

Département du Rhône – 69

Commune de Saint - Pierre - La - Palud



Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation de la modification n°2

Révision prescrite le : Arrêtée le : Approuvée le :	17 Septembre 2001 24 Octobre 2005 5 Février 2007
Exécutoire à compter du:	9 Mars 2007
Modification n°1 approuvée le :	6 Avril 2010
Modification n°2 approuvée le :	

Introduction : L'objet de la modification

La commune de **Saint Pierre la Palud** a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le **5 Février 2007**. En 2010, elle a réalisé une première modification visant à préciser certains points du règlement.

Depuis, l'évolution des projets sur le territoire amène la collectivité à revoir sa liste des emplacements réservés.

Elle souhaite aussi profiter de cette modification pour apporter des compléments dans le règlement pour la gestion des annexes, les implantations de piscines dans la ZAC, ...

La modification proposée du PLU porte sur les points suivants :

- 1 - L'emplacement réservé R4** devient une servitude S1 instaurée pour la réalisation d'un projet de logements sociaux pour personnes âgées, accompagnés d'activités à vocation sociale et médicale.
- 2 - La création** d'un emplacement réservé R6 pour l'élargissement de voirie et création d'un parking au vieux bourg.
- 3 - La création** d'un emplacement réservé R7 pour un équipement à vocation socioculturelle sur la zone UL du PLU.
- 4 - Proposer** une limite de 60 m² d'emprise au sol pour l'implantation des annexes en zones Ua, Ub et Uc.
- 5 – Revoir la réglementation** des piscines et des annexes en zones AUa et AUb de la ZAC du Grésigny.
- 6 - Mises à jour du règlement** (remplacer les notions de SHON par Surface de Plancher, reprise de définitions...)

Ces modifications ne portent pas sur la définition des zones agricoles ou naturelles et sont compatibles avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

1 - Le changement de dénomination de l'emplacement réservé R4 pour la réalisation d'un projet à vocation sociale et médicale.

L'emplacement réservé R4 est prévu aujourd'hui pour la réalisation « d'un parking public, d'espaces verts et l'extension pour la résidence du Colombier » et couvre la partie du parking de la résidence sur une emprise de 0,15 hectare.

Cette désignation apparaît trop restrictive dans la mesure où la notion d'extension est rattachée uniquement à la résidence du Colombier. De plus, le parking situé sur la parcelle n°90 est déjà propriété communale.

La collectivité souhaite aujourd'hui pouvoir faciliter un projet de logements sociaux pour personnes âgées, en façade de la rue Joseph Gay, accompagnés éventuellement de services ou commerces à la personne de type « maison de santé » (médecin, pharmacie, kinésithérapeute, infirmier, aide à domicile...).

Ce projet correspond à l'usage de la servitude instaurée au titre du L123-2 b) du Code de l'Urbanisme. Ainsi :

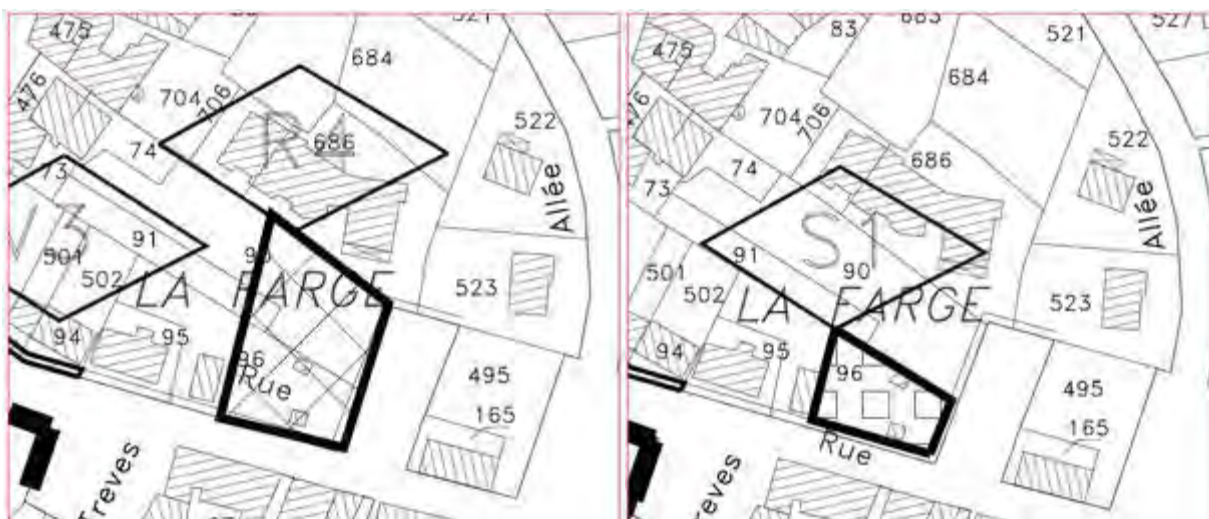
« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

La proposition de modification est la suivante :

Il convient d'adapter l'emprise concernée par le projet et d'apporter la modification suivante à la désignation :

Servitude S1 : Réalisation d'un projet de logements sociaux pour personnes âgées.



L'emplacement réservé R4 avant modification

Servitude S1 après modification

La nouvelle emprise est estimée à **557 m²**.

Cette mention est reportée au plan de zonage dans le tableau « servitude de mixité sociale » et un plan de détail « servitude de mixité sociale » est joint en annexe.

Le règlement de l'article Ua2 est complété en conséquence :

« Sont autorisés :

h) Sur la servitude S1, la totalité de la Surface de Plancher * dédiée à l'habitation doit être destinée à des logements sociaux pour personnes âgées ».

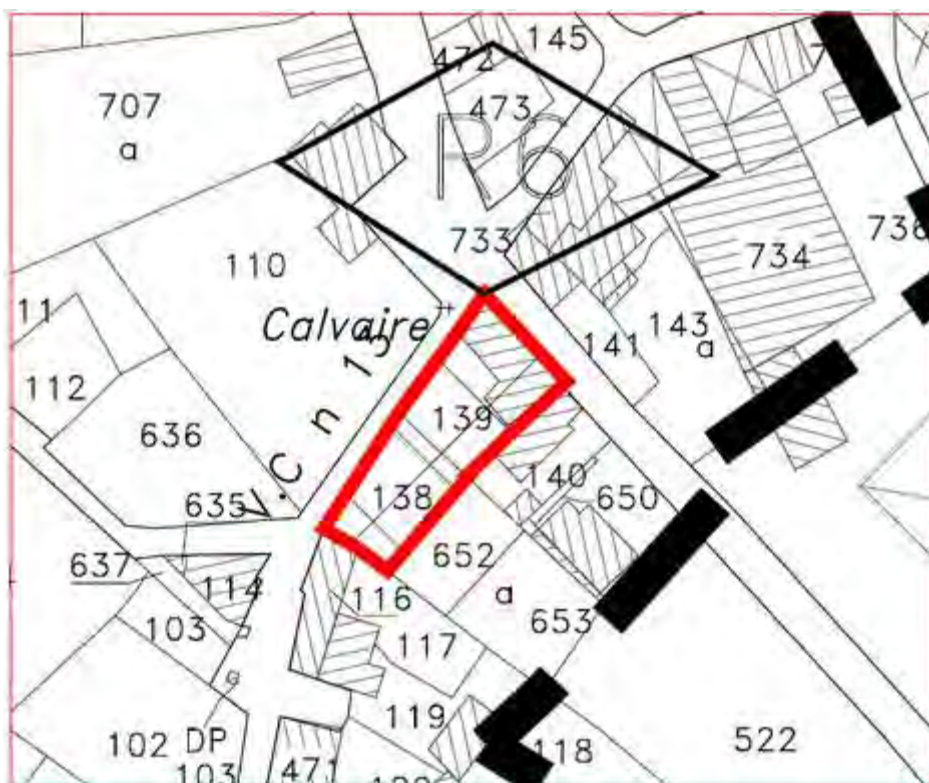
2 - La création d'un emplacement réservé R6 pour l'élargissement de voirie et la création d'un parking au vieux bourg.

Le hameau du vieux bourg constitue un resserrement sur la RD 24^E, préjudiciable à la visibilité, la sécurité du trafic et des accès sur cet axe.

En outre, l'espace public n'est pas suffisamment dimensionné pour recevoir le stationnement résidentiel.

Le projet consiste à acquérir le tènement immobilier en cœur du hameau, afin de démolir la partie bâtie et permettre un aménagement de la voie et du stationnement de proximité.

Il est ainsi proposé l'emplacement réservé R6 pour l'élargissement de la RD 24E et la création d'un parking au vieux bourg d'une emprise estimée de 629 m².



Proposition de l'emplacement réservé R6

3 - La création d'un emplacement réservé R7 pour un équipement à vocation socioculturelle sur la zone UL du PLU.

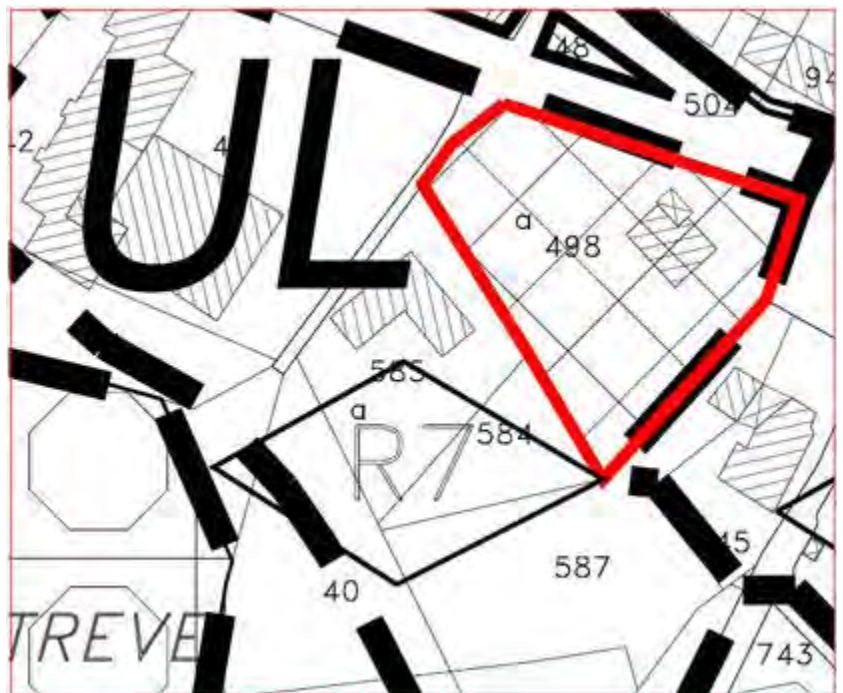
La parcelle proposée pour la création d'un emplacement réservé est située en zone UL du PLU, destinée à recevoir les équipements collectifs ainsi que les activités sportives, culturelles, de loisirs et de tourisme de la commune.

Cette parcelle bénéficie d'une bonne desserte, au carrefour de la RD 24^E et RD 7^E, et jouxte une grande partie des équipements publics de la commune : le musée de la mine, la MJC, le multi-accueil, le club « bon accueil » et la pétanque ;

Elle constitue à ce titre un potentiel de renforcement de l'offre d'équipements et la collectivité souhaite y conforter la vocation sociale et culturelle.

Il est ainsi proposé la création de l'emplacement réservé R7 d'une emprise estimée de 2 300 m² avec la dénomination suivante :

R7 : Equipement public à vocation socioculturelle et aménagement des abords.



Proposition de l'emplacement réservé R7

L'acquisition de cette parcelle et la réalisation du projet permettront en outre de réaménager le carrefour des deux départementales

4 - Proposer une limite fixée à 60 m² pour l'implantation des annexes, en zones Ua, Ub et Uc.

Le PLU autorise la construction des annexes dans l'ensemble des zones Ua, Ub et Uc du PLU sans limitation de surface.

Dans les autres zones, celles-ci sont conditionnées à une surface maximum de 60 m² d'emprise au sol totale.

Afin d'homogénéiser la règle, il est proposé de compléter sur les zones Ua, Ub et Uc du PLU l'écriture suivante des articles 2 concernés :

Sont autorisées, les constructions à usage :

- d'annexe * ou de stationnement lorsqu'elles constituent sur le tènement * considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de **60 m²** d'emprise au sol * totale **après travaux**.

5 – Revoir la réglementation des piscines et des annexes en zones AUa et AUb de la ZAC du Grésigny.

L'article 2 des zones AUa et AUb autorise notamment les constructions à usage :

« - d'annexe * ou de stationnement lorsqu'elles constituent sur le tènement * considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de **60 m²** d'emprise au sol * et de **4 m** de hauteur. »

En conséquence, les piscines en tant qu'annexe y sont autorisées.

En outre, l'article 6 prescrit l'usage des polygones d'implantation à l'exception :

« • pour les constructions à usage d'annexes* et de stationnement*. »

En conséquence, les piscines sont autorisées en dehors des polygones d'implantation.

Pourtant, les zones AUa et AUb ont été aménagées suivant un plan d'aménagement d'ensemble et le respect de polygone d'implantation donnent à l'opération un caractère très homogène.

La collectivité souhaite éviter, dans le temps, des implantations « anarchiques » des constructions annexes, déjà autorisées pour des abris de jardin de 10 m² maximum.

Ainsi, il est proposé d'interdire en zones AUa et AUb les annexes autres que les abris; les extensions demeurant autorisées dans le polygone d'implantation et les piscines en dehors.

L'article AU 1 est complété de la manière suivante :

Sont interdits :

a) Les constructions à usage :

- d'annexe en zones AUa et AUb, autres que celles autorisées à l'article AU 2.

L'article AU 2 est modifié de la manière suivante :

1-1 Dans les secteurs AUa et AUb, sont autorisées :

a) Les constructions à usage:

- d'équipement d'intérêt collectif *, sous réserve qu'il soit compatible avec le caractère de la zone,
- de commerce dans la limite de **300 m²** de S.D.P. *, y compris les surfaces de réserve,
- artisanal dans la limite de **300 m²** d'emprise au sol.
- de piscine lorsqu'elles constituent sur le tènement * considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
- d'abris de jardin, dans la limite de **10 m² d'emprise au sol**.

Il convient donc de préciser l'article AU6 :

« Ces dispositions ne sont pas exigées pour :

- Les constructions à usage d'annexes* et de stationnement*. »

par « Ces dispositions ne sont pas exigées pour :

- Les constructions à usage de piscine* et d'abris de jardin»

6 - Mises à jour du règlement (remplacer les notions de SHON par Surface de Plancher, reprise de définitions...)

6-1 La reconstruction après démolition accidentelle

Dans l'article du règlement, le critère de « destruction accidentelle n'est plus applicable ».

La mention :

- d) La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

Est remplacée par : La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

6-2 Remplacement des notions de SHON par Surface de Plancher

Depuis le Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011, et son application au 1 Mars 2012, la notion de SHON est remplacée par la notion de Surface de plancher et la notion de SHOB disparaît.

Le code de l'urbanisme ayant subi des modifications depuis l'approbation du PLU, le règlement est mis à jour pour tenir compte de ces évolutions et notamment avec l'apparition de la Surface de Plancher et de la nouvelle définition de l'emprise sol, en substitution des notions de SHON.

6-3 Les définitions suivantes sont modifiées :

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

SURFACE DE PLANCHER ou S.D.P

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

LOTISSEMENT

La définition des lotissements est remplacée par : « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

STATIONNEMENT DE CARAVANES

La référence aux articles R421-19 à R23 du Code de l'Urbanisme est supprimée.

6-4 Application du décret du 29/02/2012 :

Page 3 : Le règlement peut désormais comporter 16 articles et non plus 14, suite à la modification de l'article R123-9 par le décret n°2012-290 du 29/02/12 :

- 15° : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques
- 16° : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Bilan de la modification n°2

La modification n°2 du PLU ne change pas le zonage et la constructibilité du territoire. Seuls, les éléments suivants sont modifiés et joints au présent dossier :

- **Le règlement pour intégrer** l'ensemble des points évoqués dans le rapport de présentation.
- **Le plan de zonage** avec le tracé des nouveaux emplacements réservés, l'insertion de la liste correspondante et la création de la servitude S1 sur le plan.
- **La liste des emplacements** réservés est mise à jour et reportée au plan de zonage.
- **Un Plan de détail « servitude de mixité sociale »** est créée.