# Commune de L'ARBRESLE
# Modification simplifiée n°1
# Rapport de présentation

## PREAMBULE

La commune de l'Arbresle est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 10 mars 2014

La présente évolution du PLU a plusieurs objets :

- Mise à jour du règlement, notamment par la prise en compte de la loi ALUR (suppression des références au COS)
- Modification de l'orientation d'aménagement du secteur Péri Nord
- Mise à jour de la liste des emplacements réservés

La procédure de modification est encadrée par l'article L123-13-3 du code de l'urbanisme.

1 PREMIÈRE PARTIE : LE CONTEXTE..... 4
1.1 Contexte règlementaire : ..... 5
1.2 Rappel des orientations du PLU approuvé :..... 6

2 DEUXIÈME PARTIE : LA MODIFICATION SIMPLIFIEE . 8
2.1 Objets de la modification simplifiée ..... 9
2.2 La traduction dans le dossier réglementaire..... 13
2.3 Les impacts de la modification sur les surfaces des zones17
2.4 Impact sur l'environnement ..... 17

# PREMIÈRE PARTIE :
# RAPPEL DU CONTEXTE

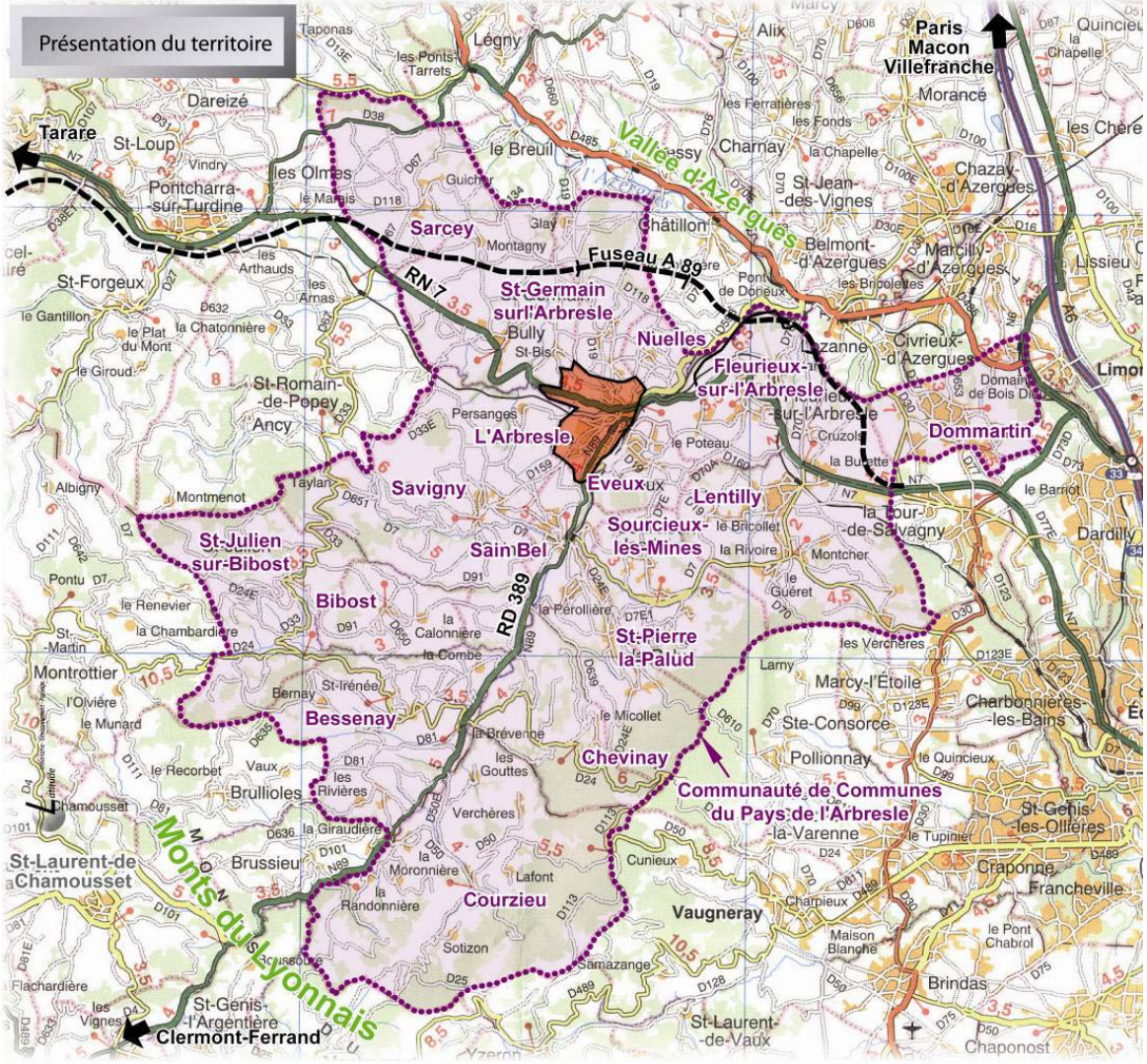
## 1.1 Contexte règlementaire :

### Une situation de ville centre dans un contexte périurbain

A 27 km du centre le Lyon, la commune bénéficie de la proximité des services de l'agglomération. Située à l'articulation entre deux axes de déplacements importants (RN7 et RD389) elle est particulièrement bien desservie. Sa desserte ferroviaire constitue un de ses atouts majeurs qui la rapproche du centre lyonnais en 20 mn. L'ouverture de l'A89 en janvier 2013 est trop récente pour mesurer son impact en termes d'accessibilité.

L'attractivité communale est renforcée par son rôle de ville centre pour tout le bassin de vie de la Brévenne, au-delà du territoire de la CCPA : polarité commerciale, polarité administrative, etc.

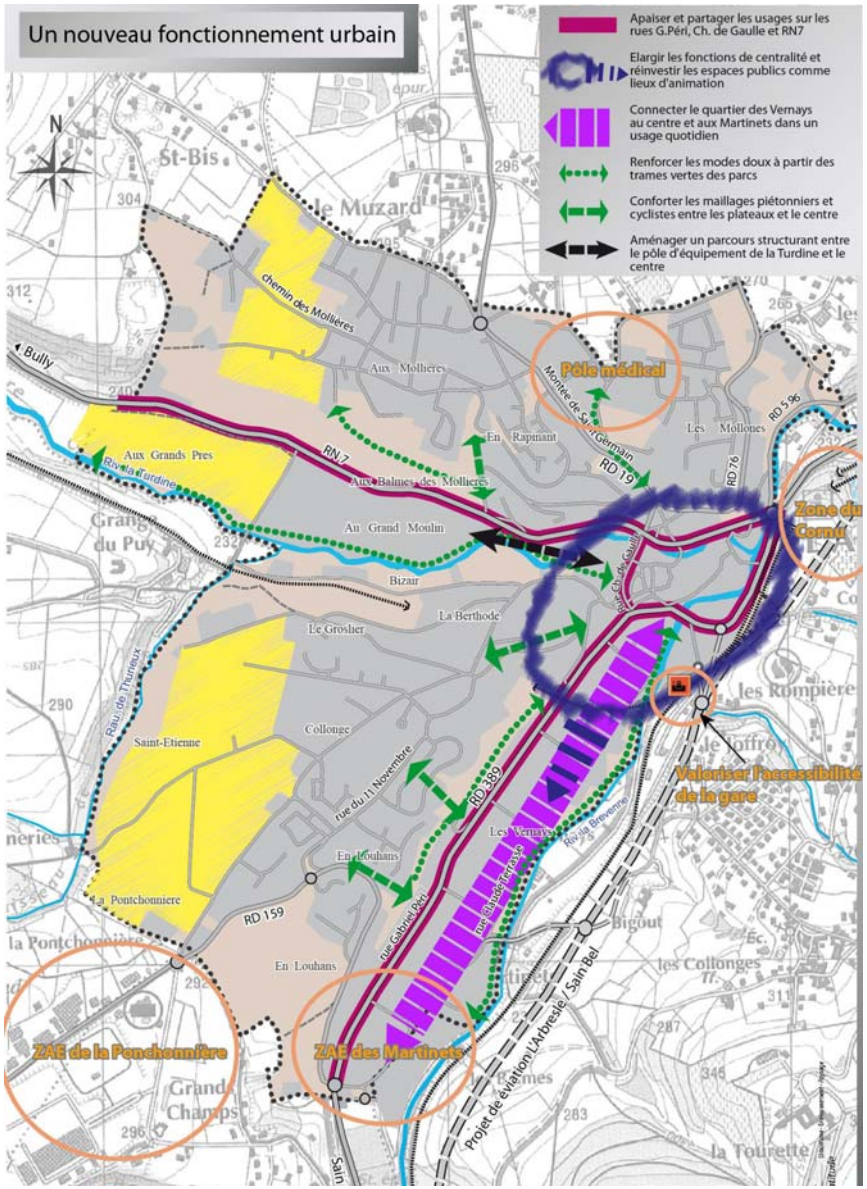
Ces caractères confèrent à la commune une position particulière dans l'armature urbaine de l'Ouest lyonnais. La commune de l'Arbresle représente un pôle structurant dans un territoire où les centralités se diluent en raison d'importantes dynamiques de périurbanisation.



## 1.2 Rappel des orientations du PLU approuvé :

Ces orientations sont exprimées dans le PADD. Son ambition se décline en trois grands axes.

- Renforcer la qualité de vie
  - Réorganiser le fonctionnement urbain pour réduire les nuisances
  - Allier intensité et qualité urbaine
  - Construire un paysage de qualité
  - Préserver le fonctionnement naturel du territoire
- Le dynamisme et l'attractivité
  - Trouver un équilibre dans le développement commercial
  - Soutenir un développement économique de qualité
  - Maintenir un potentiel pour une agriculture périurbaine
- La solidarité
  - Favoriser la diversité sociale et la solidarité générationnelle
  - Accompagner les évolutions démographiques et favoriser l'intégration des habitants




Extrait d'une des orientations du PADD en vigueur

## La traduction des orientations dans le règlement du PLU

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU en vigueur distingue quatre types de zones :

**Les zones U,** dites zones urbaines, où peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

**Les zones AU,** dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;

**Les zones A,** dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;

**Les zones N,** dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces zones en fonction des typologies bâties et des occupations autorisées mettent en place des sous-secteurs décrits ci-après.

Extrait du zonage du PLU en vigueur

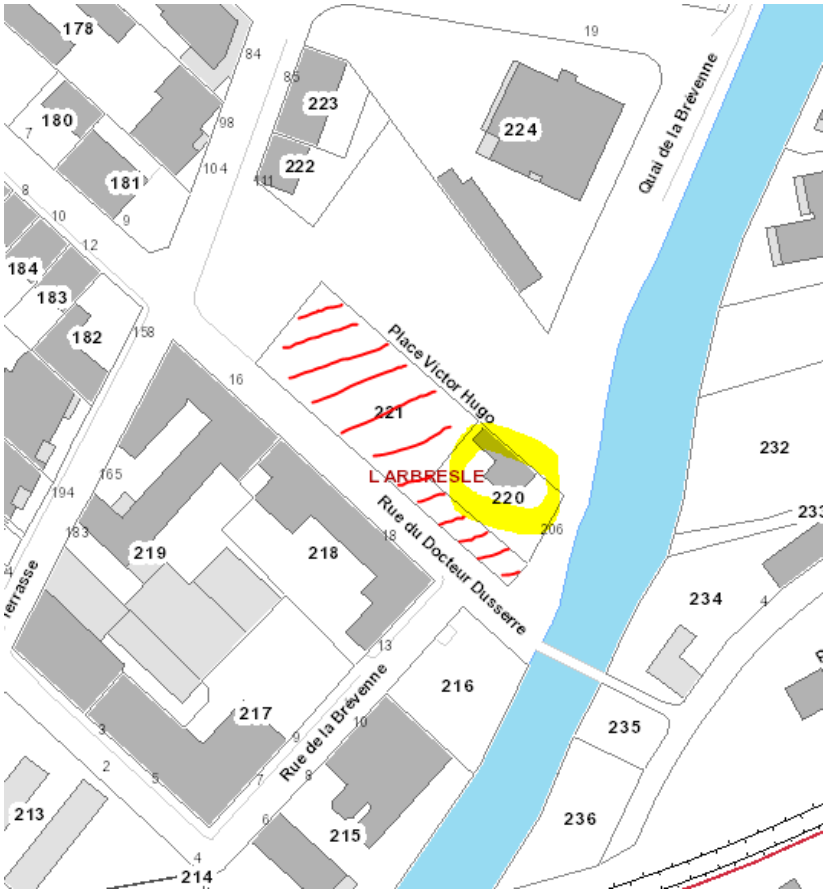
# DEUXIÈME PARTIE :
# LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

## 2.1 Objets de la modification simplifiée

La procédure de modification a les objets suivants :

**Suppression ou modification de certains emplacements réservés**

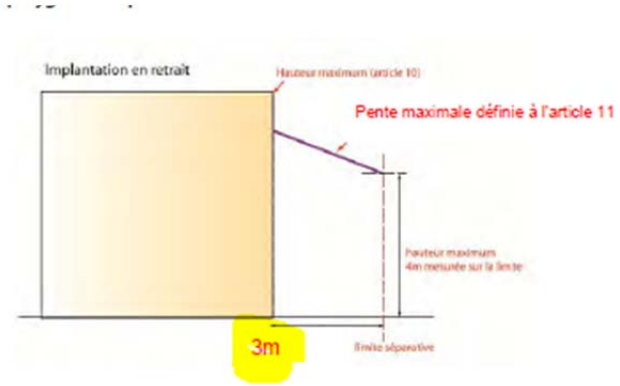
- Suppression des emplacements réservés ER 15 et ER 30. Des études techniques complémentaires ont montré qu'il n'était pas nécessaire d'élargir la voirie pour une mise en sécurité. De même, le coût d'une telle opération n'est budgétairement plus d'actualité. Enfin, avec le projet de constructions en lien avec la requalification du site de l'EPHAD des Collonges, ces emplacements réservés n'ont plus d'utilité. La suppression de ces emplacements réservés est donc à relier au projet « SEMCODA »
- Suppression de l'emplacement réservé ER19 : La Commune a signé l'acte de vente correspondant à cet emplacement réservé.
- Réduction de l'emplacement réservé ER14. Les propriétaires du terrain cadastré AL 220, dont la maison est impactée par cet emplacement réservé, ont activé leur droit de délaissement mettant ainsi en demeure la Collectivité d'acheter ce bien ou de réaliser les procédures pour lever cette contrainte. Etant donné la problématique de finance publique actuelle (baisse des dotations de l'Etat, objectif de baisse des déficits…) l'achat de ce bien n'a pas été retenu dans le budget. De plus, la requalification et la mise en valeur de la Place Victor Hugo peut se réaliser de façon qualitative sans l'acquisition de ce bâtiment et de son terrain. A contrario, l'aménagement de la Place ne peut pas se réaliser sans l'intégration, dans ce projet, du parcellaire AL221. L'emplacement réservé est donc maintenu sur cette parcelle.




Situation de l'emplacement réservé n°14

**Modification du règlement**

- En application de la loi ALUR, suppression des références aux COS
- Dans la zone Ua7, il existe une erreur sur le schéma relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites l'article 7. Il est en effet indiqué un retrait de 3m sur le schéma alors que dans le texte, le retrait est de 4m.




- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m.

Erreur matérielle sur l'illustration de l'article 7

- Dans les articles 7 des zones, l'implantation doit se réaliser soit à en limite, soit avec un retrait minimal de 4m. Aucune dérogation n'est admise pour des logements déjà implanté entre la limite et 4m. Les extensions de ses constructions sont ainsi fortement contraintes. L'objectif est de permettre l'extension du bâti dans la continuité de l'existant.

- Dans les articles 6 de toutes les zones, sauf Ua, il convient également d'intégrer un système de dérogation, permettant aux constructions implantées dans une bande de 0 à 2m de pouvoir s'étendre. Cette dérogation a été intégrée pour les zones A et N, mais pas pour les zones U.

- Article Ua 12 sur le stationnement :

Afin de favoriser les réhabilitations dans le centre, il n'est actuellement pas de demandé de créer du stationnement. Toutefois, si le projet de réhabilitation est important et que de nombreux logements sont créés, il conviendrait d'en imposer un minimum afin de limiter le stationnement des véhicules sur le domaine public, dont les parkings sont déjà fortement sollicités.

- Article Ua12, Ub12, Uc12, Ur12 et Uv12 sur le stationnement :

Toujours afin de limiter le stationnement sur le domaine public, un minimum de place visiteur sera demandé sur ces secteurs.

- Modification de l'Article 11 sur l'aspect extérieur des constructions

Des précisions sont apportées concernant les débords de toits, les pentes et les types de couvertures des abris de jardin et des vérandas. D'une manière générale, ces éléments ne seront plus règlementés.

L'article sur la hauteur des murs de clôtures pour les habitations est également modifié et précisé.

**Le Projet de requalification du site de l'EPHAD des Collonges (projet SEMCODA).**

Une orientation d'aménagement avait été définie sur ce secteur dans le PLU. Celle-ci demande aujourd'hui à être réadaptée. L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) a notamment défini des implantations et des hauteurs de bâtis spécifiques. La topographie, très importante sur le site a également contraint les aménagements.

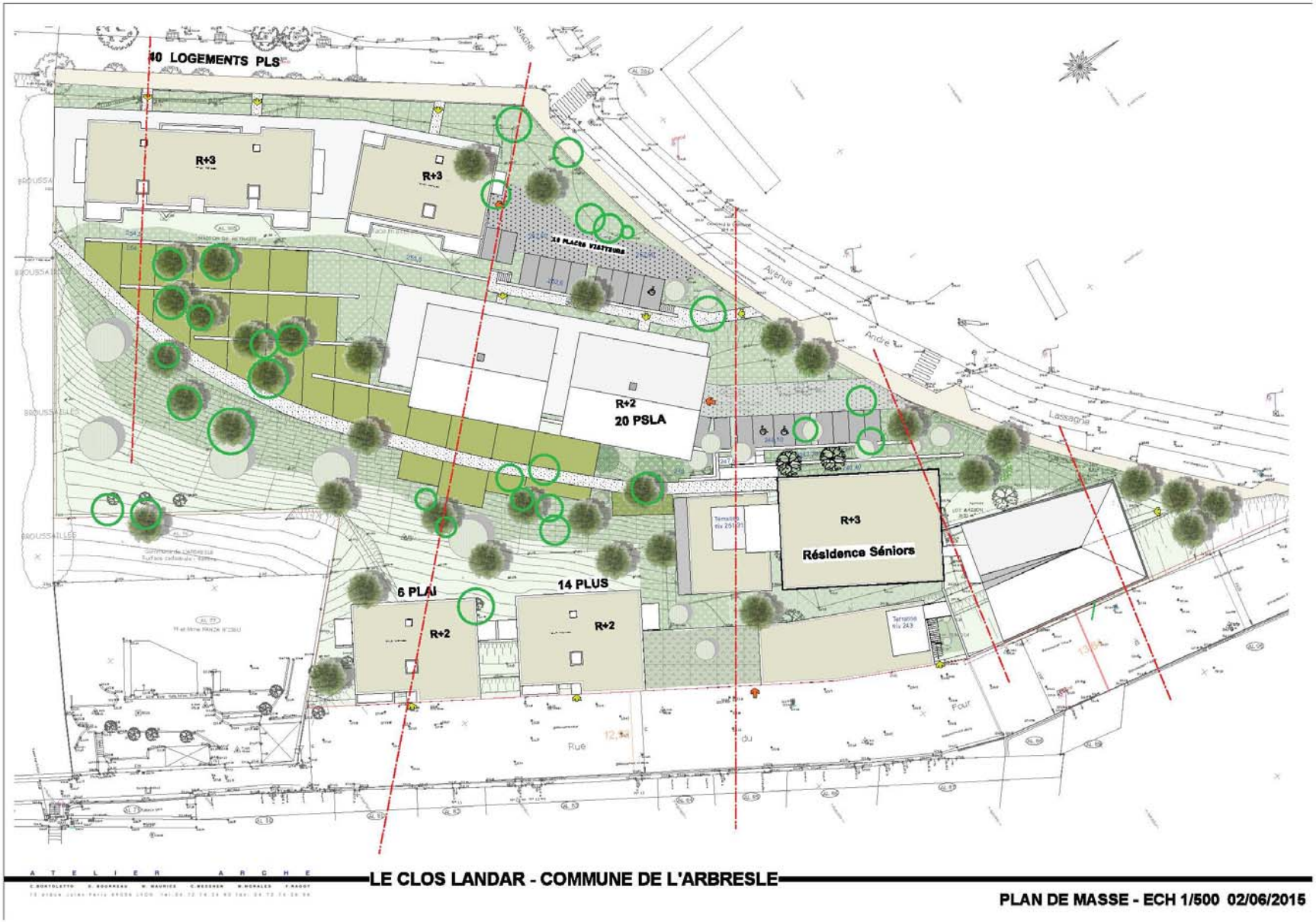
Il convient notamment :

- De supprimer l'élargissement de voirie le long de la rue du Four à Chaux puisque la commune renonce à l'emplacement réservé.
- D'autoriser des constructions à l'alignement le long de la rue du Four à Chaux
- D'autoriser des constructions à l'alignement
- De modifier le règlement de la zone

Le règlement de la zone Uah correspond à un règlement de centralité plutôt dense (alignement, implantation sur limite…). Or, ce règlement n'est pas du tout adapté pour l'accueil organisé des constructions sur un site comme celui de la maison de retraite.

De plus, au regard de l'avant-projet proposé par la SEMCODA, l'Architecte des Bâtiments de France a demandé, pour une meilleure insertion des constructions sur le site, certaines prescriptions qui ne sont pas compatibles avec le règlement actuel (retrait sur la partie haute du site par rapport à la voirie, implantation en retrait des limites séparatives pour le bâtiment positionné Ouest/Sud-Ouest…).

Pour ces différents motifs, il est nécessaire de créer un sous-secteur de Ua (Uar) reprenant par ailleurs la quasi-totalité des règles mises en place en Ua. Seuls les retraits seront différents. La hauteur sera identique à celle de la zone Uah.




Extrait du projet d'urbanisation en cours. Document susceptible d'évoluer

## 2.2 La traduction dans le dossier réglementaire

### Le rapport de présentation

Aucune modification n'est apportée.

### Le PADD

Aucune modification n'est apportée.

### Les emplacements réservés

La liste est modifiée :

- Suppression des emplacements réservés ER 15, ER 19et ER 30.
- Réduction de l'emplacement réservé ER14.

### Les annexes

Aucune modification n'est apportée.

### Les orientations d'aménagement et de programmation

Le schéma de l'orientation d'aménagement est en partie modifiée sur le « secteur Péri Nord » est en partie modifiée.

L'OAP avant (ci-dessus) et après (ci-dessous) la modification

## Le règlement

Le règlement est modifié.

- Articles UC14 et Ub14

Suppression des COS sur les zones Uc et Ud. Cette prescription n'existe plus depuis la loi ALUR.

- Articles Ub6, Uc6, Ue6, Ur6, 1AU6 et AUa6

La phrase suivante est ajoutée : *« Lorsque des constructions sont implantées avec un retrait inférieur à 2m, celles-ci peuvent s'étendre dans la continuité de l'existant ».*

- Articles Ua7, Ub7, Uc7, ue7, Ur7, 1AU7, AUa7, A7 et N7

La phrase suivante est ajoutée : *« Lorsque des constructions sont implantées avec un retrait inférieur à 4m, celles-ci peuvent s'étendre dans la continuité de l'existant ».*

- Article Ua12

Ancienne rédaction

*« Pour les logements neufs créés par construction nouvelle ou par extension d'une construction existante sont exigés 1.5 places par logement.*

*Dans le cas de réhabilitation avec création de logements : non réglementé ».*

Nouvelle rédaction

*« Pour les logements neufs créés par construction nouvelle, par extension d'une construction existante ou par réhabilitation de plus de 5 logements, il est exigé 1.5 places par logement »*

*« Dans le cas de réhabilitation et/ou surélévation avec création de moins de 5 logements neufs : non réglementé ».*

- Article Ua12, Ub12 Uc12, Uv12 et Ur12

La phrase suivante est ajoutée : *« En plus du stationnement imposé, des places visiteurs doivent être créées. Elles doivent représenter au minimum 15% du total des places imposées (arrondis à l'entier supérieur). »*

- Article 11.1.5 Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

*Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :*

*Les exhaussements de sols, déblais et remblais sont limités à 1.20m.*

Il est rajouté la phrase suivante : *« Ils ne sont pas limités en taille sur le secteur Uar ».*

- Article 11.2.1/toitures (pentes)

Ancienne rédaction

*« Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas, ou seront traitées en toitures-terrasses ».*

Nouvelle rédaction

*« Les vérandas et les abris de jardins ne sont pas règlementés ».*

- Article 11.2.2/Débords

Il est rajouté la phrase suivante : *« Les vérandas et les abris de jardins ne sont pas règlementés ».*

- Article 11.2.3/toitures

Il est rajouté la phrase suivante : *« Les vérandas et les abris de jardins ne sont pas règlementés ».*

- Article 11.1.6/ Clôtures séparatives

Une nouvelle rédaction de cet article a été définie pour les habitations :

*« Les clôtures seront édifiées selon les modalités suivantes, soit :*

- *Un système maçonné d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté, ou non, d'un dispositif. La hauteur totale de la clôture (ensemble maçonné et dispositif) ne pourra exéder 1,80m. Le dispositif surmontant la partie maçonnée sera de préférence à claire voie d'aspect simple (grillage, grille, barrière…). Pour autant, seront également admis des dispositifs dits de brises vues composés, par exemple, de claustra (bois, aluminium…) de conception simple. La couleur des matériaux devra correspondre aux teintes proposées dans le nuancier communale*
- *Un dispositif, sans partie maçonnée, d'une hauteur maximale de 1,80m. Ce dispositif sera de préférence à claire voie d'aspect simple (grillage, grille, barrière…). Pour autant, seront également admis des dispositifs dits de brises vues composés, par exemple, de claustra (bois, aluminium…) de conception simple. La couleur des matériaux devra correspondre aux teintes proposées dans le nuancier communal.*
- *Les brises vues imitant les haies, les paillages et les bâches sont interdits*
- *Dans le cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant de plus de 1,80m, la hauteur ne pourra exéder la hauteur de 1,80 m ».*

- Création d'un secteur Uar

Le règlement est identique à la zone Ua. Seuls les articles 6 et 7 diffèrent :

Article Uar6 :

La phrase suivante est ajoutée : *« La construction s'implante soit à l'alignement, soit avec un retrait de minimum 2m ».*

Article Uar7 :

La phrase suivante est ajoutée : *« La construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m ».*

Article Ua10 :

Ancienne rédaction

*« Dans le secteur Uah : 15m pour les toitures avec pentes et 13.50m pour les toitures-terrasses ».*

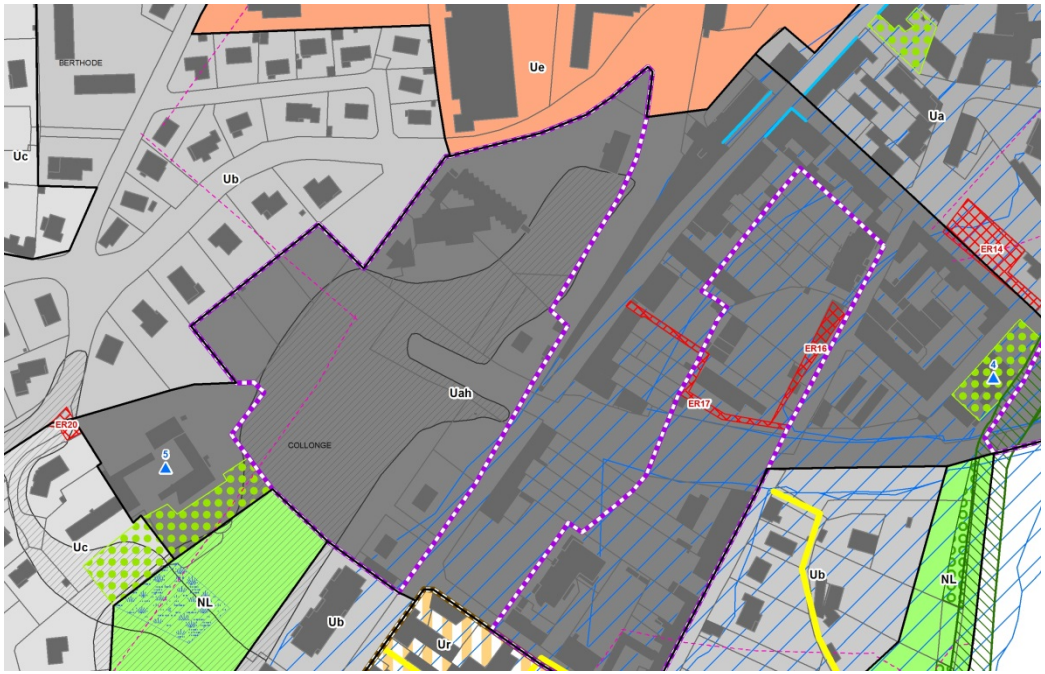
Nouvelle rédaction

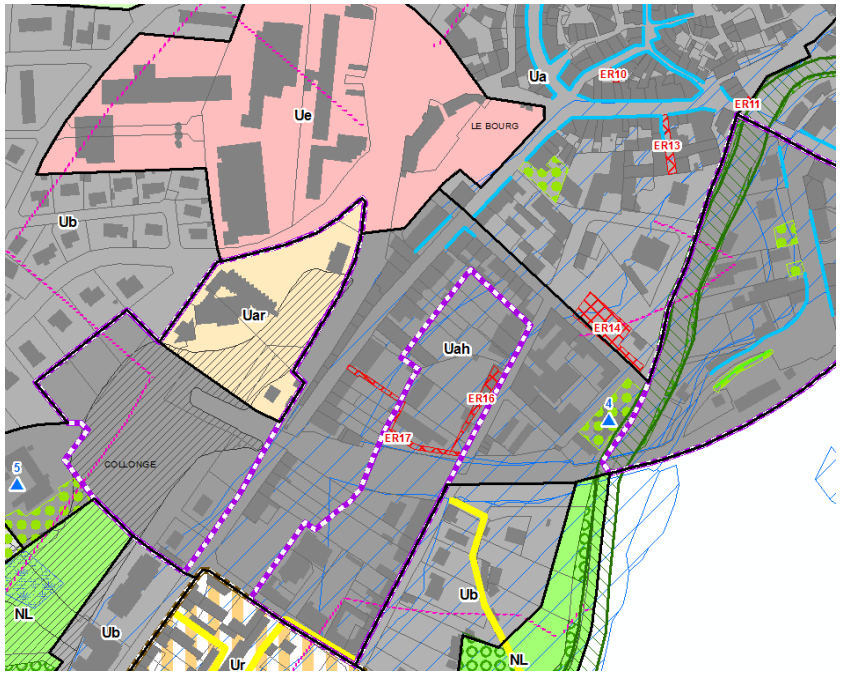
*« Dans les secteurs Uah et Uar: 15m pour les toitures avec pentes et 13.50m pour les toitures-terrasses ».*

## Le document graphique

Le zonage est modifié :

- Suppression des ER 15, 19 et 30. Réduction ER14.
- Création d'une zone Uar de 1.2 ha. La zone Uah est réduite d'autant.




Le zonage avant (à gauche) et après la modification (à droite)

## 2.3 Les impacts de la modification sur les surfaces des zones

La zone Uah est réduite de 1.2ha afin de créer une zone Uar. La surface des zones urbaines ne change pas.

La surface des zones A et N n'est pas concernée par cette modification simplifiée.

## 2.4 Impact sur l'environnement

La présente modification n'engendre aucun impact sur l'environnement. Il s'agit de faire évoluer le PLU uniquement sur des zones urbaines.

Aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification.