

Envoyé en préfecture le 16/05/2023

Reçu en préfecture le 16/05/2023

Publié le

ID : 069-216901124-20230510-D23_33-DE



MODIFICATION N° 4 -

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LENTILLY

APPROBATION



MODIFICATION DE DROIT COMMUN • SOMMAIRE

LE CONTEXTE	1
Le contexte territorial	4
Le champ d'application de la présente modification	7
LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	8
Les objets de la modification	9
Intégrer la mise en place d'exigences plus fortes en matière de végétalisation des espaces bâtis	10
Faire évoluer les règles d'implantation pour mieux correspondre aux caractéristiques des tissus bâtis et intégrer les enjeux climatiques et énergétiques.....	17
Faire évoluer les règles d'implantation des panneaux photovoltaïques en toiture pour renforcer le déploiement des dispositifs de production d'énergies renouvelables.....	32
Préciser les règles de hauteur	33
Préciser les règles de stationnement	35
Réévaluer le pourcentage de mixité sociale exigé	39
Faire évoluer des points mineurs du règlement	41
Supprimer les mentions caduques liées aux évolutions de la réglementation	44
Les impacts de la modification sur les surfaces des zones.....	45
Les incidences de la modification sur l'environnement.....	46

Envoyé en préfecture le 16/05/2023

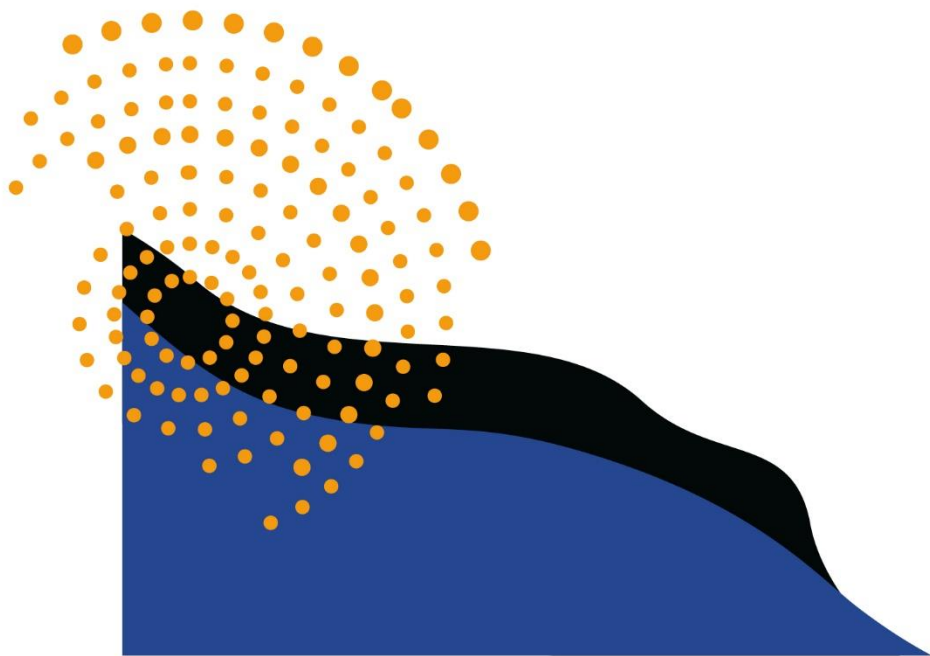
Reçu en préfecture le 16/05/2023

Publié le

ID : 069-216901124-20230510-D23_33-DE



LE CONTEXTE



LE CONTEXTE TERRITORIAL

Rappel de la situation géographique : une centralité dans un pôle relai de la métropole lyonnaise

À 15 km de Lyon, la commune de Lentilly est intégrée à la communauté de communes du pays de l'Arbresle. Sa situation très bien desservie par deux gares, et la liaison A6 / A89 conjuguée à un cadre de vie qualitatif en font une commune très attractive sur le plan résidentiel.

Cette attractivité se traduit par une croissance démographique très importante.

Lentilly

Superficie : 18,39km²

Population en 2019 : 6480 habitants (Publication Insee 2022) en augmentation

Densité au km²: 352 habitants/km²

Altitude : de 240 m à 565 m

Commune intégré au territoire :

- Du SCOT de l'Ouest Lyonnais

De la Communauté de communes du Pays de l'Arbresle

Ses limites territoriales sont définies par :

- Au Nord : Fleurieux sur l'Arbresle et Lozanne,
- À l'ouest Eveux et Sourcieux les mines
- À l'Est : la Tour de Salvagny et Marcy l'Etoile
- Au Sud : Pollionnay et Ste Consorce

Rappel de la hiérarchie des normes

Depuis la loi ALUR et en présence d'un SCoT, ce qui est le cas de la commune, le PLU doit être compatible avec les documents suivants :

Document	Présence sur le territoire
Les schémas de cohérence territoriale	Oui – SCOT de l'Ouest Lyonnais
Les schémas de mise en valeur de la mer	Non concerné
Les plans de mobilité	Non concerné
Les programmes locaux de l'habitat	Non PLH de la CCPA caduc
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	Non concerné

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial.

Le PLU de Lentilly doit donc justifier de sa compatibilité avec le SCoT, le PLH le SCoT étant un document intégrateur des autres normes supérieures.

Le PLU en vigueur sur le territoire

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lentilly actuellement en vigueur après l'annulation du PLU établi en 2020, a été approuvé le **27 mai 2013**.

Il a fait l'objet de 3 modifications :

- N°1 : 25 août 2015 (extension zones Ui)
- N°2 : 6 octobre 2015 (extension zone Ue et réduction d'un emplacement réservé)
- N°3 : 27 juin 2017 (extension de la zone Uic)

Le présent dossier porte sur la modification n°4 de ce PLU.

Les zones du PLU en vigueur sont inscrites dans le tableau ci-contre.

Zone	Surface (ha)
Ua : Zone urbaine centrale historique	9.2
Ub : zone de centralité élargie	57.3
Uc : zone à dominante pavillonnaire	57.9
Ud : zone pavillonnaire de périphérie	86.9
Up : secteurs de protection des sites d'intérêt patrimonial	8.8
Ue : zone à dominante d'équipements	11.1
Ux ferroviaire	3.39
Uv (aire des gens du voyage)	1.17
Ui, Uia Uic: zone à dominante économique	55.80
AUa zone à urbaniser d'habitat ouverte à l'urbanisation	9.8
1 AU (dominante habitat) fermée à l'urbanisation	9.5
2 AU (dominante équipements et plein air) fermée à l'urbanisation	7.7
3 AU (dominante activités) fermée à l'urbanisation	13
A zone agricole	808.2
N zone naturelle	698.23

LE CHAMP D'APPLICATION DE LA PRÉSENTE MODIFICATION

La procédure de modification

Article L153-436 du Code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

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

Envoyé en préfecture le 16/05/2023

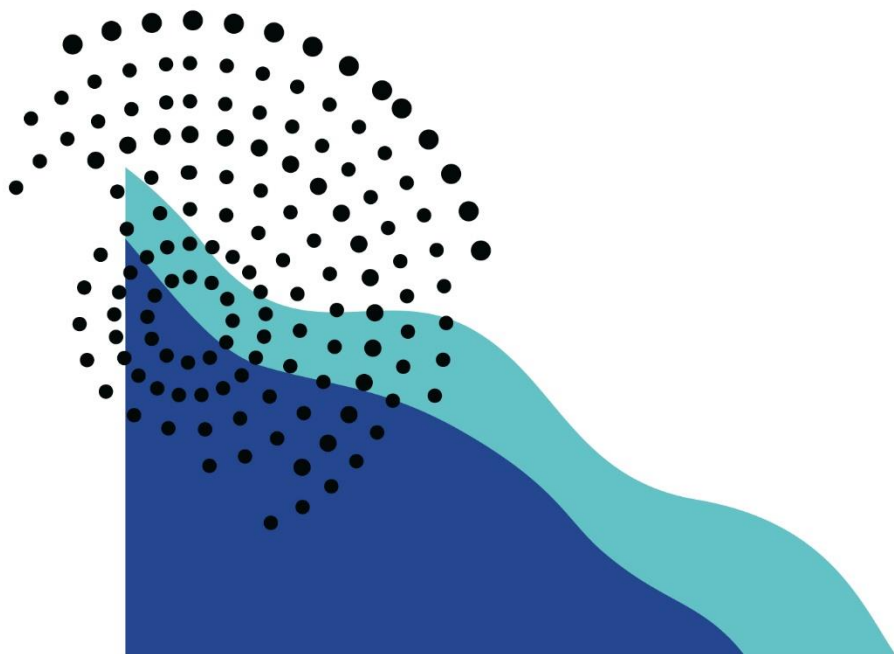
Reçu en préfecture le 16/05/2023

Publié le

ID : 069-216901124-20230510-D23_33-DE



LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



LES OBJETS DE LA MODIFICATION

Les objets de la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Lentilly sont les suivants :

- Intégrer la mise en place d'exigences plus fortes en matière de végétalisation des espaces bâtis
- Faire évoluer les règles d'implantation pour mieux correspondre aux caractéristiques des tissus bâtis et intégrer les enjeux climatiques et énergétiques.
- Faire évoluer les règles d'implantation des panneaux photovoltaïques en toiture pour renforcer le déploiement des dispositifs de production d'énergies renouvelables
- Préciser les règles de hauteur
- Préciser les règles de stationnement
- Réévaluer le pourcentage de mixité sociale exigé
- Faire évoluer des points mineurs du règlement
- Supprimer les mentions caduques liées aux évolutions de la réglementation

INTÉGRER LA MISE EN PLACE D'EXIGENCES PLUS FORTES EN MATIÈRE DE VÉGÉTALISATION DES ESPACES BÂTIS

Motivations et situation dans le PLU en vigueur

La ville de Lentilly connaît une pression foncière importante sans commune mesure avec celle qui existait lors de l'élaboration du PLU de 2013. La forte dynamique immobilière qui en découle se manifeste essentiellement dans deux formes principales :

- Des divisions parcellaires successives qui par la multiplication des accès juxtaposés, des piscines, terrasses et aménagements conduisent à une imperméabilisation du sol sur une grande partie des parcelles, à une raréfaction progressive de la végétation des espaces bâtis, et par conséquent un accroissement des ruissellements pluviaux, et une perte de qualité paysagère. Ainsi dans les opérations de divisions parcellaires successives les plus récentes, le taux de végétalisation des parcelles dépasse rarement 20% à 25% alors qu'il était de 80% avant division parcellaire.
- Des opérations de taille plus significative (collectifs ou intermédiaire) où les aménagements ont tendance à détruire la végétation existante, et où les aménagements sont en général très minéraux (nappes de stationnements, accès en enrobé ou béton). Pour les opérations les plus récentes et qui apparaissent plutôt denses (ch. de Coquy, ch. de la Madone et RN7), le taux de végétalisation est entre 25% et 50% du tènement.

Cette érosion du végétal dans l'espace urbain constitue un problème dans la lutte contre l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, la qualité paysagère et la biodiversité. Cette problématique prend aussi un nouveau relief face à l'accélération du changement climatique. Le maintien des espaces végétalisés est un des moyens de lutte contre les impacts des canicules sur la santé humaine.

Le PLU revenu en vigueur avait intégré des protections de trames vertes, de corridors écologiques, mais surtout par la limitation de l'étalement urbain sur les espaces périphériques et par la protection des principaux corridors dans les espaces agro-naturels. La problématique du réchauffement urbain, n'était pas aussi prégnante qu'aujourd'hui.

Des prescriptions de plantations étaient mises en place dans le règlement de la façon suivante :

- Ua :

« 1) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

2) Dans les ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et les stationnements à raison d'au moins 5 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés en pleine terre et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

3) Le tènement d'opération de constructions commerciales ou d'activités devra être planté en pleine terre à hauteur de 10% de sa surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...)

4) Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

5) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. «

- Ub, Uc et Ud :

Mêmes règles mais dans les ensembles d'habitations la part des espaces collectifs est de 15% de la surface totale de l'opération

- AU à vocation d'habitat

Mêmes règles mais dans les ensembles d'habitations la part des espaces collectifs est de 10% de la surface totale de l'opération.

- Dans les zones Ue

« Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Le tènement de l'opération devra être planté en pleine terre à hauteur de 10% de sa surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...) La densité des espaces végétalisés en pleine terre sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU). »

- Dans les zones Ui

« 1) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations de pleine terre à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements à l'emplacement des stationnements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes végétalisées de pleine terre sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2,50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.

2) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale annexée au PLU. Les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.

3) Les limites de la zone Ui avec les zones naturelles ou agricoles ou résidentielles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

4) Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

6) Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

7) La densité d'espaces verts sera localisée en bordure de voie dans un espace paysager »

- Dans les zones Up

« 1) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

2) Dans les ensembles comprenant plus de trois logements, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et les stationnements à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

3) Le tènement d'opération de constructions commerciales ou d'activités devra être planté en pleine terre à hauteur de 15% de sa surface. La densité des espaces végétalisés sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols..)

4) Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

5) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. »

- Dans les zones Uv

« 1) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15%. La densité des espaces végétalisés sera de préférence reportée en bordure de voie.

2) Les limites de la zone Uv, sur une largeur de 2 m à compter de la limite de la zone Uv, seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

3) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4) Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

5) Les haies seront constituées d'au moins trois espèces différentes.

6) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés »



Les points modifiés

Règlement

Il s'agit de renforcer les proportions d'espaces de pleine terre végétalisées dans toutes les zones afin de répondre en partie aux objectifs de limitation de l'artificialisation, de l'imperméabilisation, de renforcement des qualités paysagères et environnementales des abords des constructions, et de lutte contre les effets du changement climatique. Il s'agit aussi de préserver la végétation existante de la trop forte proximité des constructions qui conduit souvent à leur destruction (le système racinaire étant trop inséré par des espaces bâtis), et d'engager une compensation végétale en cas d'abattage d'arbres de haute tige.

Toutes les zones de développement U et AU ouvertes à l'urbanisation sont concernées. Les zones AU fermées, les zones A et les zones N ne sont pas concernées, s'agissant de secteurs non urbanisables de façon significative.

Les règles du PLU sont différentes selon les zones en fonction des formes urbaines et des densités, il s'agit de ne pas uniformiser la règle mais au contraire de l'adapter au caractère et aux enjeux de ces secteurs.

Aussi dans ces zones concernées il est ajouté aux articles 13 :

- Pour les secteurs à vocation majoritaire résidentielle, une exigence en pourcentage de pleine terre végétalisée, accompagnée sur les sites pavillonnaires, d'un minimum de surface de pleine terre végétalisée. Ce pourcentage est différent selon les zones : moins important dans les zones UA historiques où le bâti avec des emprises importantes et rend impossible une végétalisation importante et des pourcentages de plus en plus élevés dans les zones qui s'éloignent des centralités.

Le tableau ci-contre détaille par zone d'habitat (UA, Ub, Uc, Ud, 1AU et AUa) les exigences en la matière.

- Pour les secteurs d'équipements et économiques (Ue, Ui*et ses sous-secteurs), il s'agit de valoriser les espaces sur rue par une végétalisation accrue aussi il est exigé une plantation des abords des voies et les limites des sites. Des dispositions existent dans le PLU en vigueur, elles sont précisées (Cf. tableau).

Ua	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 20% de la surface de la parcelle
Ub	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 20% de la surface de la parcelle avec un minimum de 200m²
Uc	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 40% de la surface de la parcelle avec un minimum de 200m²
Ud	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 50% de la surface de la parcelle avec un minimum de 300m²
1AU et AUa	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 40% de la surface de la parcelle avec un minimum de 200m²
Ue et Ui	<p>Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 3m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande,</p> <p>Les espaces en limite de zones Ui (Ue) devront être végétalisés par une haie d'essences variées dans un espace végétalisé d'au moins 3 m de large mesuré depuis la limite de la zone Ui (ou Ue)</p>



La pleine terre est définie de la façon suivante :

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ainsi sont pris en compte les pelouses, jardins d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues... Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen » (sauf si le substrat de terre est supérieur à 0.8 m), les pavés ou dalles à joints engazonnés, les espaces en gravillons, galets, en sable ou en gorrh, les stationnements souterrains recouverts de terre.

Cette notion de pleine terre est ajoutée à tous les articles 13 de toutes les zones et remplace aussi les notions d'espaces verts qui figuraient auparavant dans le règlement afin de clarifier ces notions.

De plus pour toutes les zones U et AU, il est introduit une obligation, de perméabilité des espaces de stationnement avec la mention suivante : "

« Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions »

Afin de traiter les transitions paysagères avec les espaces agricoles et naturels qui peuvent jouxter les zones U ou AU, il est retenu d'imposer une végétalisation en bordure de zone en proportion significative et sans construction, en limite de ces zones avec les zones A et les zones N.

Ainsi la rédaction suivante est intégrée dans toutes les zones U et AU à l'article 7 :

« Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone U avec la zone A ou la zone N (ou une limite de la zone AU avec la zone A ou la zone N), il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire ».

Ainsi la rédaction suivante est intégrée dans toutes les zones A à l'article 7 :

« Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone A avec une zone U ou avec une zone AU, ou avec une zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite ».

Afin d'engager une végétalisation plus importante dans les modes de construction, il est imposé une végétalisation des pieds de construction aux articles 13 des zones Ua, Ub, Uc, Ud, Up, 1AU, AUa de la façon suivante :

« Pour les nouvelles constructions principales à usage d'habitation, ou de bureaux, il est exigé une végétalisation de pleine terre en pied de construction sur au moins un tiers du linéaire de façades et sur une largeur d'au moins deux mètres. En cas d'implantation à l'alignement des voies, cette végétalisation sera réalisée sur les côtés ou sur la façade arrière.

Pour les constructions dépassant 2 niveaux sur RDC, il est imposé un système de végétalisation d'une partie des façades (plantes grimpantes sur treillis par exemple).

En zone Ua, il peut être dérogé à l'implantation en alignement de la voie définie à l'article 6 pour un nouvel édifice ou une reconstruction au bénéfice d'une végétalisation verticale de la façade sur rue dans la limite de la surface nécessaire pour assurer l'enracinement des plantes grimpantes en pleine terre. »

Afin de mettre en place des mesures de compensation végétale, il est rendu obligatoire la replantation en pleine terre d'arbres de haute tige en cas d'abattage d'arbres de haute tige pour les zones Ua, Ub, Uc, Ud, Up, 1AU, AUa, de la façon suivante aux articles 13 du règlement de ces zones :

« Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu.

Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 1.80m de hauteur »

FAIRE ÉVOLUER LES RÈGLES D'IMPLANTATION POUR MIEUX CORRESPONDRE AUX CARACTÉRISTIQUES DES TISSUS BÂTIS ET INTÉGRER LES ENJEUX CLIMATIQUES ET ÉNERGÉTIQUES.

Motivations et situation dans le PLU en vigueur

Le tissu urbain de Lentilly se densifie sans toujours tenir compte des transitions urbaines et paysagères. Les formes urbaines qui en découlent conduisent à « brouiller » la lecture du paysage bâti. Par ailleurs les implantations des constructions les unes par rapport aux autres ou par rapport aux limites et aux voies, lors de cette densification le plus souvent par opérations individuelles, viennent à l'encontre du développement des énergies renouvelables (Ombres portées entre les constructions défavorables à l'énergie solaire, à un éclairage optimal), et à la ventilation des îlots nécessaire lors des épisodes de chaleur.

Aussi il est nécessaire de pouvoir adapter les règles, pour que le développement en cours permette de répondre aussi aux enjeux climatiques, énergétiques et paysagers.

Une autre problématique liée à la division parcellaire avec des constructions en arrière de celles sur rue vient rapprocher les habitations des espaces agricoles et naturels. Pour les espaces agricoles cela crée des contraintes techniques supplémentaires pour l'exploitation des terrains, avec la mise en place des ZNT (zones de non-traitement) à proximité des habitations. Il s'agit aussi de prendre en compte cette dimension, pour éloigner les habitations des espaces agro-naturels qui sont exploités ou exploitables à terme et faciliter les conditions de l'activité agricole qui subit un fort étalement urbain sur la commune (les points de contacts habitat/espaces exploités se sont multipliés ces dernières années).

Le règlement du PLU en vigueur fait varier les règles selon les zones :

Dans la zone Ua centrale, le PLU laisse la possibilité de construire en double rideau par rapport à la voie, ce qui conduit à supprimer peu à peu les cours, et jardins.

En zone Ub (secteur de densification), le PLU prévoit une implantation dans une bande de 0 à 5m mais ne gère pas les sens d'implantation par rapport aux voies ce qui peut donner lieu à des implantations non cohérentes avec le voisinage bâti qui est généralement implanté de façon parallèle ou perpendiculaire aux voies en particulier au contact de la zone Ua de bâti historique.

En zone Uc et Ud (pavillonnaires) les règles sont les mêmes qu'en zone Ub, alors que les formes urbaines sont majoritairement en retrait des voies et des limites.

Dans les zones AUa secteurs de développement résidentiel, et généralement d'une production urbaine plus dense, les limites de zones AUa sont souvent peu traitées avec le voisinage résidentiel, ou agro-naturel.

Dans toutes les zones le PLU ne prévoit pas de distances entre les constructions ce qui engendre des vis-à-vis et des ombres portées importantes.

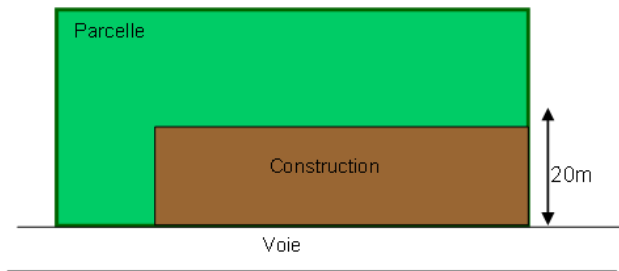
Les points modifiés

Afin de rendre lisibles les modifications apportées, sont reportées en organe barré les mentions supprimées et en bleu les mentions ajoutées. Restent en noir les mentions inchangées.

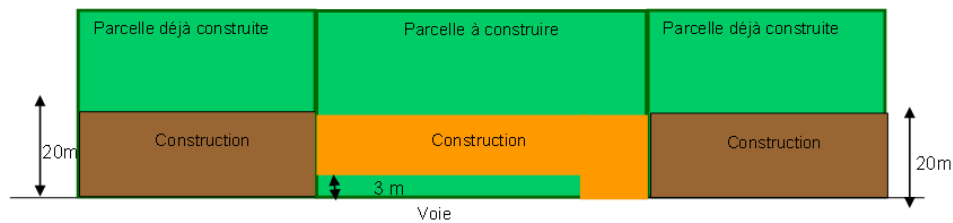
La zone Ua

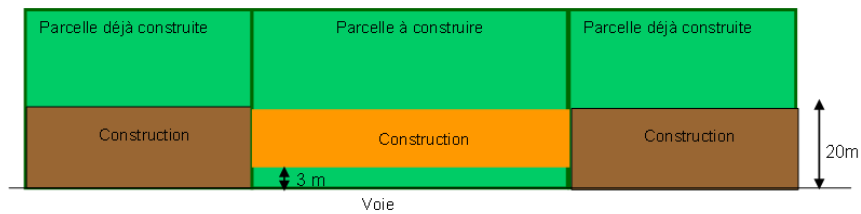
Article Ua 6 :

Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer,



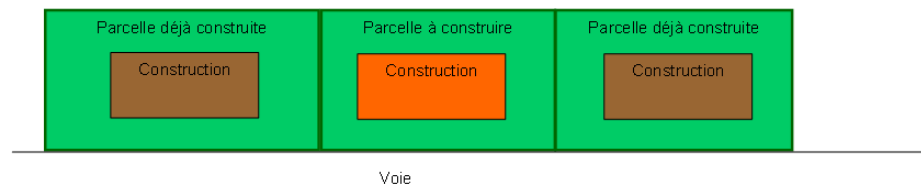
Toutefois une implantation avec un retrait compris entre 0 et 3m par rapport à l'alignement est admise. Dans ce cas la continuité de l'alignement devra obligatoirement être assurée par des éléments architecturaux tels que porche, mur, etc. afin de clairement délimiter l'espace-rue, et l'espace de retrait devra faire l'objet d'un traitement particulier (espace de transition traité tel que jardin, cours fermée, stationnement etc.).





En cas de double voie, un seul alignement est exigé sur une des voies.

Dans les secteurs où les constructions situées sur les parcelles limitrophes sur rue, sont implantées avec un retrait un retrait supérieur à 3 m, la construction devra réaliser une continuité d'implantation avec au moins une des constructions voisines et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti par rapport à la voie



Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voies, seules sont autorisées les piscines, les annexes et les extensions des constructions existantes. Leur implantation est régie par l'article 7.

Pour les annexes à l'habitation : l'implantation à l'alignement ou avec un retrait minimal de 0.50m.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2m est exigé à compter de l'alignement de la voie. Ce retrait est mesuré au bord du bassin.

Zone Ub

Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans une bande de 10 m à compter de l'alignement Par rapport à la voie et sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, ~~avec une façade de la construction comprise dans une bande de 0 à 5 m de l'alignement~~ **avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement de la voie.**

Lorsque la construction est intégrée dans un quartier d'habitat ancien, l'implantation devra être en cohérence avec l'implantation du bâti adjacent donnant sur la même voie. Dans ce cas, une implantation en deçà du retrait de 3m est autorisée

~~Au-delà d'une bande de 10 m à compter de l'alignement de la voie : implantation régie par l'article 7~~

Pour les annexes à l'habitation : l'implantation à l'alignement ou avec un retrait minimal de 0.50m.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2m est exigé à compter de l'alignement de la voie. Ce retrait est mesuré au bord du bassin.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Les implantations des constructions nouvelles principales, devront être avec le sens de la plus grande longueur de la construction parallèle ou perpendiculaire à la voie (ne sont pas concernées, les annexes et les piscines).

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.

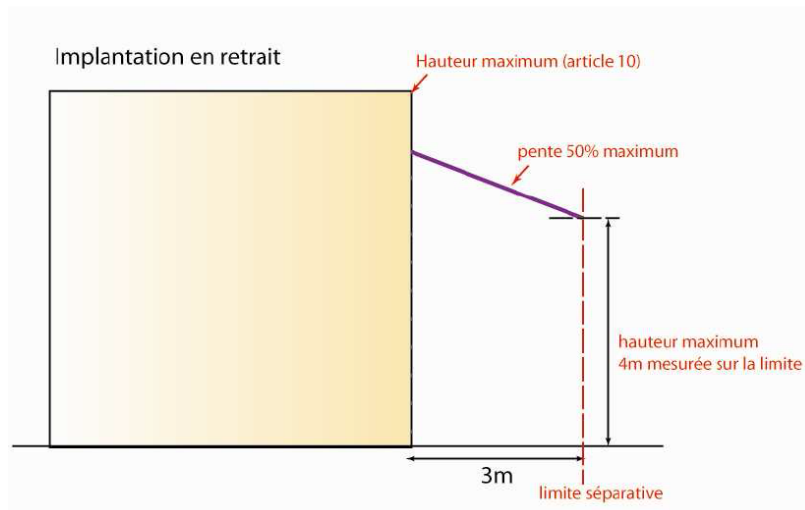
La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).

Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.

Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m

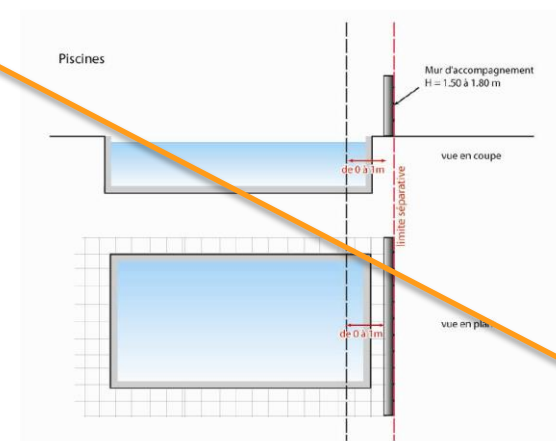


Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de ~~0,5~~ 2m est exigé. **Ce retrait est mesuré au bord du bassin.** ~~Toutefois lorsque la piscine s'implante dans une bande de 0 à 1 m à compter de la limite, le bassin devra être accompagné par un mur sur l'ensemble de sa longueur située dans cette bande. Ce mur aura une hauteur comprise entre 1,50m et 1,80m. Son aspect est réglementé à l'article 11.~~

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone Ub avec la zone A ou la zone N, il est imposé un retrait minimal de 6 m des constructions par rapport à la limite.



Article UB8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~Non-règlementé.~~

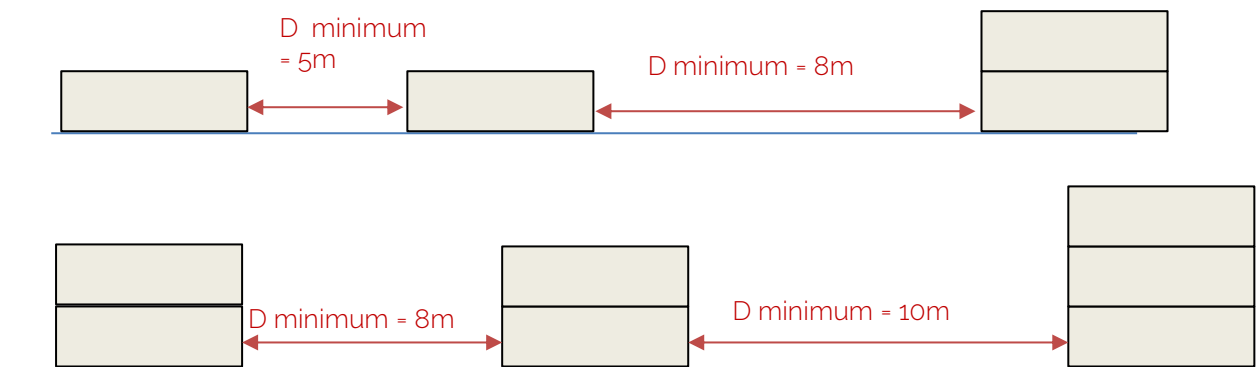
Une distance minimale entre les constructions principales est imposée de la façon suivante:

- Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 5 m. Lorsque les deux constructions sont contigües la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 5m. La même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1+ ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m. Lorsque les deux constructions sont contigües la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 8m. La même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2+ ou R+2+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 10 m. Lorsque les deux constructions sont contigües la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 10m. La même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux piscines et aux petites volumétries et annexes
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aux extensions mesurées (inférieure à 10% de l'emprise au sol) des constructions existantes.

NB la petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction quel que soit sa destination dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² et dont la hauteur au point le plus haut de la construction ne dépasse 3 m.



Zones Uc et Ud :

Articles Uc6 et Ud6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans une bande de 10 m à compter de l'alignement Par rapport à la voie et sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, ~~avec une façade de la construction comprise dans une bande de 0 à 5 m de l'alignement~~ **avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement de la voie**

Lorsque la construction est intégrée dans un quartier d'habitat ancien, l'implantation devra être en cohérence avec l'implantation du bâti adjacent donnant sur la même voie. Dans ce cas, une implantation en deçà du retrait de 3m est autorisée

~~Au-delà d'une bande de 10 m à compter de l'alignement de la voie : implantation régie par l'article 7~~

Pour les annexes à l'habitation : l'implantation à l'alignement ou avec un retrait minimal de 0.50m.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2m est exigé à compter de l'alignement de la voie. Ce retrait est mesuré au bord du bassin.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

UC7 et Ud7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.

La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).

Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à ~~3m~~ 5m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.

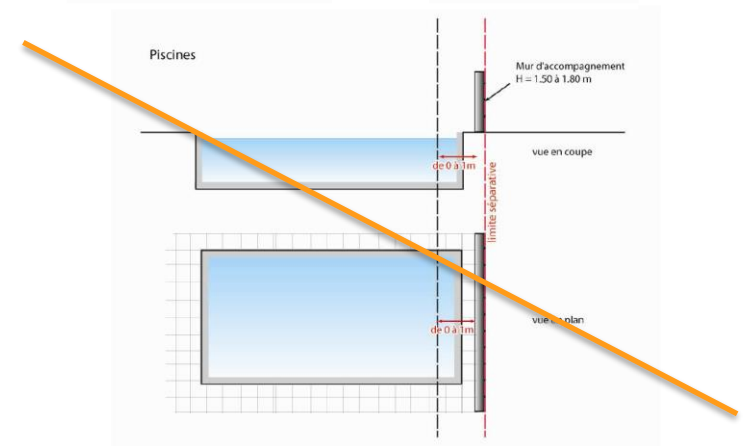
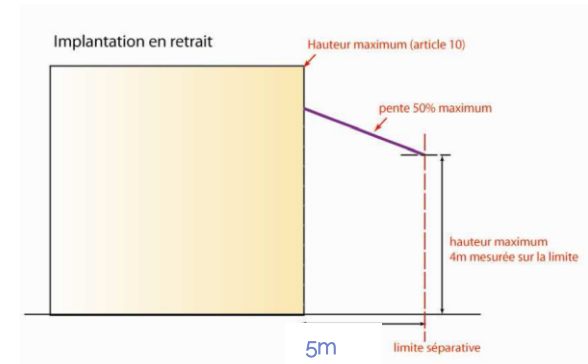
Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de ~~3m~~ 5m

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de ~~0,5~~ 2m est exigé. **Ce retrait est mesuré au bord du bassin.** ~~Toutefois lorsque la piscine s'implante dans une bande de 0 à 1 m à compter de la limite, le bassin devra être accompagné par un mur sur l'ensemble de sa longueur située dans cette bande. Ce mur aura une hauteur comprise entre 1,50m et 1,80m. Son aspect est réglementé à l'article 11.~~

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone Uc (Ud) avec la zone A ou la zone N, il est imposé un retrait minimal de 6 m des constructions par rapport à la limite.

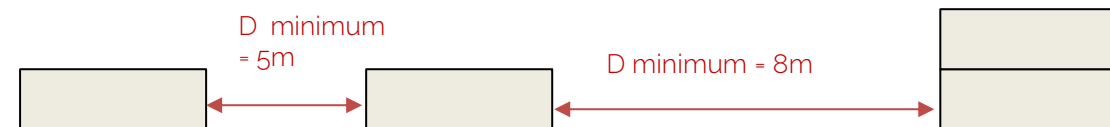


Article UC (Ud) 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non-règlementé

Une distance minimale entre les constructions principales est imposée de la façon suivante:

- Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 5 m. Lorsque les deux constructions sont contigües la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 5m. La même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1+ ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m. Lorsque les deux constructions sont contigües la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 8m. La même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux piscines et aux petites volumétries et annexes
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aux extensions mesurées (inférieure à 10% de l'emprise au sol) des constructions existantes.

NB la petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction quel que soit sa destination dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² et dont la hauteur au point le plus haut de la construction ne dépasse 3 m.

Les zones AUa

Article AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les implantations sont définies par les orientations d'aménagement et doivent respecter un recul minimal :

- . De 3 m par rapport à l'alignement des voies bordant la zone AUa,
- . De 20 m de l'alignement de la RD7 et de la RD70

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- **Aux piscines et aux petites volumétries et annexes pour lesquels un retrait minimal de 2m est exigé à compter de l'alignement de la voie. Pour les piscines ce retrait est mesuré au bord du bassin.**
- **Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**
- **Aux équipements d'intérêt collectif et services publics**
- **Aux extensions mesurées (inférieure à 10% de l'emprise au sol) des constructions existantes.**

NB la petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction quelque soit son usage dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² et dont la hauteur au point le plus haut de la construction ne dépasse 3 m.

Article AUa7 :

Implantation sur limite :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.

La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).

Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à ~~3m~~ 5m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.

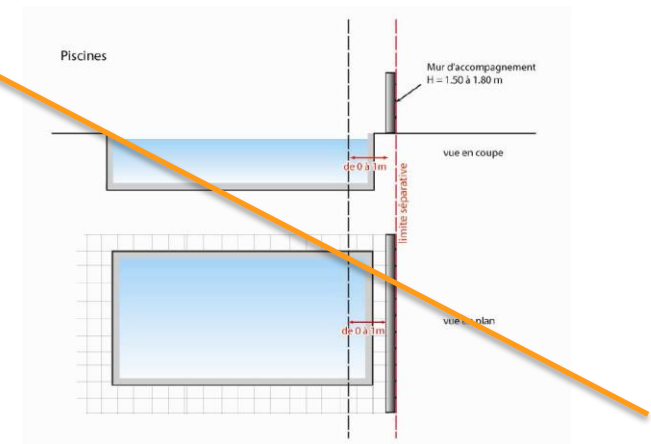
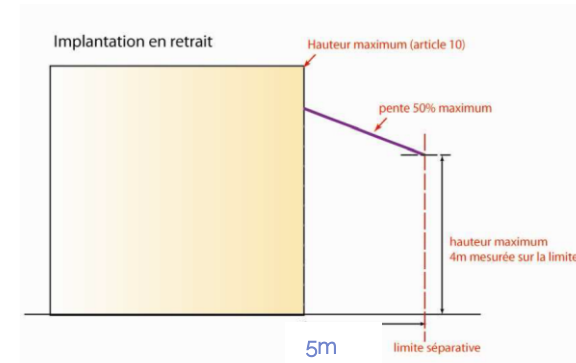
Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de ~~3m~~ 5m

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de ~~0,5~~ 2m est exigé. **Ce retrait est mesuré au bord du bassin.** ~~Toutefois lorsque la piscine s'implante dans une bande de 0 à 1 m à compter de la limite, le bassin devra être accompagné par un mur sur l'ensemble de sa longueur située dans cette bande. Ce mur aura une hauteur comprise entre 1,50m et 1,80m. Son aspect est réglementé à l'article 11.~~

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone AUa avec la zone A ou la zone N, il est imposé un retrait minimal de 6 m des constructions par rapport à la limite.



Article AUa8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non-règlementé

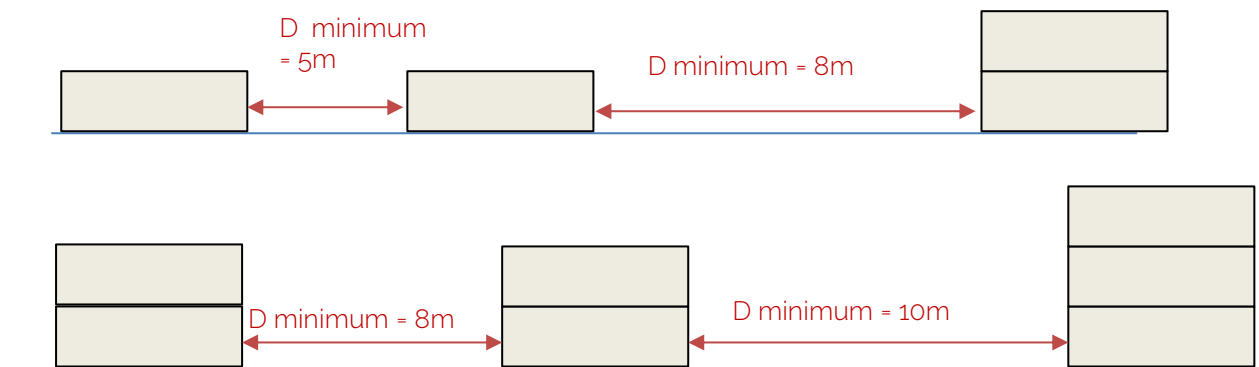
Une distance minimale entre les constructions principales est imposée de la façon suivante:

- Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 5 m. Lorsque les deux constructions sont contigües la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 5m. La même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1+ ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m. Lorsque les deux constructions sont contigües la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 8m. La même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2+ ou R+2+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 10 m. Lorsque les deux constructions sont contigües la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 10m. La même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux piscines et aux petites volumétries et annexes
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aux extensions mesurées (inférieure à 10% de l'emprise au sol) des constructions existantes.

NB la petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction quel que soit sa destination dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² et dont la hauteur au point le plus haut de la construction ne dépasse 3 m.



FAIRE ÉVOLUER LES RÈGLES D'IMPLANTATION DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES EN TOITURE POUR RENFORCER LE DÉPLOIEMENT DES DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

Motivations et situation dans le PLU en vigueur

Le PLU en vigueur prévoit dans son article 11 portant sur l'aspect extérieur des constructions la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques en toiture. Il est demandé qu'ils soient quand c'est possible intégrés dans l'épaisseur de la toiture et sinon posés parallèlement à la pente du toit. Il est difficile de justifier l'impossibilité technique de les intégrer dans l'épaisseur du toit. Le frein est plutôt économique et le plus souvent ces panneaux sont posés en surimposition.

Les points modifiés

L'article 11 commun à toutes les zones est modifié de la façon suivante :

« 11.1.5 et 11.5.2 Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

~~Les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique.~~ Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant. **Leur forme et leur positionnement seront en harmonie avec le bâtiment. Ils seront préférentiellement posés sur les bâtiments et volumes annexes, les couvertures les moins imposantes et les moins visibles.**

Ils suivront une pose de rive latérale à rive latérale et seront posés le plus bas possibles le long de l'égout du toit. Ils privilégieront un aspect mat sans points de liaison brillants ou privilégieront les panneaux de couleur de la toiture (rouge ou brun). La disposition n'excèdera pas une saillie de plus de 8cm du plan du toit.

PRÉCISER LES RÈGLES DE HAUTEUR

Motivations et situation dans le PLU

Le PLU actuel précise des hauteurs maximales absolues, dans les zones U d'habitat, mais cela conduit selon la topographie du terrain à édifier parfois un niveau supplémentaire par rapport au bâti environnant (soit en « enterrant la construction, soit en profitant des pentes).

Il s'agit d'harmoniser les hauteurs par rapport au bâti existant dans la même zone dans un objectif de qualité et de cohérence urbaine et paysagère.

Le règlement des zones AUa qui se réfère aux OAP n'est pas modifié

Il s'agit de clarifier le règlement sur ces points.

Les points modifiés

Afin de rendre lisibles les modifications apportées, sont reportées en organe barré les mentions supprimées et en bleu les mentions ajoutées. Restent en noir les mentions inchangées

Zone Ua :

Article 10

La hauteur des constructions devra s'intégrer avec les hauteurs des constructions avoisinantes, et devra s'harmoniser dans le cadre où la construction s'insère **sans pouvoir excéder 2 niveaux sur Rez de Chaussée (R+2) + combles. Sa hauteur devra être en harmonie avec celle des constructions adjacentes existantes donnant sur la même rue.**

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au point le plus haut (hors élément technique) à 4,50 m

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante ;

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

Zone Ub

Article 10

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut (hors élément technique) ne pourra excéder 11 m **sans pouvoir excéder 2 niveaux sur Rez de Chaussée (R+2) + combles. Sa hauteur devra être en harmonie avec celle des constructions adjacentes existantes donnant sur la même rue.**

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du point le plus haut (hors élément technique) du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au point le plus haut (hors élément technique) à 4,50 m

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante

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

Zones Uc et Ud

Article 10

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut (hors élément technique) ne pourra excéder 9 m **sans pouvoir excéder 1 niveau sur Rez de Chaussée (R+1) + combles**

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du point le plus haut (hors élément technique) du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au point le plus haut (hors élément technique) à 4,50 m

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante

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

PRÉCISER LES RÈGLES DE STATIONNEMENT

Motivations et situation actuelle dans le PLU

Le PLU en vigueur impose une obligation de stationnements vélos à partir d'une taille significative d'opération (500m² de surface de plancher créée).

Cette prescription, apparaît inadaptée aux enjeux actuels en matière de développement des mobilités douces. On rappelle que la commune et la CCPA développent un programme de renforcement des mobilités douces avec des parcours vélos mieux maillés et desservant les gares. Il s'agit d'accompagner cette politique globale en renforçant les exigences en matière de stationnement vélos dans toutes les zones du PLU.

Les points modifiés

Règles applicables aux zones U et AU (hors Uv et Ux)

En dehors des zones Uv (aire d'accueil des gens du voyage) et Ux (espace gare) la mention suivante est supprimée :

~~Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de SHON des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires~~

Elle est remplacée par :

Il est imposé :

- **Pour toutes les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement vélos abrités et sécurisés par logement.**
- **Pour les activités économiques (industries et artisanat) : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile.**
- **Pour les équipements : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile.**
- **Pour les commerces, services et cinéma : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.**

Règles spécifiques par zones :

Zone Ua

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

Pour les opérations d'aménagement ou de construction à partir de 3 logements ou 3 lots :

- Pour les logements neufs : il est ~~exigé 1 place par tranche de 80 m² de SHON avec un minimum d'une place~~ **de 2.5 places** par logement. **Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.**
- Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé ~~une place~~ **2.5 places** par logement créé. **Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.**
- Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé une place par logement créé.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- **Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements.**

Pour les opérations d'aménagement ou de construction portant sur moins 3 logements ou 3 lots :

- **Pour les logements neufs : il est exigé-au moins 3 places par logement. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.**
- **Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé au moins 3 places par logement créé. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.**
- **Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé au moins 1 place par logement créé.**
- **Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.**
- **Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements.**

~~En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, d'acquérir des places de parkings dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un périmètre de~~



~~300 m, de prendre une concession à long terme de places de parking dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un périmètre de 300m, le constructeur devra verser une participation, fixée par délibération du conseil municipal, par place de stationnement manquant~~

Zones Ub, Uc, Ud, Up, 1AU, AUa

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

Pour les opérations d'aménagement ou de construction à partir de 3 logements ou 3 lots :

- Pour les logements neufs : il est ~~exigé 1 place par tranche de 80 m² de SHON avec un minimum d'une place~~ **de 2.5 places** par logement. **Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.**
- Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé ~~une place~~ **2.5 places** par logement créé. **Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.**
- Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé une place par logement créé.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- **Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements.**

Pour les opérations d'aménagement ou de construction portant sur moins 3 logements ou 3 lots :

- **Pour les logements neufs : il est exigé au moins 3 places par logement. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.**
- **Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé au moins 3 places par logement créé. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.**
- **Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé au moins 1 place par logement créé.**
- **Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.**

- **Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements**

Pour les nouvelles constructions à usage d'activités : il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de **SHON surface de plancher**.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

RÉÉVALUER LE POURCENTAGE DE MIXITÉ SOCIALE EXIGÉ

Motivations et situation actuelle dans le PLU

La commune de Lentilly est soumise à la loi SRU, et présente un taux de logements locatifs sociaux déficitaire par rapport aux obligations de la loi. Cette carence conduit la collectivité à payer des amendes conséquentes. La commune est engagée dans une programmation triennale avec l'État pour la réalisation de ces logements. Mais la collectivité ne dispose pas de foncier significatif pour accélérer la production de logements et l'État ne fait pas jouer ses possibilités de préemption pour accélérer la construction de LLS.

Pour rattraper le retard à 15 ans les projections montrent qu'il faudrait construire la totalité de l'offre en logements locatifs sociaux ce qui n'est pas possible.

Le PLU en vigueur prévoit une obligation de réalisation de LLS dans toutes les zones U et AU de la façon suivante :

- *La zone Ua est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.16 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme de logements de plus de 400 m² de SHON, 40% au minimum du nombre de logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur*
- *La zone Ub est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.16 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme de logements de plus de 400 m² de SHON, 40% au minimum du nombre de logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur.*
- *La zone Uc est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.16 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme de logements de plus de 400 m² de SHON, 40% au minimum du nombre de logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur*
- *La zone Ud n'est pas soumise*
- *La zone AUa est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.16 du code de l'urbanisme: à ce titre, dans tout programme de logements, 40% au minimum du nombre de logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur.*



La mise en place d'un seuil de 400 m² de surface de plancher et la proportion de 40% ne permettent pas la réalisation d'un volume de LLS suffisant. Par ailleurs le rythme de la construction individuelle ou de petites opérations en deçà du seuil augmente de façon considérable le volume de logements produits sans créer de logements locatifs sociaux. De ce fait la part de LLS dans le nombre de logements de la commune ne progresse pas.

Il s'agit donc de renforcer les obligations en matière de production des logements sociaux en supprimant les seuils et en augmentant la part à produire pour toute opération de logements.

Les points modifiés

Dans les zones Ua, Ub, Uc, Ud, 1AU, AUa

Les mentions suivantes sont supprimées :

- ~~La zone XXX est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.16 du code de l'urbanisme; à ce titre dans tout programme de logements de plus de 400 m² de SHON, 40% au minimum du nombre de logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur~~

Et sont remplacées par la mention suivante :

Mixité sociale :

- La zone XXX est soumise dans son intégralité à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme à ce titre dans tout programme de logements, 50% au minimum du nombre de logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette disposition s'applique à tout programme à partir du 2^e logement construit ou du 2^e lot sur la parcelle telle qu'existante au moment de l'approbation de la modification n°4 du PLU (cette disposition intègre donc bien les divisions parcellaires intervenues sur les parcelles telles qu'existantes à l'approbation de la modification n°4 du PLU).**

Cette mention est aussi ajoutée dans la zone Ud.

On note que la référence à l'article L123.1.16 a été remplacée par la référence à l'article L151-15 qui l'a remplacé dans le code de l'urbanisme.

FAIRE ÉVOLUER DES POINTS MINEURS DU RÉGLEMENT

Motivations et situation actuelle dans le PLU

Certains points du règlement peuvent être assouplis sur le traitement des clôtures en autorisant des techniques qui sont demandées. Ainsi le règlement en vigueur n'autorise pas les gabions en clôture, or cette typologie peut être qualitative si elle est bien mise en œuvre pour s'apparenter à un mur traditionnel.

Les points modifiés

Dans le règlement à l'article 11-1-4 concernant les clôtures, il est ajouté (en bleu) :

Pour les constructions d'habitation :

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible,
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie.
- Soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m. il sera enduit dans le même ton que la façade avec un enduit de finition lisse de type « gratté fin » ou « taloché ».
- **Soit de gabions d'une hauteur maximale d'1.50m et limités à 30% du linéaire de clôture et avec un remplissage ordonné des pierres. Celles-ci devront être de couleur de la pierre locale ou de la terre locale. Les couleurs de pierre gris, noir ou blanc sont proscrites. Ils restent interdits dans les secteurs concernés par des périmètres de protection des monuments historiques.**

Motivations et situation actuelle dans le PLU

La loi ELAN a apporté des modifications à l'article L151-11 du code de l'urbanisme et notamment prévoit que les constructions agricoles admises concernent les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les points modifiés

Le règlement de la zone A est modifié de la façon suivante :

- Les constructions et installations, les occupations du sol et les aménagements et extensions de constructions existantes directement nécessaires à l'exploitation agricole professionnelle telle que définie dans les dispositions générales.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les installations classées pour la protection de l'environnement strictement agricoles soumises à déclaration et à autorisation,
- ...

Motivations et situation actuelle dans le PLU

Concernant l'assainissement un zonage pluvial a été mis en place, mais le règlement du PLU ne le rappelle pas expressément. Afin de lever toute ambiguïté, le règlement rappelle que ce zonage pluvial existe et s'applique.

Concernant les retraits imposés par le PLU, ceux-ci peuvent ne pas s'appliquer pour des ouvrages et installation d'utilité publique. Ce point est à rappeler dans le règlement

Les points modifiés

Il est ajouté dans le règlement pour toutes les zones que **le zonage pluvial s'applique et que les constructions et plantations doivent s'éloigner de plus de 1.50m des lignes génératrices des canalisations d'assainissement**

Il est rappelé dans les articles 6 et 7 de toutes les zones il est ajouté : **Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement**

SUPPRIMER LES MENTIONS CADUQUES LIÉES AUX ÉVOLUTIONS DE LA RÉGLEMENTATION

Motivations et situation actuelle dans le PLU

Le PLU redevenu en vigueur date de 2013, soit bientôt 10 ans. Le code de l'urbanisme a été recodifié depuis, et des mentions figurant dans le PLU en vigueur ont été supprimées.

Il s'agit de purger le règlement des mentions caduques les plus importantes.

Les points modifiés

Les mentions de la SHON surface hors œuvre nette sont supprimées et remplacées par la mention de la surface de plancher l'ayant remplacé.

Les mentions aux COS sont supprimées, les COS ayant été supprimés.

Les principales références aux articles du codes de l'urbanisme recodifié sont remplacées par les nouveaux articles à droit constant en particulier :

- L'article L123-1-§7 est remplacé par l'article L151-23 pour les éléments naturels et L151-19 pour le patrimoine bâti.
- L'article L123.1.16 a été remplacé par l'article L151-15 pour la mixité sociale
- La définition des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles telles que figurant dans le code de l'urbanisme actuellement
- Mise à jour de certaines définitions. Notamment la définition de l'exploitation agricole ne correspond plus à la définition actuelle, elle est donc réactualisée
- Suppression des définitions de la maison passive qui avaient été définies à l'époque. Aujourd'hui la réglementation environnementale 2020 est au-delà de cette définition et s'applique indépendamment du PLU.



LES IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

Zone	Surface (ha) avant modification	Surface (ha) après modification
Ua : Zone urbaine centrale historique	9.2	Sans changement
Ub : zone de centralité élargie	57.3	Sans changement
Uc : zone à dominante pavillonnaire	57.9	Sans changement
Ud : zone pavillonnaire de périphérie	86.9	Sans changement
Up : secteurs de protection des sites d'intérêt patrimonial	8.8	Sans changement
Ue : zone à dominante d'équipements	11.1	Sans changement
Ux ferroviaire	3.39	Sans changement
Uv (aire des gens du voyage)	1.17	Sans changement
Ui, Uia Uic: zone à dominante économique	55.80	Sans changement
AUa zone à urbaniser d'habitat ouverte à l'urbanisation	9.8	Sans changement
1 AU (dominante habitat)	9.5	Sans changement
2 AU (dominante équipements et plein air)	7.7	Sans changement
3 AU (dominante activités)	13	Sans changement
A zone agricole	808.2	Sans changement
N zone naturelle	698.23	Sans changement

LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Par rapport au PLU en vigueur la présente modification n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement naturel, ne réduit aucune protection des espaces naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable. Elle ne concerne aucun corridor écologique ni zone humide.

Thématique	Effet neutre de la modification par rapport au PLU en vigueur	Impact positif	Impact négatif
Protection des milieux naturels et TVB			
Consommation foncière			-
Qualité de l'air			
Mobilité			
Ressource en eau			
Émission de GES			
Energie			