

~~La structure, la composition et la prédominance plantée des espaces verts et jardins remarquables existants repérés dans le Document graphique (pièce n°04 du PLU) au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ou situés dans un secteur d'intérêt patrimonial repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservées.~~

~~La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.~~

~~Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver et à entretenir en fonction de leur exigence.~~

~~Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant leur qualité d'espaces paysagers dominant.~~

~~Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.~~

~~En particulier, les arbres situés au sein des espaces verts et jardins remarquables identifiés au document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Toutefois, lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, ou dans le cadre de la desserte du tènement concerné, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée entrainera de fait une obligation de replanter à 100 % les arbres détruits.~~

~~***Arbres remarquables repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général*** *(se reporter à la Pièce n°04 du PLU)*~~

~~Les arbres existants remarquables et repérés au plan ne pourront pas faire l'objet d'abattage. En cas d'abattage dûment justifié, des mesures compensatoires seront proposées.~~

Pour les règles s'appliquant aux espaces et aux éléments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme, se référer au Titre 1 du présent règlement.

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement* nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour ~~4 places~~ 2 places.

La fosse de plantation devra respecter un volume *minimum* de 10 m³.

En cas d'impossibilité technique démontrée de réaliser la totalité des plantations dans les aires de stationnement, ces arbres pourront être regroupés au même endroit afin de former un boisement plus conséquent, en garantissant toutefois un minimum d'ombrage sur les surfaces de stationnement.

Une attention particulière sera apportée à la végétation existante, même si elle n'est pas identifiée au règlement graphique, et aux mesures compensatoires prévues en cas de suppression de sujets intéressants dans le paysage proche ou lointain.

Dans les zones où la surface de pleine terre (PLT) est réglementée : lorsqu'il n'existe aucun arbre sur le terrain d'assiette d'un projet de construction (extension ou construction nouvelle), au moins un arbre doit être planté en pleine terre sur le terrain d'assiette.

Article U 2.6. Stationnement → Évolution du bâti

a) L'exposé des motifs

La commune souhaite clarifier les règles concernant le nombre de places de stationnement, notamment dans le cas d'évolution de constructions existantes, ainsi que la taille de ces places.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

L'application de la règle

~~La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire **en dehors des voies publiques.**~~

~~Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.~~

Le stationnement des véhicules doit être conçu pour répondre à l'intégralité des besoins des opérations projetées.

Il sera assuré par des dispositifs propres en dehors des voies publiques, sur les terrains d'assiette des opérations, sauf autre solution ressortant des possibilités ouvertes par l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à raison de 12 m² par place de stationnement hors desserte et accès à la place, sans pouvoir présenter une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 4,50 m.

Les ~~aires*~~ emplacements de stationnement en surface devront être aménagées avec des **revêtements perméables** (surfaces éco-aménageables telles que gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés…). Les voiries et chemins internes permettant d'accéder aux emplacements de stationnement seront de préférence perméables.

Sauf indication contraire dans le règlement d'une zone, les modalités de décompte de places selon la nature de l'opération sont les suivantes :

Pour les **constructions nouvelles** et les **reconstructions**, le nombre de places à servir est celui de la règle générale d'une zone.

En cas d'**extension** des constructions, le nombre de places à servir est celui résultant de l'application de la règle générale aux surfaces et destinations des seules extensions. Il peut être tenu compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

En cas de **changement de destination** des constructions, le nombre de places est obtenu en effectuant la différence entre le nombre de places exigibles pour la nouvelle destination et le nombre de places exigible pour la destination antérieure, que ces places aient été ou non réalisées. Ce calcul s'effectue en appliquant aux destinations antérieures comme aux destinations nouvelles les normes édictées par le présent règlement.

En cas de **réhabilitation** ou d'aménagement sans changement de destination, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher ou à l'augmentation du nombre de logements, en tenant compte en tant que de besoin, du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

En l'absence de places excédentaires au regard de la norme du PLU, les places de stationnement existantes doivent être maintenues.

~~Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher*, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée~~

Article U 2.6. Stationnement → Minimums

a) L'exposé des motifs

La commune souhaite supprimer l'obligation de création de stationnement pour les constructions d'habitations dans l'hypercentre, avec pour objectif de réduire la priorité donnée à la circulation automobile, mais aussi de favoriser les qualités d'habiter, en limitant l'impact surfacique et économique du stationnement dans les opérations.

Dans toutes les zones, une précision est ajoutée pour que le nombre de stationnement soit arrondi à l'entier supérieur à l'échelle de l'opération.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

[…]

- ***Au sein de la zone VIOLETTE,*** **aucun stationnement n'est exigé**
- ***Au sein de la zone JAUNE,*** **les normes minimales suivantes sont exigées :**

  1/ Pour les constructions à usage d'habitat

  - **Pour les constructions neuves (ou extensions de volumes existants)** : 1,5 places de stationnement par logement créé arrondi à l'entier supérieur

[…]

- ***Au sein de la zone ORANGE*** **les normes minimales suivantes sont exigées :**

1/ Pour les constructions à usage d'habitat

- 1 place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 35 m²
- 1,5 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est comprise entre 35 et 55 m² arrondi à l'entier supérieur

[…]

- ***Au sein de la zone ROUGE,*** **les normes minimales suivantes sont exigées :**

1/ Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1,5 places de stationnement par logement + 1 place de stationnement supplémentaire par tranche complète de 5 logements (stationnement visiteurs) arrondi à l'entier supérieur

[…]

- ***Au sein de la zone BLEUE,*** **les normes minimales suivantes sont exigées :**

1/ Pour les constructions à usage d'habitation *(lorsqu'elles sont autorisées dans la zone):*

- 1,5 places de stationnement par logement + 1 place de stationnement supplémentaire par tranche complète de 7 logements (stationnement visiteurs) arrondi à l'entier supérieur

Article U 2.6. Stationnement → Zone Jaune

a) L'exposé des motifs

La commune souhaite appliquer des règles en fonction du nombre de logements créés plutôt que de la surface dans le cas des projets de réhabilitation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination en zone Jaune.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

En cas de changement de destination pour un usage d'habitation ou de réhabilitation avec création de logement(s) :

il n'est pas demandé de places de stationnement pour toute création de 2 logements ou moins ~~surface créée inférieure à 200 m2 de surface de plancher.~~

Pour toute création de plus de 2 logements ~~surface créée supérieure à 200 m2 de surface de plancher~~, il est demandé 1 place de stationnement par logement créé. ~~tranche complète de 80 m2 de surface de plancher~~

Article U 2.6. Stationnement → LLS

a) L'exposé des motifs

La modification n°1 vise à uniformiser le rappel de la règle concernant les stationnements pour les logements financés par un prêt aidé par l'Etat, ne, pouvant exiger plus d'une place de stationnement par logement. Le rappel sera fait pour toutes les zones à la place de l'être pour certaines zones et pas d'autres.

b) *Les modifications apportées au dossier du PLU*

Stationnement automobile

- ***Dans l'ensemble de la zone U*** **sera exigée :**

1/ Pour les constructions à usage d'habitat

- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat et logements en accession sociale : 1 place de stationnement minimum par logement.

[…]

~~Les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat devront compter au moins 1 place de stationnement par logement.~~

[…]

- ~~Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.~~

[…]

↑La mention ci-dessus est supprimée à 7 reprises. ↑

Article U 2.6. Stationnement → Deux-roues

a) *L'exposé des motifs*

Une exception est ajoutée pour les équipements techniques, ceux-ci ne nécessitant pas de présence humaine permanente. Une précision est aussi apportée concernant les modalités en cas de changement de destination pour un usage d'habitation ou de réhabilitation avec création de plus de 2 logements

b) *Les modifications apportées au dossier du PLU*

[…]

Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute construction nouvelle de logements collectifs, ainsi qu'en cas de changement de destination pour un usage d'habitation ou de réhabilitation avec création de plus de 2 logements. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m² pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m² pour les autres typologies de logements

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logement	1 emplacement minimum par logement
Bureau, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m2 (à l'exception des locaux techniques

d'intérêt collectif et services publics	et industriels des administrations publiques et assimilés)

Article U3.2. Desserte par les réseaux → Eaux pluviales

a) L'exposé des motifs

De nouveaux zonages d'eux pluviales et assainissement ont été approuvés en 2022, Ils s'appliquent de fait sur le territoire communal. La modification n°1 ajoute donc une mention à ces documents et les introduit en annexe du PLU. Les dispositions du PLU relatives à la desserte par les réseaux et la gestion des eaux pluviales sont également mises à jour en adéquation avec ces documents.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

[..]

Eaux pluviales :
Il est recommandé de réduire l'imperméabilisation des terrains par l'emploi des matériaux alternatifs.

La collecte séparative des eaux pluviales et des eaux usées est obligatoire.

Le principe général de gestion eaux pluviales est une gestion des eaux pluviales à la parcelle soit par infiltration totale ou partielle dans le sol, soit par rejet à débit limité vers un milieu superficiel (cours d'eau ou fossé), étant précisé qu'une partie des eaux pluviales doit être infiltrée sur le terrain de l'assiette du projet).

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux collectifs peut être refusé par la collectivité. Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

Les règles particulières de gestion des eaux pluviales (évènements pluvieux à prendre en compte, dimensionnement des ouvrages, débit de fuite admissible, etc) sont définies dans le document "Zonage des eaux pluviales" annexé au PLU. Les règles varient selon le niveau d'enjeux et les zones définies par ce même document.

La mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures est recommandée dans l'ensemble du territoire communal, sans toutefois être obligatoire.

Pour rappel, seules les eaux de toitures peuvent être recueillies dans les ouvrages de récupération. Il s'agit des eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles, c'est-à-dire interdite d'accès sauf pour des opérations d'entretien et de maintenance. Les eaux récupérées sur des toitures en amiante-ciment ou en plomb ne peuvent toutefois pas être réutilisées à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas où les eaux récupérées sont réutilisées à l'intérieur des bâtiments et donc rejetées au réseau d'assainissement collectif, elles devront être comptabilisées par la mise en place d'un compteur rendu accessible pour contrôle de la collectivité.

Toute interconnexion avec le réseau de distribution d'eau potable est formellement interdite.

[...]

→**Cette rédaction est reprise aux articles AUr 3.2 , AUi 3.2, A 3.2 et N 3.2**

2.5. Modifications du Titre 5 : Zone N

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Article N 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites et 1.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

a) L'exposé des motifs

La commune souhaite simplifier la rédaction et la compréhension de ces articles en interdisant tout ce qui n'est pas autorisé, comme cela était déjà le cas dans la zone A.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

N1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- toutes les occupations du sol et destinations des constructions qui ne sont pas visées à l'article 1.2

- ~~Les constructions neuves à usage d'habitation ;~~
- ~~Les constructions à usage de commerce et activité de services ;~~
- ~~les activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;~~
- ~~les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de ceux autorisés à l'article N 1.2. ;~~
- ~~Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :~~
  - ~~les affouillements et exhaussements de sols, *s'ils se situent au sein du secteur Nzh*~~
  - ~~le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, des habitations légères de loisirs* et des résidences mobiles de loisirs*, *sauf s'ils sont situés au sein du secteur Ngv ;*~~
  - ~~les parcs résidentiels de loisirs,~~
  - ~~les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires de stationnement ouvertes au public, *sauf si elles sont aménagées au sein des secteurs NL ou Ngv ;*~~
  - ~~les dépôts de véhicules*;~~
  - ~~les garages collectifs de caravanes*;~~
  - ~~les parcs d'attractions* ouverts au public ;~~
  - ~~l'ouverture de carrières.~~

N1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

[…]

- **les travaux suivants concernant les constructions agricoles existantes** à la date d'approbation du PLU :
  - ~~**la réfection* et l'adaptation*** sans changement de destination des constructions à usage agricole existantes dans la limite de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du PLU ;~~
  - **l'extension*** des constructions pour un usage agricole, dans la limite d'une extension par tènement, de 20 % de l'emprise au sol* existante ;
- **les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU :
  - ~~**la réfection* et l'adaptation*** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher*;~~
  - **l'extension*** des constructions pour un usage d'habitation, dans la limite d'une extension par tènement, de 40 m² d'emprise au sol représentant 20 % de l'emprise au sol* existante, et de 200 m² de surface de plancher* totale après travaux ;

- **la réfection* et l'adaptation*** sans changement de destination des constructions à autre usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU.

➢ ***Sous réserve d'être situées dans le secteur NL :***

- **les équipements sportifs et les aires de jeux et de sports** sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site
- les aires de stationnement ouvertes au public

➢ ***Sous réserve d'être situées dans le secteur Ngv :***

- **Les locaux techniques des administrations publiques et assimilées* sous réserve qu'ils soient** nécessaires au fonctionnement des activités existantes ou autorisées dans le secteur et qu'ils n'excèdent pas 400 m² de surface de plancher;
- le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, des habitations légères de loisirs* et des résidences mobiles de loisirs*
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires de stationnement ouvertes au public

[…]

2.6. Modifications du Titre 6 : Dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères des constructions

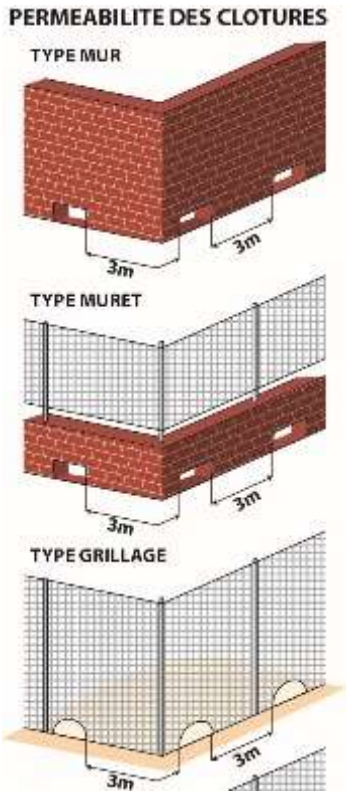
Légende des modifications :
~~En rouge~~ : dispositions supprimées
En jaune : dispositions ajoutées

Article 3 : Clôtures → Faune et Flore

a) L'exposé des motifs

L'un des objectifs principaux de la modification n°2 du PLU étant le maintien des fonctionnalités de la trame verte et bleue, la commune a choisi de favoriser la biodiversité et les déplacements de la petite faune en adaptant les règles des clôtures.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU



[…]

Dans toutes les zones du PLU

Les clôtures, murs et murets inclus, doivent être perméables au déplacement de la petite faune terrestre. Des espaces ouverts doivent être aménagés à raison d'un espace tous les 3 mètres linéaires de clôtures, murs ou murets. Ces ouvertures devront présenter un diamètre de 30 centimètres minimum

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

Les supports de coffrets techniques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

[…]

Article 3 : Clôtures → Murets

a) L'exposé des motifs

Par souci d'harmonie, la commune souhaite encadrer la proportion de muret dans les clôtures en les limitant à 1/3 du total.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

[…]

Dans les zones urbaines et à urbaniser (en dehors des secteurs patrimoniaux et des zones d'activités)

[…]

- **soit d'un muret** ~~**d'une hauteur maximum de 0,60 m**~~ surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple, de couleur et d'aspect en lien avec l'environnement. Le muret ne devra pas représenter plus d'1/3 de hauteur de la clôture. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Les panneaux pleins sont interdits.

[…]

Dans les secteurs patrimoniaux repérés sur le document graphique (Pièce n°4 du PLU):

Les clôtures prendront la forme :

- **soit d'un muret** ~~**d'une hauteur maximum de 0,60 m**~~ surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple, de couleur et d'aspect en lien avec l'environnement. Le muret ne devra pas représenter plus d'1/3 de hauteur de la clôture. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Les panneaux pleins sont interdits.

[…]

Dans les zones d'activités définies aux articles U1.1 et U1.2 *("Zones industrielles", "Vitrine Aigais", "ZA - Loisirs urbains", "Mixte Sacuny-Moninsable", "Mixte Sacuny-Château" - se reporter à l'Annexe 05-1 du Règlement) :*

Les clôtures prendront la forme :

- **soit d'un muret** ~~**d'une hauteur maximum de 0,60 m**~~ surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple, de couleur et d'aspect en lien avec l'environnement. Le muret ne devra pas représenter plus d'1/3 de hauteur de la clôture. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Les panneaux pleins sont interdits.
- soit d'une **haie vive (mixte avec essences locales) éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **de 1,80 m.**

[…]

Article 3 : Clôtures → Soutènement

a) L'exposé des motifs

La commune souhaite clarifier le cas des clôtures bâties sur mur de soutènement en ajoutant des schémas et des limites supplémentaires pour ce type de clôtures

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

3- Clôtures

Dispositions :

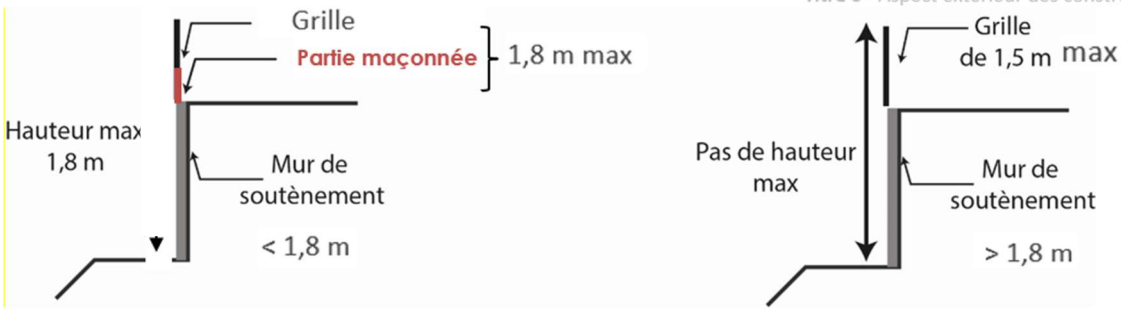
[…]

Dans toutes les zones Urbaines et A Urbaniser

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,8m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8m. La hauteur de la clôture (partie maçonnée + grille ou grillage) ne doit pas dépasser 1,8m

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure ou égale à 1,8m, la clôture doit uniquement être composée d'une grille ou grillage d'une hauteur de 1,5m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps. La grille ou le grillage pourront aussi être reculés par rapport au mur de soutènement et seront doublés d'une haie.

Titre 6 - Aspect extérieur des constructions



[…]

Article 4 : Aspect général des constructions : Toitures

a) L'exposé des motifs

La commune souhaite assouplir les conditions de réalisation des toitures à 3 ou 4 pans et ne pas les réserver aux bâtiments d'une hauteur supérieure à 6m

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

[…]

Constructions à usage d'habitation

Toitures à pente et sens de faitage

- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 30% et 45%** dans le sens convexe. Les toitures présentant trois ou quatre pans ne sont autorisées que pour le volume principal ~~et sous réserve que la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture, en tout point du bâtiment mesuré à partir du sol fini soit au moins égale à 6 mètres et que la longueur du faîtage soit au moins égale à 3 mètres.~~ Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume.
-

[…]

Article 4 : Aspect général des constructions : Façades

a) L'exposé des motifs

La règle du séquençage ne donne pas des résultats satisfaisants. La commune souhaite donc la rendre plus qualitative en ajoutant des précisions.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

[…]

En présence d'une façade mesurant 30 mètres ou plus, cette dernière devra faire l'objet d'un "**séquençage**", au moyen :

- d'une ou plusieurs rupture(s) volumétrique(s) en plan (retrait ponctuel) et/ou en hauteur ;

- de variations de teintes et/ou de matériaux de revêtement de façade (enduit, bardage...).

Les retraits ponctuels devront présenter une largeur minimale de 2 mètres et une profondeur minimale d'1 mètre, et donneront lieu à des plantations. En cas de retrait de plus de 2 mètres de profondeur, celui-ci devra être arboré.

Les variations de hauteur seront d'un étage (3 mètres) au minimum.

[…]

Article 5 : Energies renouvelables

a) L'exposé des motifs

La modification n°1 vise à préciser les modalités d'implantation des panneaux solaires en toitures, afin de faciliter l'intégration harmonieuse.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

[…]

A l'échelle du pan de toiture concerné par l'implantation, les panneaux doivent être regroupés et positionnés de façon harmonieuse et équilibrée par rapport aux contours du pan de toit et aux autres éléments présents en toiture (ouvertures par exemple)

[…]

Article 7 : Constructions et secteurs repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et secteur du Périmètre Délimité des Abords

a) L'exposé des motifs

La modification n°1 vise à supprimer l'exception faite pour les baies en rez-de-chaussée au sujet des volets à battants qui devaient se rabattre sur la façade de l'immeuble., dans une optique de respect du patrimoine et de ce mode de fermeture traditionnel qui participe de la composition des façades.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

[…]

Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).
Les volets roulants sont interdits. **Les volets à battants** devront être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade, ~~à l'exception des baies en rez-de-chaussée~~, en respect des dispositions d'origine de l'immeuble. **Les jalousies et brises soleil orientables** sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.

[…]

2.7. Modifications du Titre 7 : définitions

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Aire de stationnement

a) L'exposé des motifs

Afin de clarifier les nouvelles règles de plantations d'arbres dans les aires de stationnement, une dé finition de cette notion est ajoutée.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

[…]

Aires de stationnement

Une aire de stationnement correspond à tout espace comprenant 2 places de stationnement ou plus.

[…]

Mur de soutènement

a) L'exposé des motifs

Afin de clarifier les nouvelles règles concernant les clôtures surmontant un mur de soutènement, une définition de ce concept est ajoutée.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

[…]

Mur de soutènement

Le mur de soutènement est un mur vertical qui permet de contenir les terres.

3. Les motifs de la modification n°2 du PLU de Brignais sur les OAP

1.1. Modification de l'OAP n°3

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Suppression d'une zone de parking

a) L'exposé des motifs

La zone de stationnement prévue n'est plus souhaitable en raison d'un relatif éloignement par rapport à la gare où un espace de stationnement existe déjà, et pour éviter en donnant des capacités plus importantes un appel de trafic véhicule supplémentaire, afin de privilégier plutôt le rabattement vers les transports en commun et les modes doux.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

Schéma d'aménagement de l'OAP 3 – PLU en vigueur

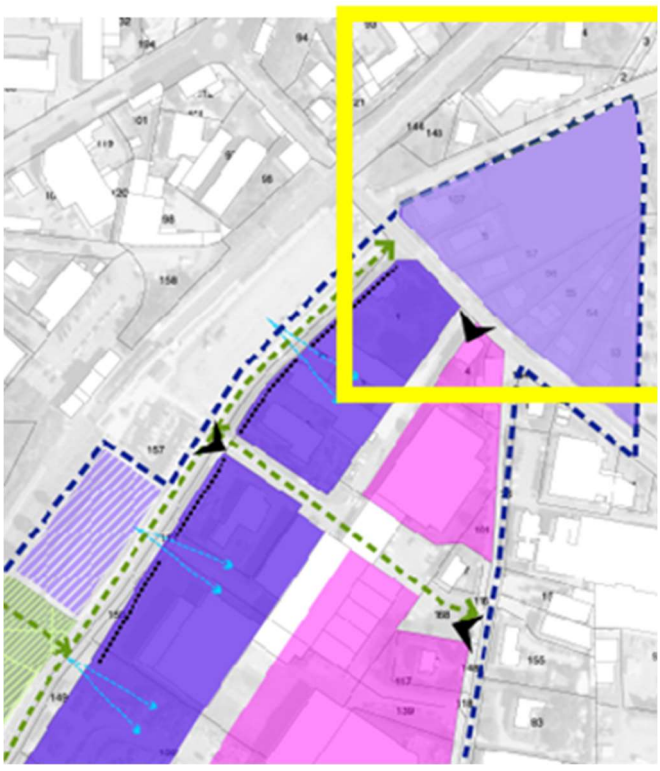


Schéma d'aménagement de l'OAP 3 – PLU modifié

Protection de la végétation existante

a) L'exposé des motifs

La commune souhaite ajouter une protection concernant la végétation existante sur le secteur de l'OAP.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

- **Dans l'ensemble du périmètre de l'OAP n°3 :**

  → **Les espaces extérieurs non dévolus à l'activité ou à la desserte et au stationnement seront obligatoirement végétalisés, et plantés d'arbres d'essences diverses, de basses et hautes tiges.**

  → **La végétation existante et notamment les arbres sera, dans la mesure du possible, préservée et intégrée aux projets.**

1.2. Modification de l'OAP n°2

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

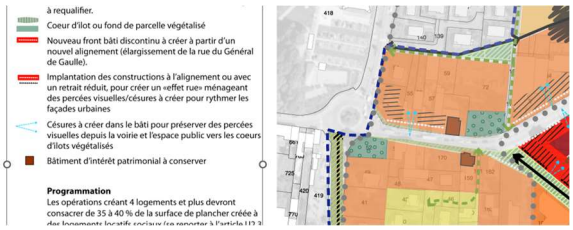
En jaune : dispositions ajoutées

Correction d'une erreur matérielle

a) L'exposé des motifs

Le long de la rue Général de Gaulle, deux bâtiments d'intérêt patrimonial à conserver sont reportés alors qu'ils ne figurent pas sur le plan de zonage et ne sont pas répertoriés au titre du 151-19. Ce repérage est donc supprimé.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU



Extrait du schéma d'aménagement de l'OAP 2 – PLU en vigueur

Extrait du schéma d'aménagement de l'OAP 2 – PLU modifié

4. Les motifs de la modification n°2 du PLU de Brignais sur les Annexes

a) L'exposé des motifs

La modification n°2 a aussi été l'occasion d'ajouter divers documents nouvellement approuvés ou utiles en annexe du PLU.

b) Les modifications apportées au dossier du PLU

- Le zonage d'assainissement est ajouté
- Le zonage eaux pluviales est ajouté
- Une liste d'essences arborées locales est ajoutée
- La cartographie du retrait-gonflement des argiles de 2021 est ajoutée
- Le classement sonore des infrastructures est repris avec la nouvelle cartographie
- La liste du patrimoine végétal modifiée est passée du rapport de présentation vers les annexes
- Les zones de présomptions archéologiques sont ajoutées