

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

JUILLET 2024

SOMMAIRE

I. PREAMBULE.....	4
I.1 - Le contexte général.....	4
a - Localisation et positionnement de la commune	4
b - Le Plan Local d'Urbanisme de Montluel.....	4
I.2 - Objet de la modification simplifiée du PLU	6
a - L'objectif de la modification.....	6
b - Le site concerné.....	6
I.3 - La procédure de modification simplifiée	6
II. LES ELEMENTS MODIFIES DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	8
II.1 - Modification de l'OAP « secteur de la gare ».....	8
a - L'exposé des objectifs	8
b - Les modifications apportées au dossier de PLU	8
III. LES ELEMENTS MODIFIES DANS LE REGLEMENT ECRIT	10
III.1 - Modification de l'article UB.3.2 Mixité sociale	10
a - L'exposé des motifs	10
b - Les modifications apportées au dossier de PLU	10
III.2 - Modification de l'article UB.4.1 Hauteur maximale	10
a - L'exposé des motifs	10
b - Les modifications apportées au dossier de PLU	11
III.3 - Modification de l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des zones UB, UD, UX, A et N	11
a - L'exposé des motifs	11
b - Les modifications apportées au dossier de PLU	11
III.4 - Modification de l'article 5.1 (Toitures) des zones UB et UD	13
a - L'exposé des motifs	13
b - Les modifications apportées au dossier de PLU	13
III.5 - Modification de l'article 5.1 (Clôtures) des zones UB, UD	14
a - L'exposé des motifs	14
b - Les modifications apportées au dossier de PLU	14
III.6 - Modification de l'article 6.1 (Espaces libres) des zones UB et UD	14
a - L'exposé des motifs	14
b - Les modifications apportées au dossier de PLU	14
III.7 - Modification de l'article 8.1 (Voirie) des zones UA, UB, UC, UD	15
a - L'exposé des motifs	15
b - Les modifications apportées au dossier de PLU	15

IV. LES MODIFICATIONS D'EMPLACEMENTS RESERVES	16
IV.1 - Suppression de l'emplacement réservé n°9	16
a - L'exposé des motifs	16
b - Les modifications apportées au dossier de PLU	16
IV.2 - Suppression de l'emplacement réservé n°10	17
a - L'exposé des motifs	17
b - Les modifications apportées au dossier de PLU	17
IV.3 - Suppression de l'emplacement réservé n°11	17
a - L'exposé des motifs	17
b - Les modifications apportées au dossier de PLU	18
V. SYNTHESE DES MODIFICATIONS	19

I. PREAMBULE

I.1 - Le contexte général

a - Localisation et positionnement de la commune

Montluel se situe au Sud du Département de l'Ain, dans la région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle fait partie de la Communauté de Communes de la Côtière, qui comprend les communes de Balan, Bélieneuve, Bressolles, Dagneux, La Boisse, Niévroz, Pizay et Sainte-Croix. La commune s'étend sur une superficie de plus de 40km² et compte 6 838 habitants (2021).

En raison de la présence de nombreux commerces, services et infrastructures de transport, dont une gare, elle constitue une **centralité à l'échelle locale**. Montluel bénéficie d'une localisation avantageuse, à une quarantaine de kilomètres de Villefranche-sur-Saône et à une quinzaine de kilomètres de l'agglomération lyonnaise.

Le département de l'Ain, dans lequel se situe la commune de Montluel, est riche de spécificités et source de paysages. Il se compose de huit grandes entités géographiques dont chacune possède une identité paysagère, architecturale et culturelle qui lui est propre. Montluel se situe **à cheval sur plusieurs entités ; la plaine de l'Ain et le fleuve Rhône au Sud, le plateau de la Dombes au Nord, et la Côtière, versant pentu qui relie les deux entités**. Cette position géographique lui confère un caractère particulier.

Montluel est particulièrement **marquée par le relief**. Il varie de 191 mètres d'altitude au niveau de la plaine, à 317 mètres au niveau du plateau de la Dombes. Ce dernier occupe les 9/10ème du territoire communal, avec une certaine homogénéité topographique et de légères ondulations. Son altitude moyenne est de 280 mètres et culmine à 334 mètres au lieu-dit « le Signal » situé sur la commune de Chalamont

Le plateau se caractérise par de nombreux étangs liés à une activité alternant pisciculture et agriculture. La Côtière marque la transition entre plaine et plateau. Il s'agit d'une bande étroite d'environ 500 mètres de large, relativement abrupte, avec des pentes allant jusqu'à 30%. Si le plateau offre un paysage agricole ouvert ponctué de reliquats de haies bocagères et de bosquets, **la côtière est un secteur beaucoup plus fermé qui est demeuré principalement boisé en raison de sa forte pente**. Elle est coupée par le vallon de la Sereine, cours d'eau principal de la commune. La côtière a été urbanisée par endroits, notamment au niveau du hameau de « Jailleux » et de la « ville haute », au Nord du cœur-historique de Montluel.

L'urbanisation se concentre dans la plaine, secteur le plus accessible de la commune. Cette urbanisation s'est faite le plus souvent au détriment des terres agricoles. Aujourd'hui la partie de Montluel située dans la plaine est essentiellement artificialisée : centre historique, grands immeubles collectifs, habitats pavillonnaires, zones d'activités, infrastructures de transport...

b - Le Plan Local d'Urbanisme de Montluel

La commune de Montluel a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 30 janvier 2020.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, déclinées à partir des cinq axes majeurs suivants :

AXE 1. Un développement raisonné, modéré et diversifié garantissant une gestion économe de l'espace

1. Limiter drastiquement l'étalement urbain afin de préserver les secteurs agricoles, naturels et forestiers de la Côtière et du plateau de la Dombes
2. Concentrer le développement urbain sur le secteur de la Plaine
3. Permettre un développement démographique raisonné
4. Répondre à la diversité des besoins résidentiels et des fonctions urbaines

AXE 2. Une centralité constituée de deux pôles : l'affirmation du centre-ancien et le développement de la polarité stratégique du quartier de la gare

1. Le centre ancien de Montluel, polarité fonctionnelle et cœur patrimonial de la commune
2. Le quartier de la gare, un secteur stratégique pour accueillir la nécessaire densification de la plaine urbaine
3. Organiser un front urbain Est-Ouest au Nord de la rue du Faubourg de Lyon et privilégier la fonction résidentielle et les activités compatibles sur l'ensemble de l'îlot Poizat
4. Privilégier la mise en valeur des capacités foncières restantes pour l'accueil d'équipements et services publics

AXE 3. Favoriser le dynamisme local et conforter l'offre commerciale

1. Favoriser la préservation et le renforcement de l'activité agricole du plateau de la Dombes
2. Développer le tourisme en lien avec l'attrait affirmé du centre-ancien et le potentiel offert par les richesses du plateau de la Dombes, ainsi que la dynamique des activités économiques
3. Redynamiser l'offre de commerces et services de proximité du centre ancien
4. Permettre le complément de l'offre commerciale du centre ancien sur le secteur de la gare et par le confortement du supermarché de centre-ville
5. Une répartition des activités économiques de la plaine entre la zone d'activités et l'offre diffuse sur le reste des tissus urbains

AXE 4. Valoriser le cadre de vie et le fonctionnement urbain

1. Permettre un développement communal en accord avec les capacités des équipements et services publics
2. Favoriser l'ouverture des grands îlots et les connexions inter-quartiers
3. Compléter la trame viaire et favoriser les modes-doux de déplacements
4. Développer les modes alternatifs liés aux déplacements motorisés
5. Valoriser et renforcer la trame végétale comme support des mobilités douces et l'aménagement des espaces publics

AXE 5. Développement respectueux de l'environnement et favorisant la prévention des risques

1. Trame Verte et Bleue : Préserver et mettre en valeur les réservoirs de biodiversité
2. Trame Verte et Bleue : Protéger et remettre en état les corridors biologiques terrestres et aquatiques
3. Principes bioclimatiques de construction (enjeux de l'AVAP)
4. Ne pas aggraver les risques et prévenir les nuisances
5. Gestion des déchets

Le projet communal exprimé dans le PADD de Montluel reflète la volonté d'un **développement urbain et démographique concentré dans la partie urbanisée de la Plaine**. Le territoire urbain de Montluel, au cœur de l'agglomération formée avec les communes de La Boisse et Dagneux, extension historique du cœur médiéval de Montluel, devra accueillir une très grande partie des usages, occupations et constructions futures.

Ainsi, des orientations sont inscrites pour densifier la commune de manière raisonnée et multifonctionnelle. A ce titre, le PLU de Montluel souhaite **assurer prioritairement son développement au sein des tâches urbaines existantes de la commune**. Le projet met à profit les espaces interstitiels et dents creuses de la plaine urbaine.

Par ailleurs, le PLU identifie et distingue des secteurs stratégiques de développement. En matière résidentielle, il s'agit du secteur stratégique de la gare qui impliquera, en partie, des mécanismes de renouvellement urbain.

Par ses choix de développement, le projet communal s'inscrit dans le cadre de la **préservation des richesses environnementales du plateau de la Dombes et de la Côtière ainsi que les activités agricoles sur les terrains à fort potentiel agronomique du plateau.**

I.2 - Objet de la modification simplifiée du PLU

a - L'objectif de la modification

La commune de Montluel envisage de modifier son plan local d'urbanisme pour :

- Faire évoluer la rédaction de l'orientation d'aménagement et de programmation du « secteur de la gare »,
- Supprimer trois emplacements réservés,
- Préciser, corriger ou modifier des points marginaux dans la rédaction du règlement de certaines zones.

b - Le site concerné

Les modifications concernent les zones UA, UB, UC, UD, UE, UX, A et N, ainsi que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du « secteur de la gare ». En ce sens, la modification ne concerne pas un site en particulier mais tous les secteurs couverts par les zones mentionnées ci-dessus.

La présente modification concerne également 3 emplacements réservés localisés aux abords du centre de Montluel, respectivement :

- ER N°9 : situé en rive nord de la montée du Chemin neuf,
- ER n°10 : situé cours Condé, contigu à l'école Saint-Exupéry,
- ER n°11 : situé chemin de la Maladière.

I.3 - La procédure de modification simplifiée

La présente modification vise à **intervenir sur l'OAP « secteur de la gare », sur le règlement écrit de certaines zones et sur certains emplacements réservés.** Ainsi, l'objet de la modification ne rentre pas dans le cadre d'une révision du PLU. En effet, il ne nécessite pas :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

De plus, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- De majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer ces possibilités de construire,

- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par conséquent, il s'agira ici de mettre en œuvre **une procédure de modification simplifiée**.

La procédure de modification simplifiée du PLU se décompose **en plusieurs étapes** :

1. Elaboration du dossier de modification simplifiée : notice et modification des pièces du PLU,
2. Elaboration du dossier de cas par cas ad hoc pour déterminer une possible évaluation environnementale,
3. Notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées (PPA),
4. Saisine de la MRAe (Autorité environnementale) pour avis sur le cas par cas (2 mois),
5. Mise à disposition du public pendant un mois, selon des modalités définies préalablement par le conseil municipal,
6. Délibération du conseil municipal actant de réaliser ou non une évaluation environnementale, suite à l'avis de la MRAe,
7. Approbation du dossier de modification simplifiée du PLU en conseil municipal par délibération,
8. Mesures de publicité de la délibération d'approbation.

II. LES ELEMENTS MODIFIES DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

II.1 - Modification de l'OAP « secteur de la gare »

a - L'exposé des objectifs

Concernant l'OAP du secteur de la gare, la principale modification apportée est la **suppression de l'accueil de services municipaux** dans la moitié des locaux en rez-de-chaussée dans la partie du périmètre de l'OAP qui accueillait l'ancien site des services techniques.

La modification maintient les principes de « front urbain le long de l'avenue des Platanes », de mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et de densification, inscrits au PADD.

L'« interface urbaine au sud de la voie de chemin de fer privilégiant l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. » visée au PADD n'est pas concernée par l'évolution consistant à supprimer la réservation de 50 % des locaux en rez-de-chaussée pour des services publics (au nord de la gare).

Par ailleurs, la présente modification ajoute la mention de la possibilité de démolir une partie des bâtiments existants pour réaliser l'extension de l'école Saint-Exupéry. Cette modification vise à simplifier la réalisation du projet et alléger les contraintes programmatiques de l'OAP actuelle.

Orientation(s) du PADD concernée(s) :

- AXE 2. Une centralité constituée de deux pôles : l'affirmation du centre-ancien et le développement de la polarité stratégique du quartier de la gare
2. Le quartier de la gare, un secteur stratégique pour accueillir la nécessaire densification de la plaine urbaine

b - Les modifications apportées au dossier de PLU

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Programme OAP (opposable dans un rapport de compatibilité) :

[...]

Développement résidentiel

- Réaliser une opération de renouvellement urbain à l'angle de la rue de la Gare et de l'Avenue des Platanes. Cette opération ne dépassera pas R+2 et accueillera environ 60 logements collectifs.
- Assurer sur cette dernière opération la réalisation de petits et moyens logements sur la commune (T2 et T3) et une part de logement social (*entre 10% et 25%*).
- Permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain en lieu et place des services techniques municipaux et de la 3CM. Cette opération ne dépassera pas R+2 et accueillera des logements ~~ou des locaux pour les services municipaux~~.

Développement des activités de commerces et services

- Développer une offre de commerces et de services de proximité ouverte aux usagers de la gare et de CAP & CO en complément de l'offre du centre-ville.
- ~~Renforcer l'existence d'un continuum commercial reliant la gare (et CAP & CO) au centre historique par la réservation de locaux commerciaux et d'activités de service en rez-de-chaussée de la rue de la Gare et de l'opération l'angle avec la rue des Platanes.~~ Renforcer l'existence d'un continuum commercial reliant la gare au centre historique par la présence de locaux commerciaux ou/et de services en rez-de-chaussée de l'Avenue de la Gare. Pour l'opération Avenue des Platanes, réserver des lots pour des activités de commerces et services au rez-de-chaussée. Ponctuellement, des poches de stationnement public pourront également être admises avenue de la gare.
- Maintenir et développer une offre hôtelière sur la commune à proximité de la gare.
- Limiter la surface des commerces de proximité autorisés sur le secteur à 200 m² de surface de vente.

Espaces et équipements collectifs

- Mettre à profit les équipements existants à renforcer et une partie des capacités foncières du secteur pour répondre aux besoins en équipement de la population actuelle et future.
- Permettre l'extension de l'école Saint Exupéry sur son site actuel avec la possibilité de démolir une partie des bâtiments existants.
- Permettre une meilleure visibilité du parking public de la rue de la Gare. Développer sur ce parking les équipements en matière de co-voiturage et de rechargement électrique des véhicules.
- ~~Réserver 50 % des locaux en rez-de-chaussée de l'opération de renouvellement urbain du site des services techniques pour l'accueil de services municipaux ou communautaires.~~
- Préserver les équipements de transport et desserte autour de la gare (arrêts de bus, stationnement deux roues...) et mettre en valeur les lieux de desserte du transport à la demande.

III. LES ELEMENTS MODIFIES DANS LE REGLEMENT ECRIT

III.1 - Modification de l'article UB.3.2 Mixité sociale

a - L'exposé des motifs

Le PADD indique que : « La commune de Montluel compte près de 25% de logements sociaux au sein de son parc résidentiel en accord avec les principes de la loi SRU. Le projet de PLU veillera :

- ▶ A ne pas concentrer davantage de logements sociaux sur les secteurs de la Maladière et des Peupliers.
- ▶ Prévoir la **réalisation d'une part de logements en accession sociale dans les secteurs de densification stratégique et soutenir les initiatives privées de réhabilitation du parc ancien en centre-ville** afin de maintenir une proportion suffisante de logements sociaux, de diversifier l'offre communale et de remettre sur le marché des logements inoccupés. »

Le règlement écrit définit la zone UB tel que suit : « La zone UB regroupe les secteurs urbains denses situés en périphérie du centre-bourg et regroupant une diversité de fonctions (habitat, activités économiques, équipements publics...) et de typologies bâties (habitat collectif et individuel). Ouverte à une mixité de types et de fonctions, elle est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit d'y **rendre possible une mixité fonctionnelle et d'admettre une densification raisonnée** tout en tenant compte de la situation et des caractéristiques des quartiers de la ville. »

Ainsi, en cohérence avec le PADD, pour favoriser la création de logements sociaux dans les opérations privées situées dans les secteurs à proximité du centre-bourg, la commune accroit la part et la typologie de logement social pour les opérations de plus de 20 logements dans la zone UB.

b - Les modifications apportées au dossier de PLU

En rouge : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

UB.3.2 Mixité sociale

- Pour les constructions nouvelles, toute opération de plus de 20 logements devra comprendre **une part de logement social entre 10% et 25%**, ~~10% de logements faisant l'objet d'un dispositif d'accession à la propriété (Prêt Social Location-Accession).~~

III.2 - Modification de l'article UB.4.1 Hauteur maximale

a - L'exposé des motifs

La commune corrige une erreur matérielle dans l'article UB.4.1 Hauteur maximale, concernant la zone UBa. La **hauteur maximale autorisée est relevée à 12,5 m à l'égout du toit** (au lieu de 11,5 m dans le PLU en vigueur), ce qui correspond au 4 niveaux autorisés dans un rayon de 250 m autour de la gare en zone UBa. En effet, la hauteur d'un niveau standard est de 3 m. Pour 4 niveaux, on atteint donc au minimum 12 m. La modification de la hauteur maximale à 12,5 m permet **d'assurer la faisabilité des projets à R+3 dans le rayon de 250 m autour de la gare en zone UBa.**

b - Les modifications apportées au dossier de PLU

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Zone UBa	<p>La hauteur maximale des constructions est de trois niveaux (rez-de-chaussée + 2 étages) sans dépasser 9 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Dans un rayon de 250 mètres autour de la gare (cette distance étant à calculer à la limite de l'emprise au sol du bâtiment de la gare), un étage supplémentaire peut-être admis sous réserve d'être en attique et dans la limite de 11,5 m 12,5 m à l'égout du toit. Dans le cas d'un tènement partiellement inclus dans ce rayon de 250 m, cette disposition s'applique à l'ensemble du tènement (partie incluse dans le rayon de 250 m et partie non incluse dans le rayon de 250 m).</p>
-----------------	--

III.3 - Modification de l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des zones UB, UD, UX, A et N

a - L'exposé des motifs

Le mode de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives est modifié dans le but de faciliter sa mise en œuvre.

Cela a pour conséquence d'accroître de manière très modérée la constructibilité des zones concernées. Est ainsi imposé un retrait calculé au regard de la hauteur du point de la construction le plus proche de la propriété voisine, et non plus au regard de la hauteur maximale de la construction.

b - Les modifications apportées au dossier de PLU

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

UB.4.4

Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade. Les règles de retrait sont calculées ~~en fonction de la hauteur totale de la construction mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande jusqu'au sommet de la construction~~ par rapport à la hauteur du point

de construction le plus rapproché de la limite séparative mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande.

- **Règles générales**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait de la limite séparative, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur ~~totale de la construction~~ du point de construction le plus rapproché de la limite sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2 \geq 3$ mètres) ;
- soit en limite séparative, sous réserve que la hauteur de la construction sur limite n'excède pas 3,5 mètres.

UD.4.5

Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade. Les règles de retrait sont calculées ~~en fonction de la hauteur totale de la construction mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande jusqu'au sommet de la construction~~ par rapport à la hauteur du point de construction le plus rapproché de la limite séparative mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande.

- **Règles générales**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait de la limite séparative, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur ~~totale de la construction~~ du point de construction le plus rapproché de la limite sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2 \geq 3$ mètres) ;
- soit en limite séparative, sous réserve que la hauteur de la construction sur limite n'excède pas 3,5 mètres.

UX.4.3

Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade. Les règles de retrait sont calculées ~~en fonction de la hauteur totale de la construction mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande jusqu'au sommet de la construction~~ par rapport à la hauteur du point de construction le plus rapproché de la limite séparative mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande.

- **Règles générales**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur ~~totale de la construction~~ du point de construction le plus rapproché de la limite sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D \geq H/2 \geq 4$ mètres).

A.4.4

Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade. Les règles de retrait sont calculées ~~en fonction de la hauteur totale de la construction mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande jusqu'au sommet de la construction~~ par rapport à la hauteur du point de construction le plus rapproché de la limite séparative mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande.

N.4.4

Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade. Les règles de retrait sont calculées ~~en fonction de la hauteur totale de la construction mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande jusqu'au sommet de la construction~~ par rapport à la hauteur du point de construction le plus rapproché de la limite séparative mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande.

III.4 - Modification de l'article 5.1 (Toitures) des zones UB et UD

a - L'exposé des motifs

La commune fait des ajustements mineurs sur les principes volumétriques des toitures dans les zones UB et UD qui sont respectivement « les secteurs urbains denses situés en périphérie du centre-bourg et regroupant une diversité de fonctions (habitat, activités économiques, équipements publics...) et de typologies bâties (habitat collectif et individuel). » et les « secteurs d'extension pavillonnaire peu denses ».

Ces secteurs comprennent des typologies architecturales diverses. La modification apportée intègre cette diversité en étant très légèrement plus permissive dans les pentes de toiture et dimensions de débords de toitures minimales autorisées. La pente des toitures minimale autorisée est abaissée à 30% dans les zones UB et UD. Excepté en limite séparative, les débords de toiture autorisés sont abaissés à 30 cm minimum.

b - Les modifications apportées au dossier de PLU

En rouge : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Toitures

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans et présenter une pente comprise entre ~~35%~~ **30%** et 45 %, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation du PLU et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan. Les toitures des constructions de petites dimensions de surface de plancher $\leq 20 \text{ m}^2$ et les vérandas accolées au bâtiment principal peuvent être constituées d'un seul pan et avoir une pente différente.

[...]

- Les débords de toiture sont admis :
 - Excepté en limite séparative, les débords de toiture sont de ~~0,5 m~~ **30 cm** minimum.

- Les toitures des constructions annexes et des constructions de petite dimension (type vérandas) peuvent avoir un débord inférieur à ~~0,5 m~~ 30 cm.

III.5 - Modification de l'article 5.1 (Clôtures) des zones UB, UD

a - L'exposé des motifs

La commune ajuste la hauteur maximale autorisée pour les murs de clôture sur les limites séparatives, en la réhaussant de 1,50 m à 2 m, comme les autres types de clôtures. Cette modification est faite pour répondre aux exigences de sécurité et d'intimité des pétitionnaires, tout en recherchant une harmonie entre les différents types de clôture.

b - Les modifications apportées au dossier de PLU

En rouge : dispositions supprimées
En jaune : dispositions ajoutées

Clôtures

[...]

- En limite séparative :
 - Les clôtures, **y compris les murs**, devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 m. ~~Pour les murs cette hauteur est abaissée à 1,5 m.~~

III.6 - Modification de l'article 6.1 (Espaces libres) des zones UB et UD

a - L'exposé des motifs

La commune souhaite préciser le calcul de la surface du terrain d'assiette dédiée aux espaces verts de pleine terre dans les opérations de plus de 5 logements en zone UB et UD pour s'assurer la création d'espaces communs dans les opérations collectives.

En effet, les 20% d'espaces verts en zone UB et 30% en zone UD doivent être des espaces communs, partagés entre les habitants des constructions projetées. Les jardins privés éventuellement créés ne sont pas intégrés au calcul et seront, le cas échéant, des surfaces végétalisées de pleine terre supplémentaires.

b - Les modifications apportées au dossier de PLU

En rouge : dispositions supprimées
En jaune : dispositions ajoutées

UB.6.1 Espaces libres

- Les espaces verts de pleine terre doivent représenter une surface minimale de 10 % du terrain d'assiette support du projet.
Dans le cas d'une opération d'ensemble de plus de 5 logements, cette valeur est portée à 20%. Les espaces verts ainsi créés, d'un seul tenant ou non, doivent servir d'espaces communs végétalisés

(hors espaces de jardins privés) et constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble.

UD.6.1 Espaces libres

- Les espaces verts de pleine terre doivent représenter une surface minimale de 20 % du terrain d'assiette support du projet.
Dans le cas d'une opération d'ensemble de plus de 5 logements, cette valeur est portée à 30%. Les espaces verts ainsi créés, d'un seul tenant ou non, doivent servir d'espaces communs végétalisés (hors espaces de jardins privés) et constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble.

III.7 - Modification de l'article 8.1 (Voirie) des zones UA, UB, UC, UD

a - L'exposé des motifs

La commune précise les caractéristiques nécessaires de desserte des constructions projetées par les voiries nouvelles en ajoutant la mention des engins de secours et de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de déneigement. La réglementation vise à permettre le stationnement et l'intervention des secours d'urgence le plus vite possible et à permettre la collecte des ordures ménagères et le déneigement dans des conditions optimales.

b - Les modifications apportées au dossier de PLU

En rouge : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

- Voirie nouvelle
Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.
En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles, cyclistes, piétons, et des besoins en stationnement. Les voiries nouvelles doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour permettre notamment l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de déneigement.
En outre, la voirie interne de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

IV. LES MODIFICATIONS D'EMPLACEMENTS RESERVES

LISTE DES EMBLEMES RESERVES

1	Contournement ferré de l'agglomération lyonnaise
2	Création d'un quai
3	Elargissement du chemin de la Maladière
4	Création d'une voie entre le chemin de la Maladière et la RD 1084 (espace public de stationnement)
5	Création d'un cheminement pour relier la rue neuve à la Grande Rue et création de logements
6	Elargissement de la route de Jailleux
7	Extension de jardins familiaux
8	Création d'une pépinière d'entreprise
9	Supprimé - Création d'un espace vert et de places de stationnement
10	Supprimé - Extension de l'école
11	Supprimé - Création d'un équipement public ou d'intérêt collectif à vocation sociale (CAF, Pôle Emploi, Petite enfance, sécurité sociale...) ou services municipaux
12	Création d'un espace public et reconversion d'un bâtiment en locaux municipaux ou centre socio-culturel
13	Création d'un espace public

IV.1 - Suppression de l'emplacement réservé n°9

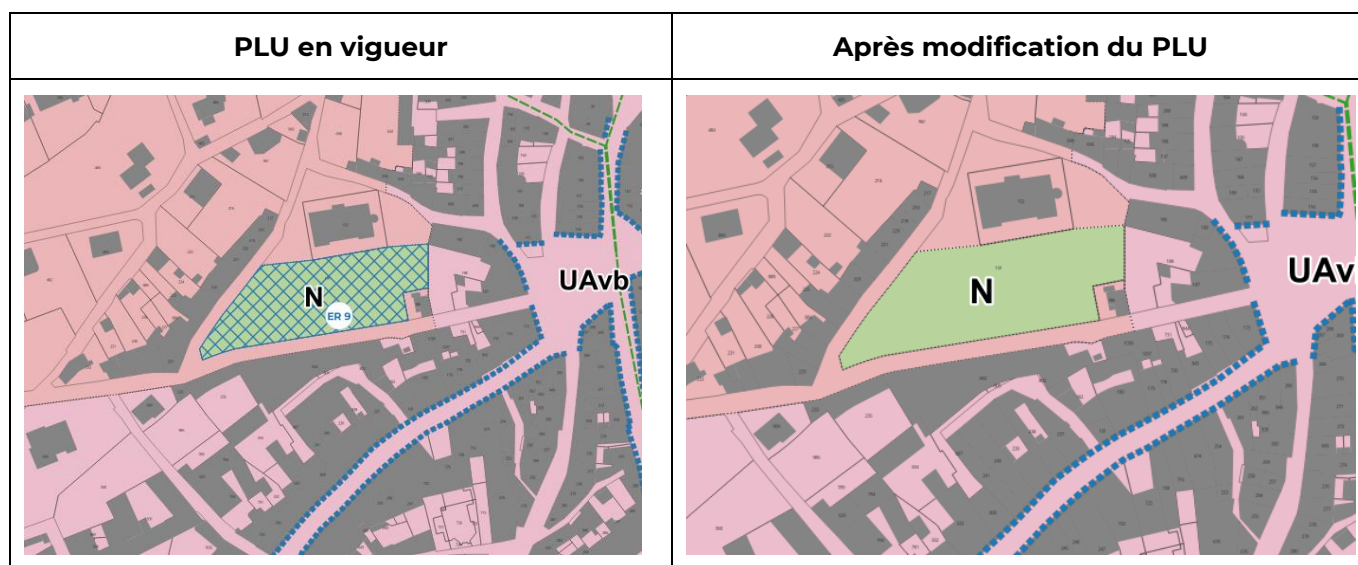
a - L'exposé des motifs

L'emplacement réservé (ER) n°9 dans le PLU en vigueur concerne la parcelle AB191 (2479 m²). Sa destination est la création d'un espace vert et de places de stationnement.

La commune ne souhaite plus porter ce projet. De ce fait, l'ER n°9 peut être supprimé du PLU.

Le zonage N est conservé.

b - Les modifications apportées au dossier de PLU



IV.2 - Suppression de l'emplacement réservé n°10

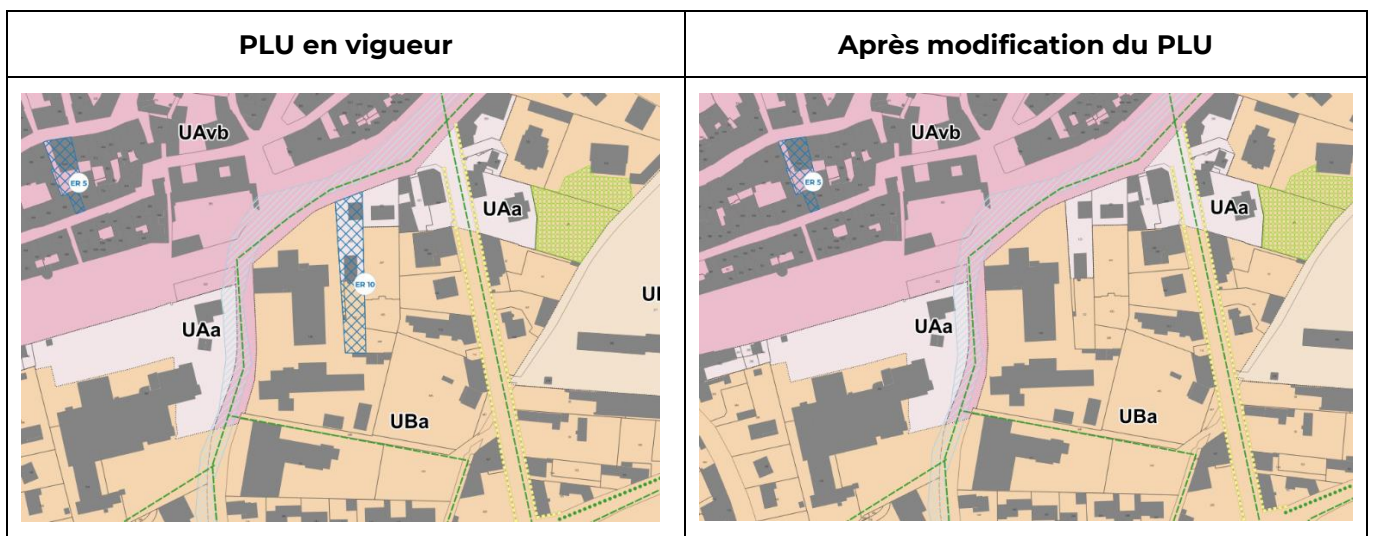
a - L'exposé des motifs

L'emplacement réservé (ER) n°10 dans le PLU en vigueur concerne les parcelles AC 123 et AC 122 (1214 m²). Sa destination était l'extension de l'école primaire située sur la parcelle contiguë AC 158.

Actuellement, la commune se porte acquéreuse du tènement via l'EPF. Ainsi, l'ER n°10 n'est plus nécessaire car les parcelles visées sont maîtrisées par la commune.

Cette modification n'a pas d'incidence générale sur la constructibilité, ne supprime pas de protection et ne modifie pas la destination du sol.

b - Les modifications apportées au dossier de PLU



IV.3 - Suppression de l'emplacement réservé n°11

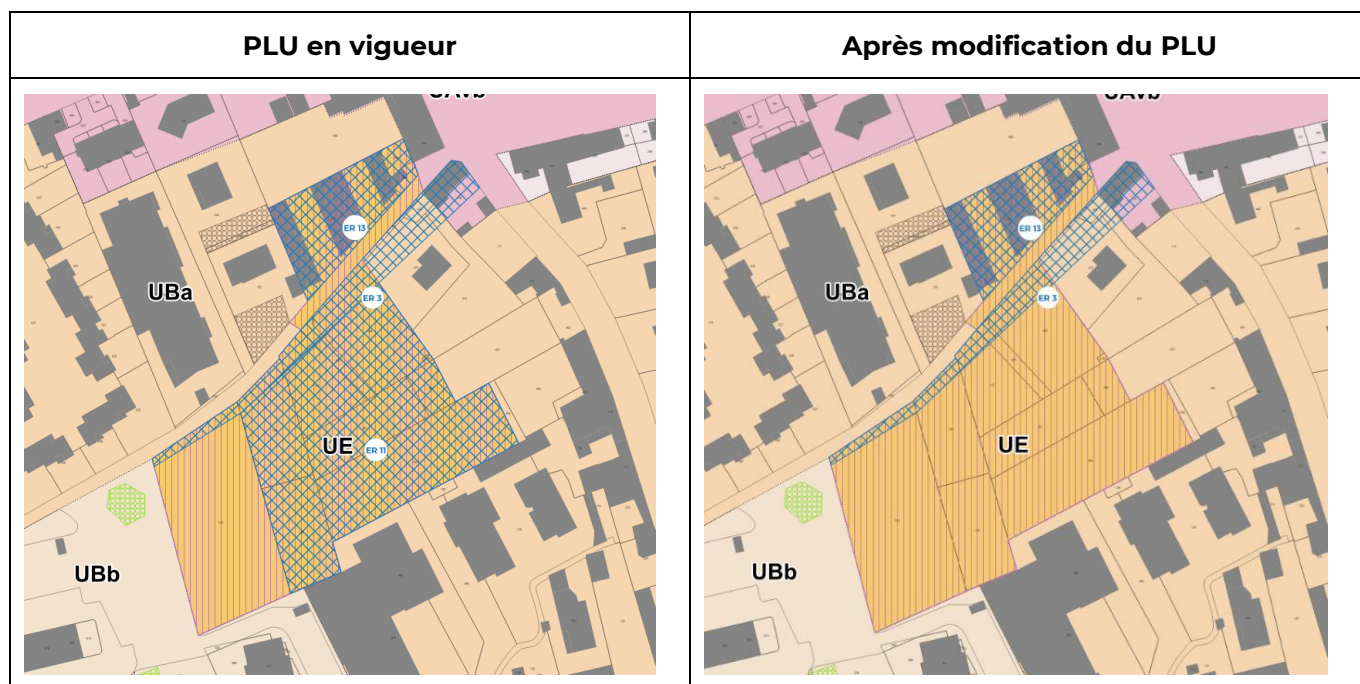
a - L'exposé des motifs

L'emplacement réservé (ER) n°11 dans le PLU en vigueur concerne les parcelles AE 458, AE 459, AE 137, AE 138, AE 461, AE 139, AE 454, AE 460 (4603 m²). Cet emplacement réservé était destiné à accueillir un équipement public ou d'intérêt collectif à vocation sociale (CAF, Pôle emploi, petite enfance, sécurité sociale...) ou des services municipaux.

Dynacité est actuellement propriétaires des parcelles. La commune entend définir un nouveau projet en concertation avec le bailleur social.

A noter que le PADD indique que « Le foncier disponible à l'entrée Est de la rue de la Maladière (dent creuse et foncier mutable) sera priorisé pour l'accueil d'équipements publics et la réalisation d'un espace public. ». La suppression de l'ER n°11 n'entre toutefois pas en contradiction avec le PADD car comme le tènement concerné est en zone UE et que « La zone UE est une zone urbaine dont la vocation est d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics. », le type de programmation définie après la modification sera nécessairement cohérente avec le PADD.

b - Les modifications apportées au dossier de PLU



V. SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS

Le tableau ci-dessous présente une **synthèse des évolutions apportées aux différentes pièces du PLU**.

Thématique	PLU en vigueur	Modification apportée	Pièce du PLU concernée
Programmation	« Permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain en lieu et place des services techniques municipaux et de la 3CM. Cette opération ne dépassera pas R+2 et accueillera des logements ou des locaux pour les services municipaux. »	Suppression de la programmation « services municipaux » dans l'opération de renouvellement urbain du tènement des services municipaux et de la 3CM	OAP
Equipement	« Permettre l'extension de l'école Saint Exupéry sur son site actuel. »	Ajout de la mention « avec la possibilité de démolir une partie des bâtiments existants » pour offrir une plus grande latitude au projet architectural futur d'extension de l'école	OAP
Programmation	« Réserver 50 % des locaux en rez-de-chaussée de l'opération de renouvellement urbain du site des services techniques pour l'accueil de services municipaux ou communautaires. »	Suppression de l'obligation de réserver 50% des rez-de-chaussée de l'opération de renouvellement pour l'accueil de services municipaux	OAP
Emplacement réservé	Emplacement réservé n°9 pour la création d'un espace vert et de places de stationnement	Suppression de l'emplacement réservé n°9	Règlement graphique
Emplacement réservé	Emplacement réservé n°10 pour l'extension de l'école	Suppression de l'emplacement réservé n°10	Règlement graphique
Emplacement réservé	Emplacement réservé n°11 pour la création d'un équipement public ou d'intérêt collectif à vocation sociale (CAF, pôle emploi, petite enfance, sécurité sociale...) ou services municipaux	Suppression de l'emplacement réservé n°11	Règlement graphique
Mixité sociale	« Pour les constructions nouvelles, toute opération de plus de 20 logements devra comprendre 10 % de logements faisant l'objet d'un dispositif d'accèsion à la propriété (Prêt Social Location-Accession). »	Accroissement de la part de logement social et de la typologie de logement social demandée pour les opérations de plus de 20 logements en zone UB	Règlement écrit

Thématique	PLU en vigueur	Modification apportée	Pièce du PLU concernée
Hauteur	« Dans un rayon de 250 mètres autour de la gare (cette distance étant à calculer à la limite de l'emprise au sol du bâtiment de la gare), un étage supplémentaire peut-être admis sous réserve d'être en attique et dans la limite de 11,5 m à l'égout du toit. »	Elévation de la hauteur maximale autorisée à 12,5 m à l'égout du toit	Règlement écrit
Retrait	« Les constructions doivent être implantées : - soit en retrait de la limite séparative, a une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure a 3 mètres ($D \geq H/2 \geq 3$ mètres) ; »	Modification du calcul de retrait par rapport aux limites séparatives dans les zones UB, UD, UX et A pour imposer un retrait calculé au regard de la hauteur du point de la construction le plus proche de la propriété voisine, et non plus au regard de la hauteur maximale de la construction	Règlement écrit
Toitures	« Les toitures doivent comporter au moins deux pans et présenter une pente comprise entre 35 % et 45 % » « Excepté en limite séparative, les débords de toiture sont de 0,5 m minimum. Les toitures des constructions annexes et des constructions de petite dimension (type vérandas) peuvent avoir un débord inférieur à 0,5 m. »	Modification de la pente minimale autorisée en l'abaissant à 30% et du débord de toiture minimal autorisé en le réduisant à 30 cm en zone UB et UD	Règlement écrit
Clôtures	« En limite séparative : - Les clôtures devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 m. Pour les murs cette hauteur est abaissée a 1,5 m. »	Surélévation de la hauteur maximale autorisée pour les murs de clôture à 2 mètres en limites séparatives en zone UB et UD	Règlement écrit
Voirie nouvelle	Pas de mention sur les caractéristiques liées à l'accès par les engins de secours et de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de déneigement	Ajout d'une disposition concernant les caractéristiques des voies nouvelles, permettant l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères	Règlement écrit
Espaces végétalisés	« Dans le cas d'une opération d'ensemble de plus de 5 logements, cette valeur est portée à 20%. Les espaces verts ainsi créés, d'un seul tenant ou non, doivent servir d'espaces communs végétalisés et	Précision de la rédaction des articles UB.6.1 et UD.6.1, pour ajouter la mention « hors espaces de jardins privés » dans le calcul de la surface d'espaces verts de pleine terre demandée dans le	Règlement écrit

Thématique	PLU en vigueur	Modification apportée	Pièce du PLU concer- née
	constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble.»	cas d'opérations de plus de 5 logements et devant constituer des espaces communs végétalisés	



CITADIA



www.citadia.com • www.citadiavision.com