Conseil municipal
Mercredi 9 février 2022

Projet de modification n°2 du PLU

Présentation des évolutions du PLU envisagées en vue de la saisine des personnes publiques associées (PPA) et de l'enquête publique

URBA2P

ReFleX Environnement

Colombier Saugnieu

Les évolutions du PLU

- **Révision** du PLU approuvée le 28 juin 2017
- **Modification** n°1 du PLU approuvée le 26 février 2020 : ouverture à l'urbanisation d'une zone AUE pour réalisation du restaurant scolaire
  - Par délibération du Conseil municipal

- **Mises à jour** du PLU en 2019 et 2021 suite à différents arrêtés de SUP
  - Par arrêté du Maire

- Projet de **modification** n°2 du PLU

Colombier Saugnieu

Procédure de modification n°2 du PLU / calendrier

Décision du conseil municipal de la modification n° 2 du PLU

(délibération le cas échéant, en fonction des points à modifier)

Phase d'étude

Délai : jusqu'à fin février 2022

ELABORATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Phase de consultation des PPA et d'enquête publique

Délai : mars à juillet 2022

SAISINE DE LA MRAE (cas par cas)

CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (ET DE LA CDPENAF si besoin) délai : 3 mois

par Arrêté Municipal, ENQUETE PUBLIQUE pendant 1 mois (20 juin au 20 juillet 2022)

+ 1 mois pour remise du rapport et des conclusions du Commissaire-Enquêteur

Phase de finalisation

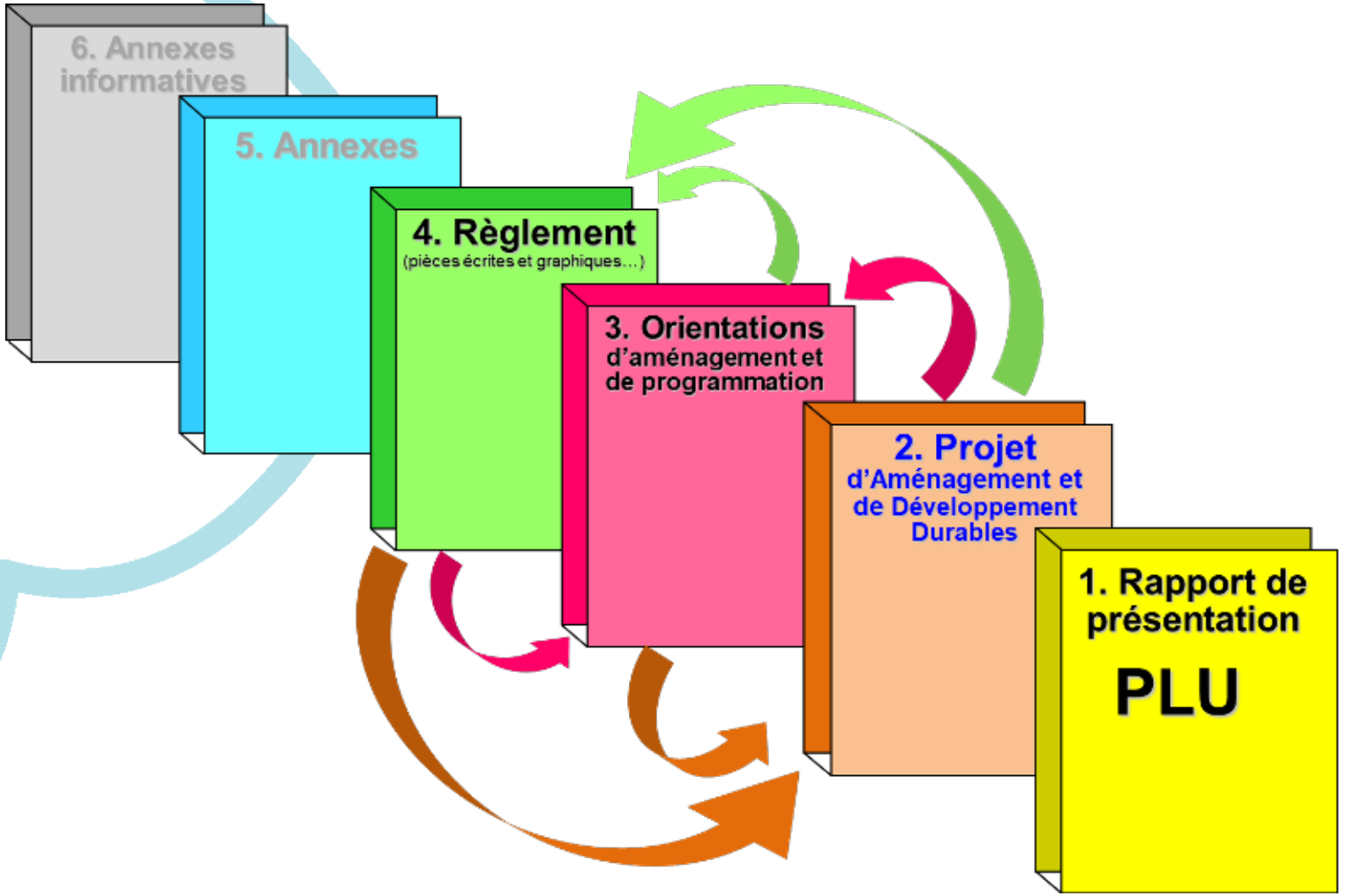
Délai : septembre/octobre 2022

APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 2 par délibération du Conseil Municipal

(contrôle de légalité du Préfet : 2 mois à réception du dossier)

Colombier Saugnieu

Le contenu du PLU



Colombier Saugnieu

La modification d'un PLU

La Commune, compétente en matière de PLU, **peut décider**, conformément au Code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-36 et suivants **de modifier le règlement (parties écrite et graphique) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU sans toutefois :**

- ✓ **changer les orientations** définies par le projet d'aménagement et de développement durables (**PADD**) ;
- ✓ **réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,**
- ✓ **réduire une protection** édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans le cas de diminution des possibilités de construire et/ou d'inscriptions de servitudes, le projet de modification doit être adopté selon une procédure de droit commun, c'est-à-dire avec enquête publique.

Colombier Saugnieu

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Orientations générales applicables aux secteurs d'OAP *pour :*

- *le développement urbain,*
- *le renouvellement urbain et la valorisation de "l'entrée de Ville" Ouest de Colombier,*
- *le développement de l'aéroport de Lyon – Saint-Exupéry*

I. Le développement urbain, la possibilité à terme de renouvellement urbain et la valorisation de "l'entrée de Ville" en partie Ouest de Colombier

- ***Colombier***
- ***Saugnieu***
- ***Montcul***

II. La mise en valeur de l'activité agricole, de l'environnement et du paysage

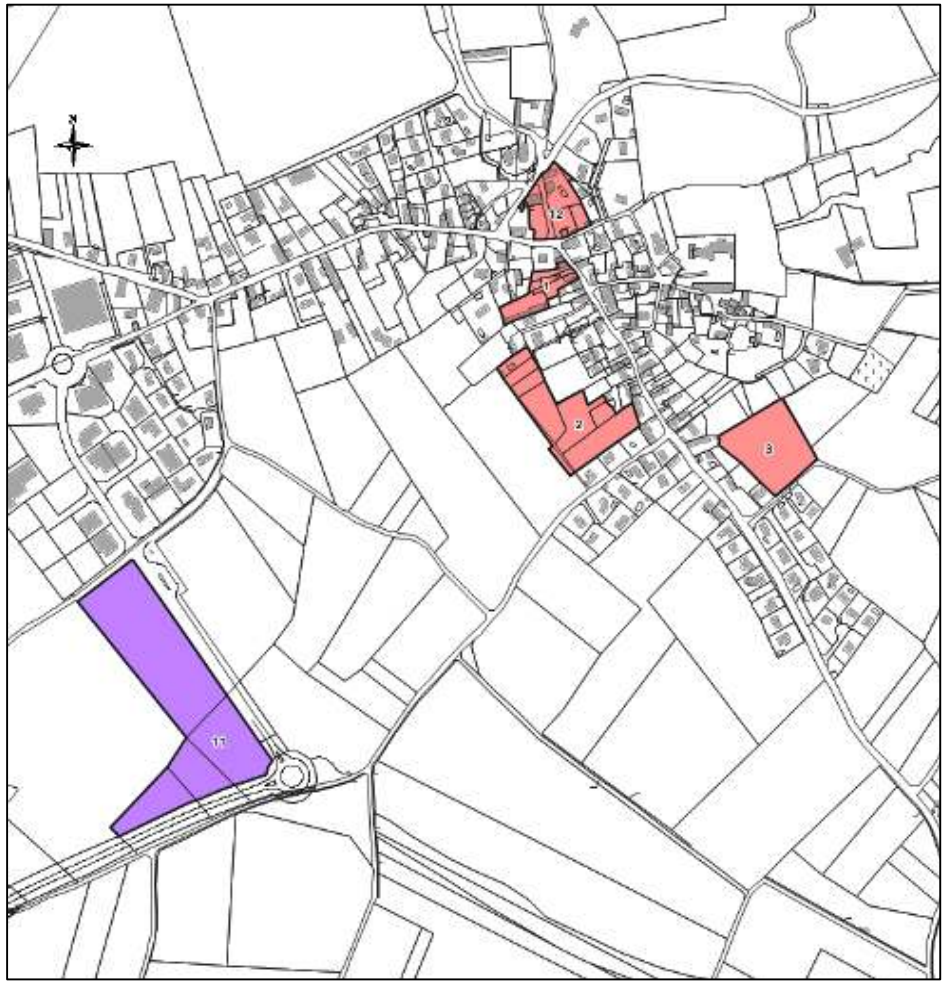
III. Le développement de l'aéroport Lyon - Saint-Exupéry

sur la base de la synthèse de l'étude ***« Plan guide d'aménagement urbain »*** *(Guller Guller), inscrite au* ***Schéma de Composition Générale*** *réalisé par ADL et l'Etat, et autres personnes publiques concernées.*

Colombier Saugnieu

Les OAP qui évoluent : secteur Colombier

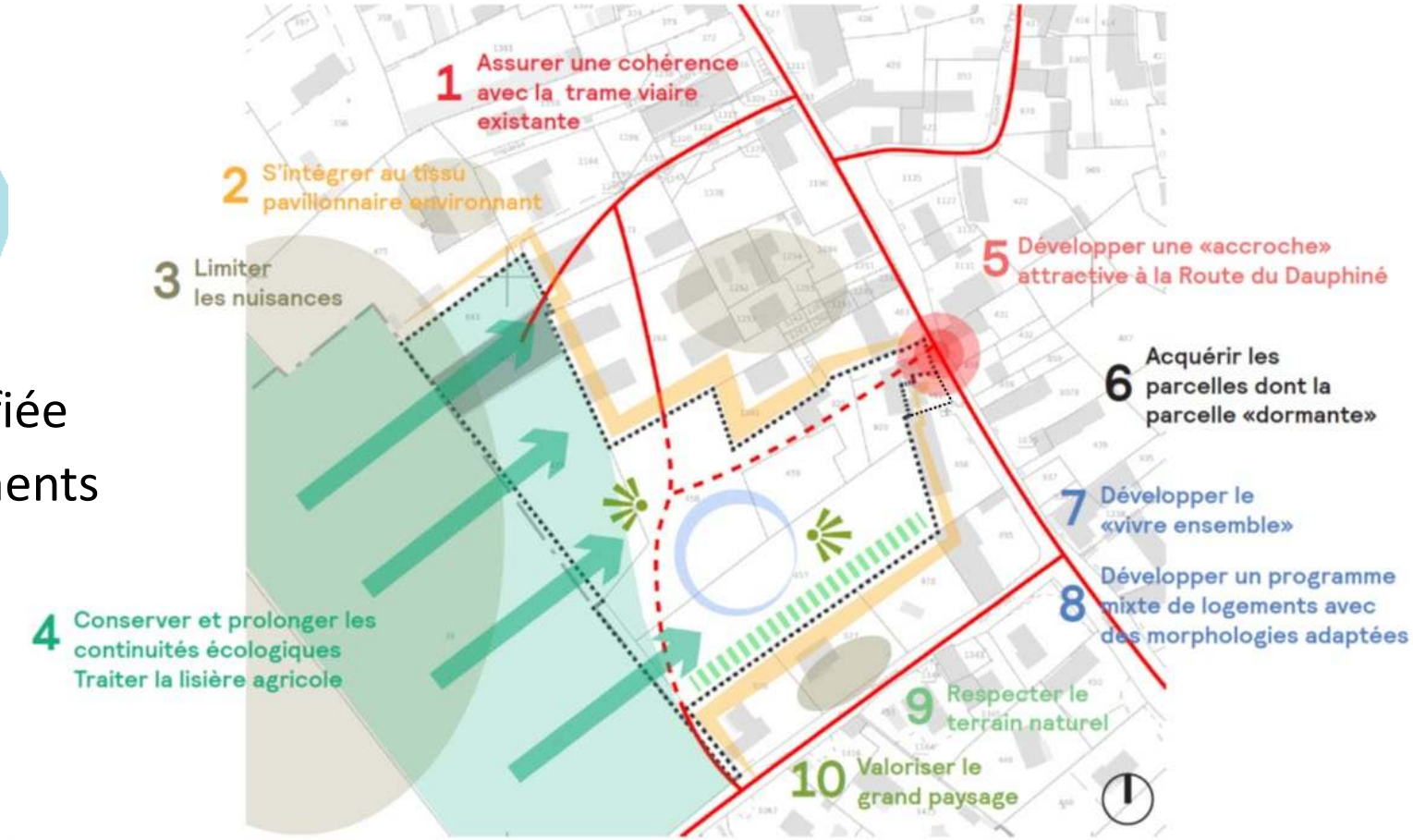
- **Suppression de l'OAP n° 1** sectorielle dite « La Poste » *(opération réalisée)*
- **Modification de l'OAP n° 2** dite « Chemin de Plambois », y compris extension de son périmètre, ajustement du programme de logements, desserte, etc…
- **Modification de l'OAP n° 3** dite « Chemin du Grand frêne », calendrier d'ouverture de la phase 2
- **Modification de l'OAP n° 11** dite « Entrée Sud-Est de la ZA », réflexion sur l'accès : unique dans l'OAP actuelle, réinterrogation via étude CCEL
- **Modification de l'OAP n° 12** dite « Route du Dauphiné» définition de 4 sous-secteurs (au lieu de 3, dont un subdivisé en 2)



Colombier Saugnieu

Zoom sur l'OAP 2 « chemin de Plambois »

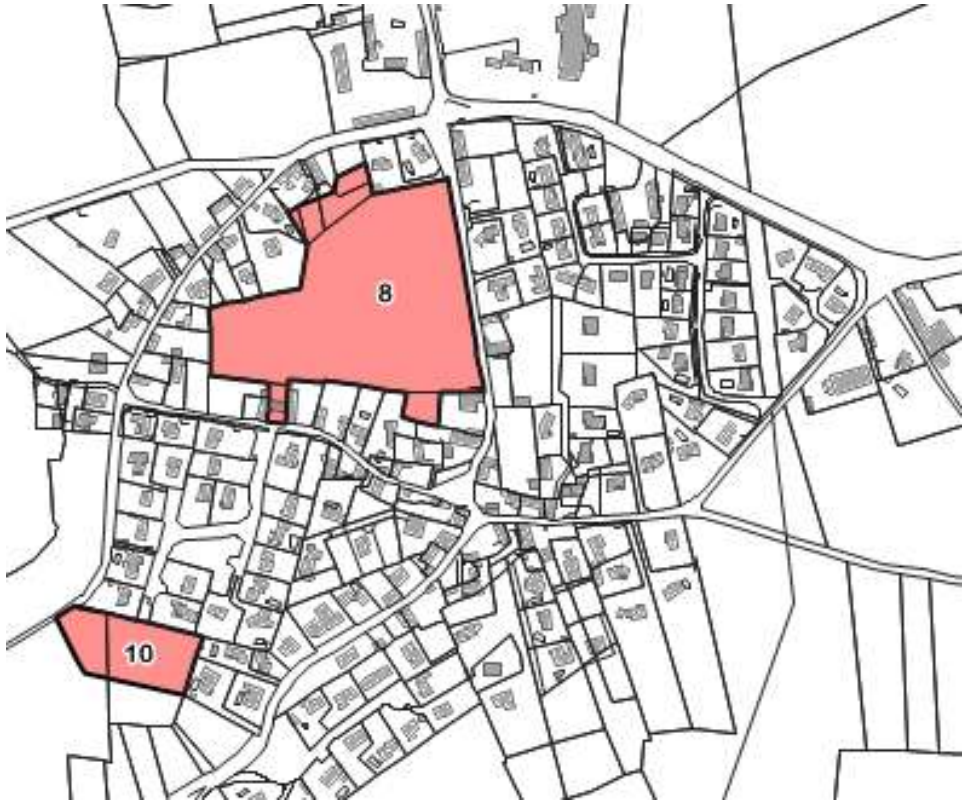
- Programme d'ensemble
- Une quarantaine de logements
- Parcours résidentiels
- Formes urbaines variées
- Typologie de logements diversifiée
- 30% de LLS, minimum 12 logements
- Des logements adaptés PMR
- Maillage piéton et viaire
- Espace partagé



Colombier Saugnieu

Les OAP qui évoluent : secteur Montcul

- **Modification de l'OAP n° 8** dite « Les Rivoisières », suppression du paragraphe sur les modalités d'application de la SMS



Le règlement : contenu

- 4.1. Règlement (partie écrite)
  - 4.1.a. Carnet des servitudes de mixité sociale (annexe du règlement)
- 4.2. Documents graphiques
  - 4.2.a. Servitudes d'urbanisme et risques naturels (4 plans : 1 plan d'ensemble et 1 planche par secteur)
  - 4.2.b. Risques technologiques uniquement (plan d'ensemble)
  - 4.2.c. Nuisances sonores aériennes uniquement (extraits)
- 4.3. Carnet des emplacements réservés

Colombier Saugnieu

Evolutions du règlement écrit

- Evolutions législatives : en vert (évolutions du Code de l'urbanisme, SUP, …)

- Evolutions liées à la pratique du règlement : en jaune
  - Dont :
- Application de la règle relative à la servitude de mixité sociale (SMS)
- Réduction du coefficient d'emprise au sol (CES)
- Implantation des constructions en limites séparatives
- Implantation d'EnR
- …

Colombier Saugnieu

Servitude de Mixité Sociale

2. Champ d'application de la règle et définitions

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte pour la valeur de la surface de plancher affectée à l'habitat.
Les catégories de logements auxquelles l'obligation s'applique sont les logements définis par l'article R. 111-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

La servitude de mixité sociale définie au présent règlement s'applique :

- aux constructions nouvelles,
- aux travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes,

➢ ~~si le projet développe par création, aménagement et/ou changement de destination de surfaces bâties, une surface de plancher affectée à l'habitation égale ou supérieure à 200 m², y compris surface de plancher à destination d'habitation existante, comme dans le cas de projet de restructuration lourde conduisant à la création d'un nombre de logements supérieur à celui avant travaux,~~ ~~et~~

➢ ~~si~~ pour toute opération portant sur un programme au moins égal ~~à 4 lots ou~~ à 4 logements, y compris le ou les ~~lots (même division antérieure), ou~~ logements existants ou à créer issus d'une ou plusieurs divisions antérieures. En effet, en cas de division d'un terrain, l'obligation d'affecter un pourcentage ~~de la surface~~ au logement social s'applique globalement audit terrain prenant en compte toute division antérieure à compter de la date d'approbation de la révision du PLU.

Toutefois, **dans les secteurs définis « secteur de mixité sociale »***, les aménagements et constructions devront respecter la servitude liée au programme de logements à réaliser fixant un pourcentage mais aussi un nombre minimum de logements locatifs sociaux.

Colombier Saugnieu

Servitude de Mixité Sociale

Article U 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Tout projet comportant des surfaces destinées à l'habitation, ou toute opération ou programme d'habitation, devra affecter à des logements à usage locatif social au moins :

~~- 25 % de la surface de plancher destinée à l'habitation,~~

~~ou~~

- 25 % du nombre de logements.

~~Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (lotissement par exemple), l'obligation d'affecter 25 % de la surface au logement social s'applique globalement aux surfaces d'habitation prévues dans l'opération ou au nombre défini de lots.~~

De plus, dans le secteur défini « secteur de mixité sociale »*, les aménagements et constructions devront respecter la servitude liée au programme de logements à réaliser fixant un nombre minimum de locatifs sociaux.

Colombier Saugnieu

Coefficient d'emprise au sol

Article U 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Article U 4.1 – Emprise au sol des constructions

~~Dans les secteurs Ua, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la surface du tènement.~~
~~Le coefficient d'emprise au sol peut être dépassé dans le cas d'aménagement de bâtiments existants à condition de ne pas modifier le volume des bâtiments.~~

~~Dans les secteurs Ub et Uc, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface du tènement.~~

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 30 % de la surface du tènement dans les secteurs Ua,
- 25 % de la surface du tènement dans les secteurs Ub et Uc.

→ 35% et 30% au PLU opposable

~~Dans les secteurs Ua,~~ Le coefficient d'emprise au sol peut être dépassé dans le cas d'aménagement de bâtiments existants à condition de ne pas modifier le volume de ces bâtiments.

Colombier Saugnieu

Possibilités d'implantation différentes de la règles pour les annexes

L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et, d'annexes sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

→ 10 m² au PLU opposable

Colombier Saugnieu

Possibilités d'implantation le long des limites séparatives

Article U 4.5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.5.1. - Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

La construction de bâtiment sur la limite séparative peut être autorisée sous réserve de ne pas dépasser 12 mètres linéaires du total de l'ensemble des limites séparatives.

→ 10 m au PLU opposable

Colombier Saugnieu

Energies renouvelables

7. **Dans le secteur Uia,** seuls sont admis, sous réserve des servitudes d'utilité publique instituées :

   - Les aménagements et utilisation du sol assurant le respect des servitudes liées à la gestion de l'ancien centre d'enfouissement des déchets,
   - Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable,

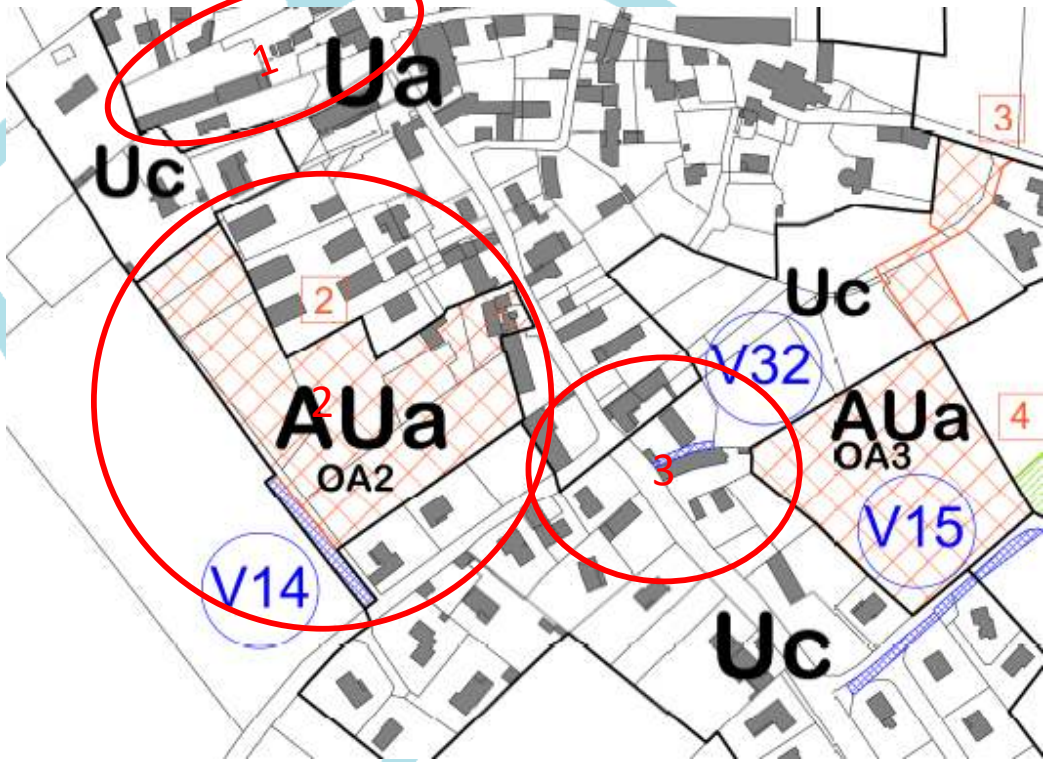
6. **Dans le secteur Ne :**

   - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors que ces constructions ou installations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
   - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires, y compris les affouillements et exhaussements qui leur sont liés,
   - les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

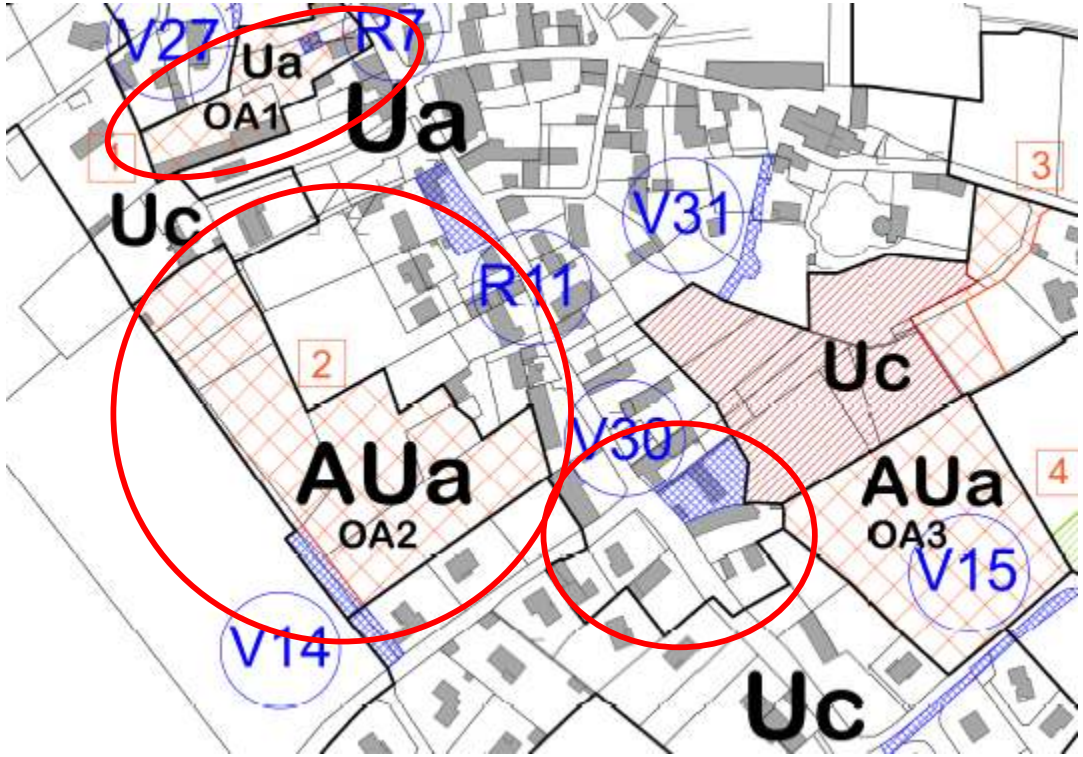
Colombier Saugnieu

Evolutions du plan de zonage

Proposition PLU modifié



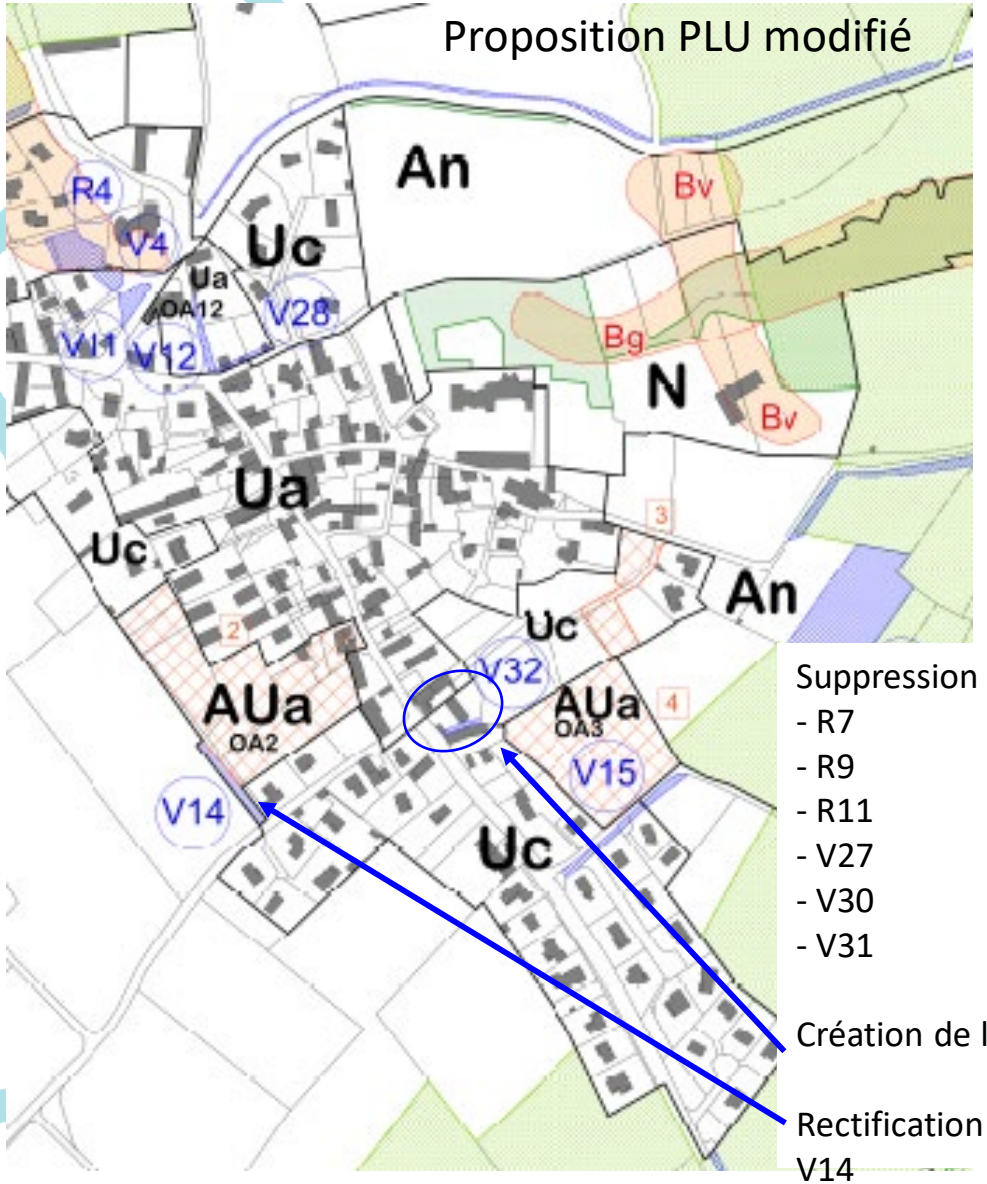
PLU opposable

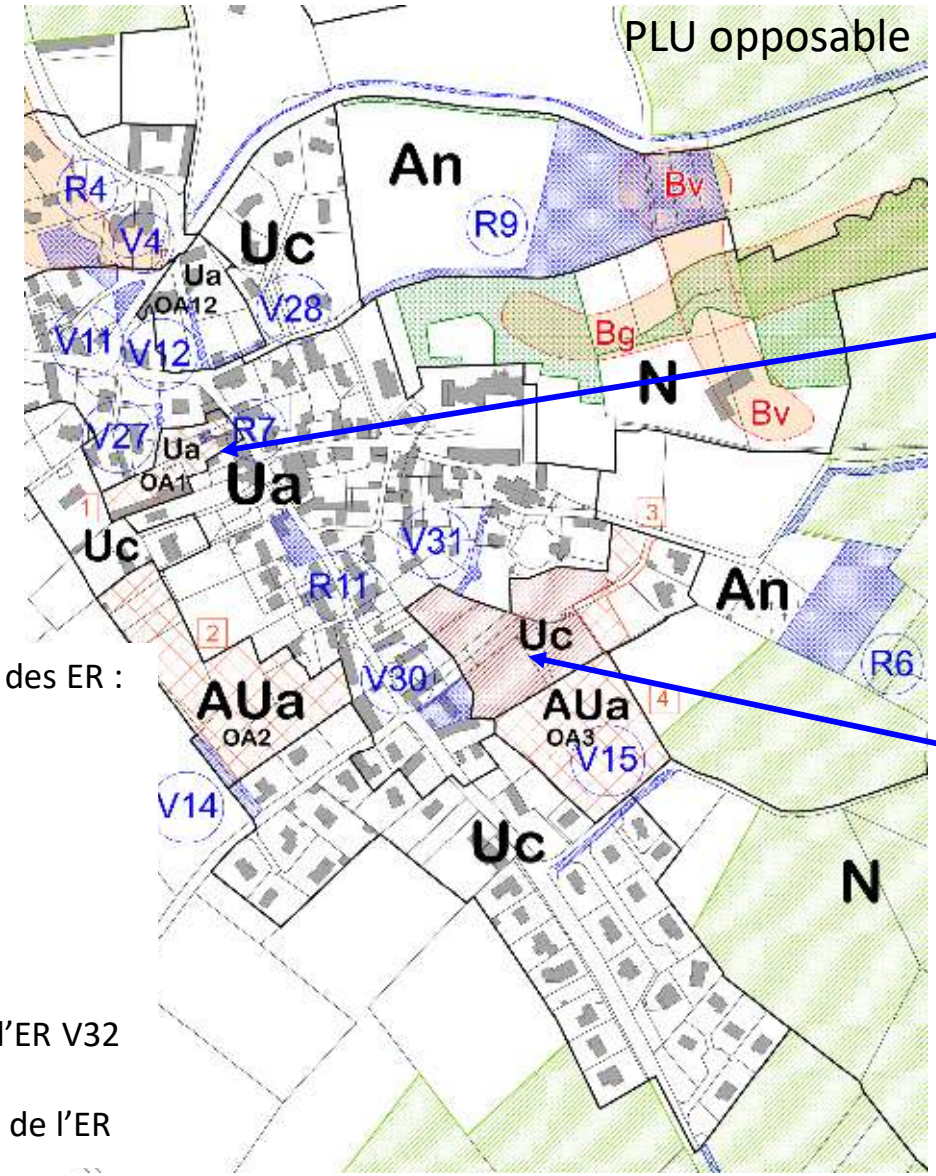


- 1- **Suppression de l'OAP n° 1** sectorielle dite « La Poste » *(opération réalisée)* **et de la servitude de mixité sociale n°1** *(SMS 1)*
- 2- **Modification de l'OAP n° 2 dite « Chemin de Plambois »,** y compris extension de son périmètre, ajustement du programme de logements, desserte, etc.
- 3- **Modification limite de zones Ua/Uc** pour adapter à la morphologie urbaine

Colombier Saugnieu

Emplacements réservés et autres servitudes : secteur Colombier





Suppression des ER :
- R7
- R9
- R11
- V27
- V30
- V31

Création de l'ER V32

Rectification de l'ER V14

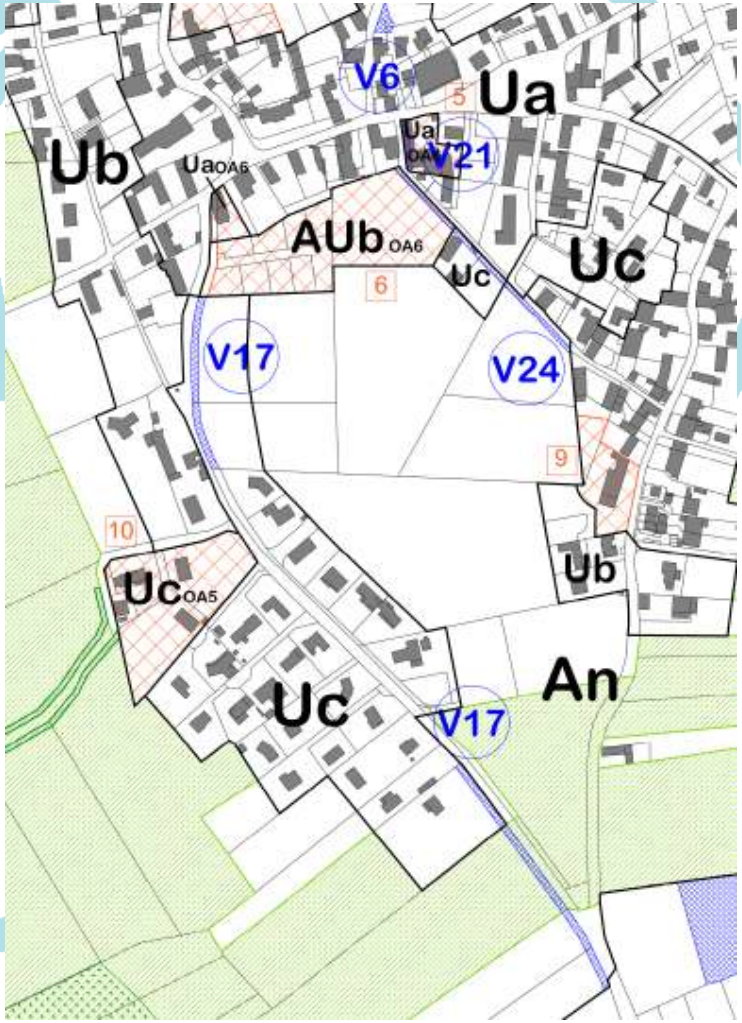
Suppression du secteur de mixité sociale n° 1 (Ua_{OA1})

Suppression du secteur d'attente de projet (Uc)

Colombier Saugnieu

Emplacements réservés : secteur Saugnieu

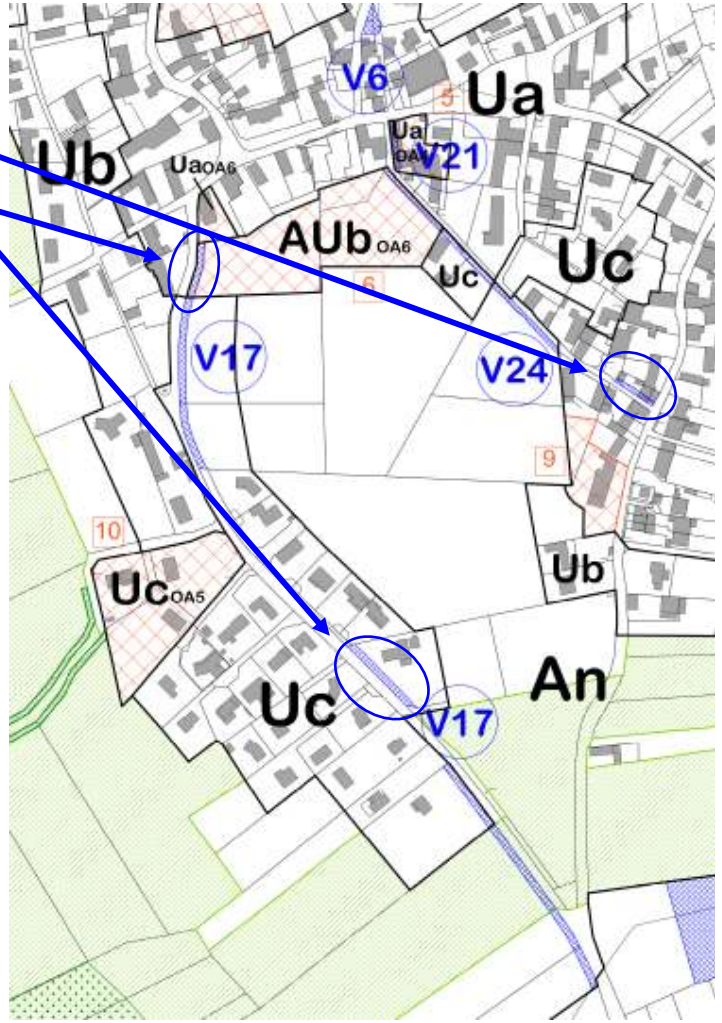
Proposition PLU modifié



Réduction des ER:

- V24 (parcelle (A507)
- V17 (parcelles A465 et 1187)

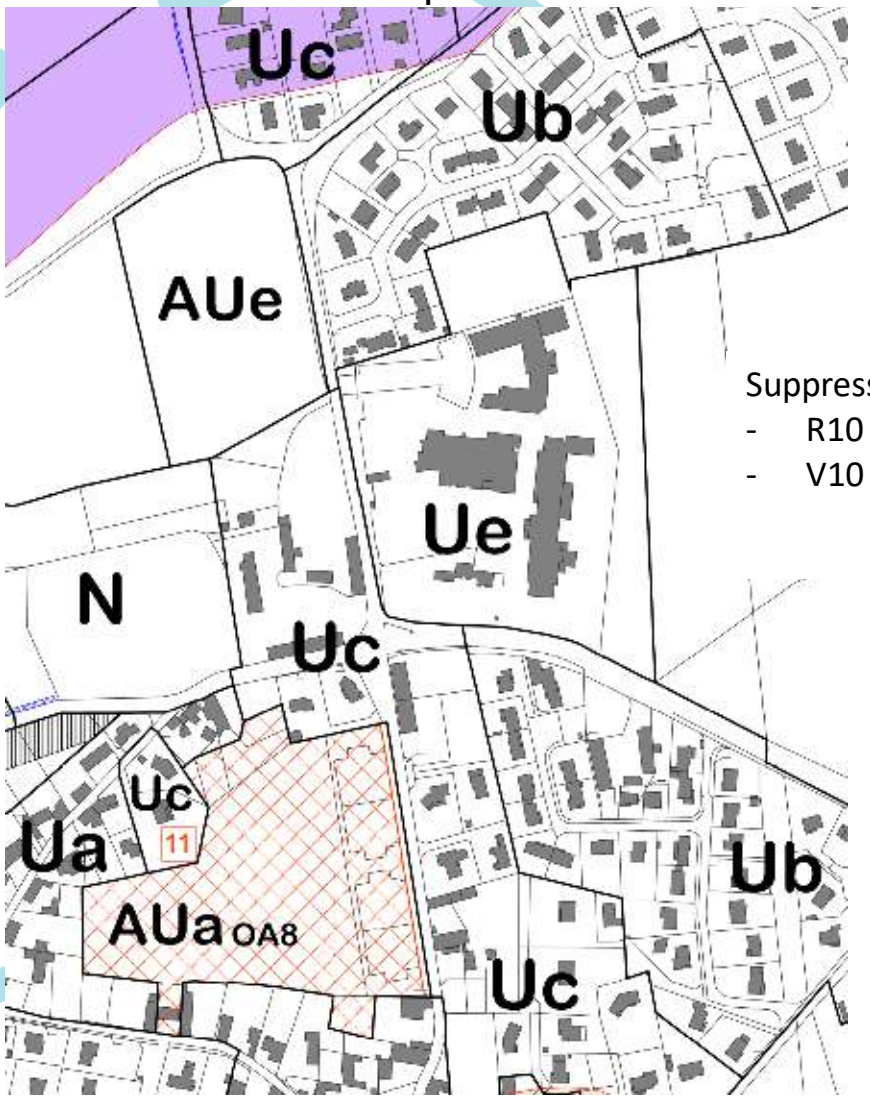
PLU opposable



Colombier Saugnieu

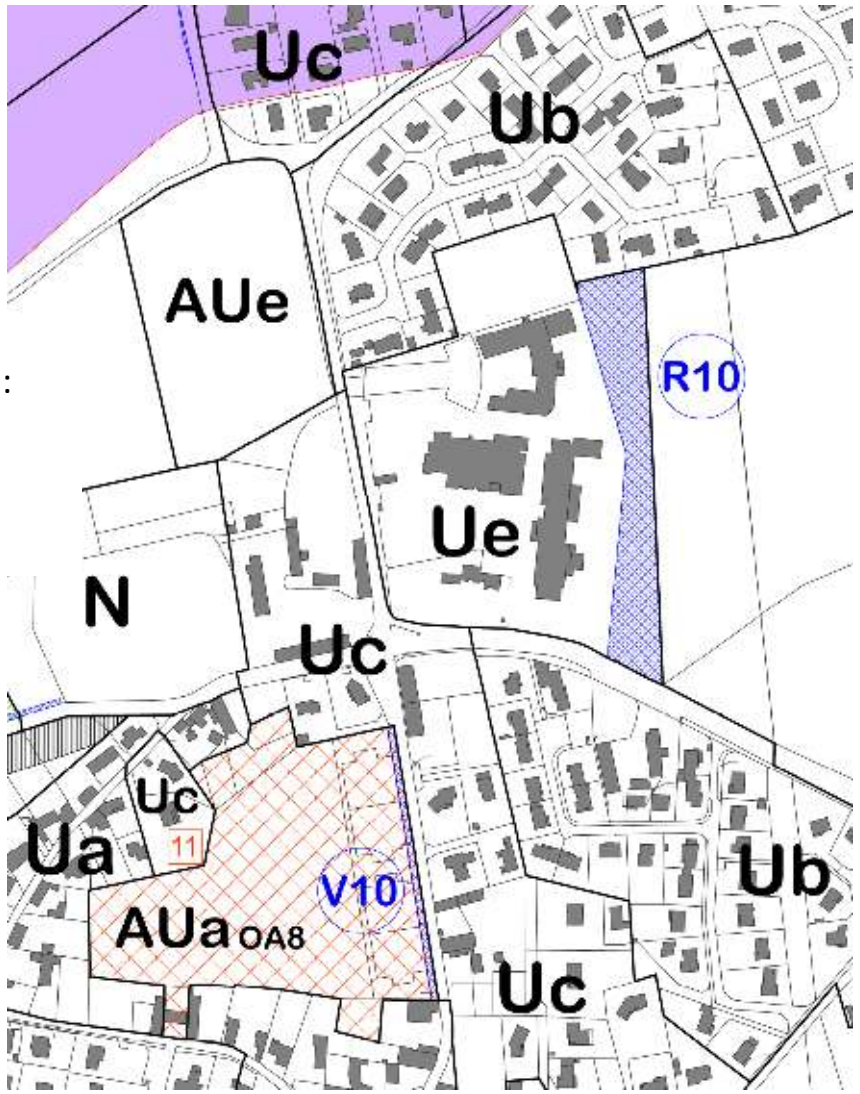
Emplacements réservés : secteur Montcul

Proposition PLU modifié



Suppression des ER :
- R10
- V10

PLU opposable

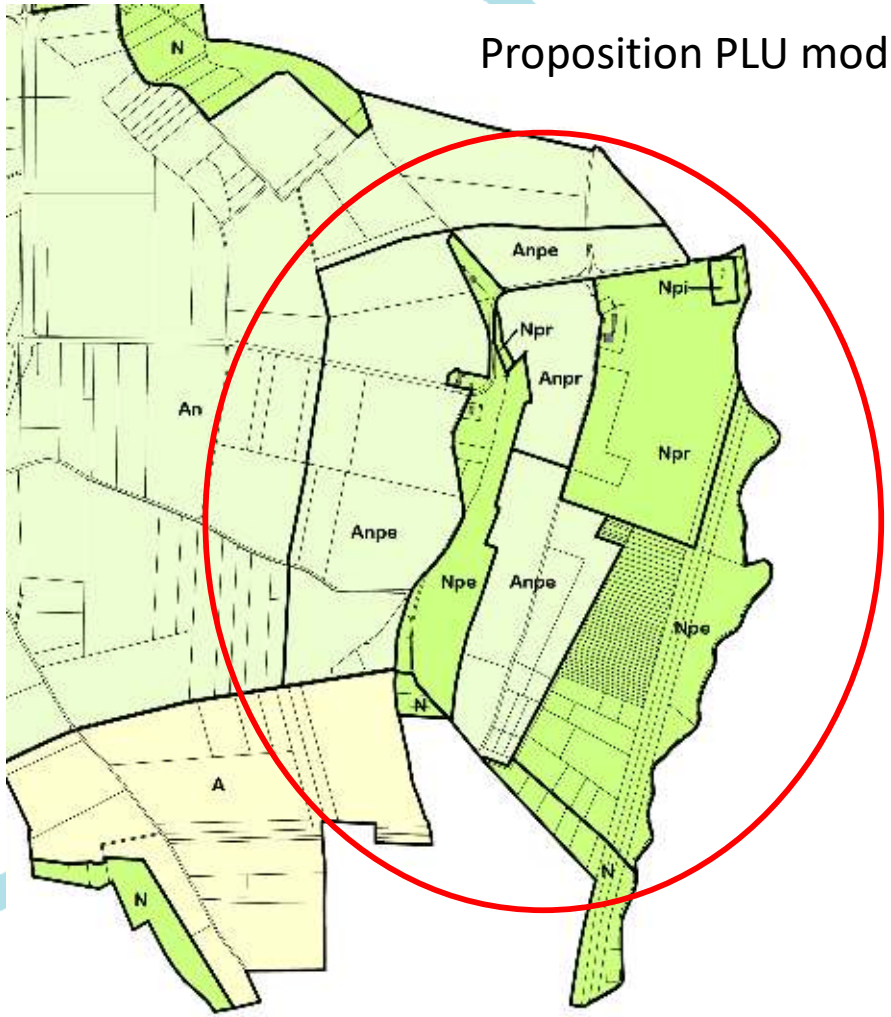


Colombier Saugnieu

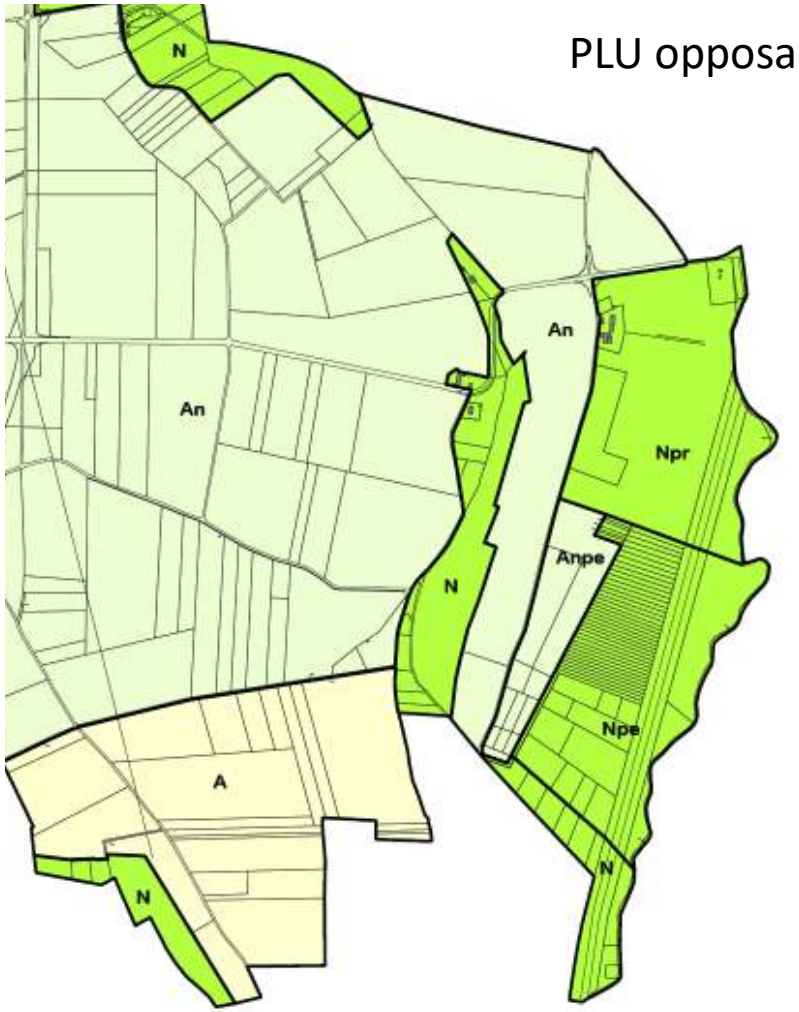
Prise en compte de l'arrêté interpréfectoral du 19 août 2021, déclarant d'utilité publique le captage du puits de Reculon

- Nouveau sous-secteur « pi »
- Modification des sous-secteur « pr » et « pe »

Proposition PLU modifié



PLU opposable



Colombier Saugnieu

Les objets de la modification n°2 du PLU

1. **Evolution des OAP n° 2, 3, 8, 11 et 12 et suppression de l'OAP n°1** (pièce 3)
2. **Evolution des dispositions du règlement écrit** (pièce 4.1) liée à la pratique du document et aux évolutions législatives
3. **Evolution des documents graphiques** (pièces 4.2)
   - Secteur de Colombier (zone AUa/Ua/Uc)
   - Périmètres des Secteurs de Mixité Sociale (SMS) n° 1 et 2 (et pièce 4.1.a)
   - Mise à jour des emplacements réservés (et pièce 4.3)
   - Suppression du secteur d'attente de projet (secteur Colombier) / 5 ans
   - Mise à jour des périmètres de protection du captage du puits de Reculon (arrêté interpréfectoral du 19 août 2021)

Colombier Saugnieu

Merci de votre attention

Colombier Saugnieu