

Commune de LOZANNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 2 du PLU

01. Notice explicative complétant le rapport de présentation

Vu pour être annexé
à ma délibération d'approbation
de la modification n°2 du PLU,
en date du 5 février 2016.

Le Maire,
Christian GALLET



L'élaboration du Plan d'Occupation des Sols de Lozanne a été approuvée le 28 février 1988. Le 10 décembre 2004, sa révision en vue de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite. Suite à la mise à l'enquête publique du projet de PLU le 12 octobre 2011, le PLU a pu être approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 5 juillet 2012.

Au regard des premiers mois qui ont suivi la mise en œuvre du PLU, il est apparu nécessaire d'ajuster le document. Deux procédures conjointes de modification n° 1 du PLU et de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ont été menées et approuvées le 21 février 2014.

La présente procédure de modification n° 2 du PLU vise à nouveau à préciser ou faire évoluer certaines dispositions des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et du « Règlement ». S'agissant de la gestion des eaux pluviales, différents aménagements et études ayant été réalisés conduisent à intégrer notamment de nouvelles cartographies dans le volet des annexes sanitaires du PLU.

I. OBJET

Le projet de modification n° 2 du PLU porte sur :

1. la création d'une zone de vigilance au regard des risques d'inondations de l'Azergues renforçant les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la Vallée de l'Azergues sur les parcelles les plus exposées contigües à la zone rouge,
2. des adaptations du règlement, notamment liées à la pratique du document, mais aussi à la volonté d'une meilleure gestion des eaux pluviales,
3. la suppression de secteurs de la zone Uca et la réduction de la zone Ucb,
4. la précision des Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs n° 2 dit de Treve Gai et n° 4, dit secteur du Centre-bourg, mais aussi la simplification de l'OAP n° 0 Route de Lentilly,
5. la création de deux emplacements réservés V23 et V24 pour l'aménagement du carrefour et la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales,
6. le remplacement de la servitude de mixité sociale L1 par un emplacement réservé R5 au Bourg pour un établissement public médicalisé,
7. la mise à jour de la liste des emplacements réservés avec la suppression de sept emplacements pour aménagement d'infrastructures, réalisées ou dont le foncier est maîtrisé, la redéfinition de l'ER R3 lié au pôle « petite enfance »,
8. la modification du zonage d'assainissement avec, concernant le volet eaux usées, l'actualisation du plan définissant les secteurs relevant de l'assainissement collectif et ceux de l'assainissement non collectif, et, concernant les eaux pluviales, l'insertion des études et conclusions réalisées dernièrement.

Le projet apporte des évolutions au niveau des parties suivantes du PLU :

- « Rapport de présentation » (pièce 01), en le complétant par une notice explicative présentant les évolutions,
- « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce 03) en vue de les remplacer ; les modifications apportées sont mises en évidence par un surlignage jaune,
- « Règlement » sur les pièces suivantes, en vue de les remplacer :
 - Partie écrite (pièce 04) ; les modifications apportées sont mises en évidence par un surlignage jaune,
 - Règlements graphiques (pièces 05a, 05b et 05c) ; les secteurs concernés sont présentés en extrait des documents opposables,
- « Annexes sanitaires » (partie 07), en vue de remplacer le zonage d'assainissement eaux usées (pièce 07d) et de mettre à jour la notice sanitaire (07a), mais aussi d'ajouter un volet eaux pluviales (pièce 07f),
- « Liste des emplacements réservés » (pièce 09a), en vue de la remplacer ; les modifications apportées sont mises en évidence par un surlignage jaune.

II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (pièce 03)

Le secteur n° 2 dit de Treve Gai est précisé quant à son aménagement au vu de sa situation sur le versant, de sa desserte et du foncier mobilisable prenant en compte une construction déjà existante.

Ainsi, l'opération peut être envisagée en deux phases, définies par deux sous-secteurs a et b, dont le fonctionnement est distinct, avec une répartition du nombre de logements initialement programmés. Elle est conditionnée à la mise en œuvre en limite Nord d'un ouvrage hydraulique de rétention des eaux pluviales issues du ruissellement sur versant conformément au volet eaux pluviales du zonage d'assainissement assurant l'opération des phénomènes liés aux eaux superficielles, mais aussi à l'implantation d'une haie (disposition inchangée du PLU).

Outre les orientations déjà portées, le sous-secteur a doit être desservi par une voie reliant le chemin de la Belle Etoile à celui de Treve Gai et proposé une composition urbaine de qualité avec une diversification de la forme urbaine prenant en compte le milieu environnant. Une bande non aédificandi est positionné le long du chemin pour assurer un recul et la préservation du mur. Le secteur b ne pourra être desservi que par un seul accès depuis le chemin de Treve Gai pouvant être celui existant ou un nouvel accès sous réserve de supprimer celui actuellement existant pour la maison.

Le secteur n° 4 correspondant au Centre-Bourg se voit adapter pour répondre le cas échéant aux nouveaux besoins en matière de commerces et services de proximité à renforcer à travers une variante pour le secteur 4b. Les autres points modifiés s'attachent à mettre à jour les orientations pour intégrer les réflexions en cours liées aux premières esquisses présentées.

Le programme inscrit pour **le secteur n° 0** dit secteur Route de Lentilly est simplifié sans que soit modifié l'objectif spécifique visant à une offre adaptée pour les personnes âgées.

III. REGLEMENT ECRIT (pièce 04)

Le règlement est modifié sur les points suivants (surlignage jaune du texte dans le document du dossier de projet de modification n° 2) :

1. Mises à jour liées aux évolutions législatives

Le Règlement est modifié pour prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis février 2014, date de la dernière modification du PLU. En particulier, sont actualisés les articles R 421-12 du code de l'urbanisme et L 123-1-5, est supprimée la définition du COS coefficient d'occupation des sols.

2. Définition des limites séparatives et des piscines (article 7 des DG)

Une définition de la limite séparative est donnée pour identifier les limites latérales par rapport aux limites de fond de parcelle puisque des dispositions distinctes vont être fixées aux articles 7 des chapitres des zones.

La piscine est également définie, comme construction dont le fonctionnement est lié à l'habitation mais dont l'emprise au sol n'entre pas dans le champ d'application du calcul de l'emprise au sol (CES).

3. Création d'une zone de vigilance liée aux inondations de l'Azergues

Au regard de la connaissance des phénomènes d'inondation liée à l'Azergues et de leur caractère de plus en plus rapide et important, en l'attente d'une modification du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la Vallée de l'Azergues, la Commune de Lozanne définit dans le cadre de la présente modification une zone de vigilance.

L'objectif est de renforcer les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la Vallée de l'Azergues sur les parcelles les plus exposées contigües à la zone rouge. La délimitation de la « zone de vigilance » correspond à un cône d'ouverture à partir du dernier méandre sur le Centre-Bourg prenant en compte la morphologie des lieux. Les dispositions portées au Règlement visent à préserver davantage cette partie de la zone bleue en appliquant les dispositions de la zone rouge, c'est-à-dire en interdisant les nouvelles constructions, sauf exceptions précisées pour cette zone de vigilance sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux, et surtout de ne pas augmenter la population exposée. Elles sont issues de la doctrine pour les PPRi.

4. Corrections ou précisions ponctuelles

En zone Ua, les surfaces de bureaux et de services limitées à 300 m², sont portées à 600 m² de surface de plancher pour répondre à la centralité à renforcer prenant en compte l'évolution de la commune et son rôle, sur ce secteur défini autour des équipements existants et en lien avec la gare.

En zones Uc, Ucb et Uca, au regard des nuisances notamment sonores de certaines infrastructures, le recul par rapport à l'alignement avec la ligne SNCF est augmenté à 50 mètres et celui par rapport à la RD 30 (Route de Chazay et Route de La Tour) à 100 mètres.

5. Précisions apportées aux articles 3 – Accès et voirie

Dans les zones Ua, Uc et Uca, 1AU, Nh, et Ah, le recul minimum des accès est stipulé : cinq mètres d'une façon générale, réduit à quatre mètres en zone Ua, avec toutefois la possibilité de déroger pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme et d'architecture.

De même, en Ua, Uc et Ucb, le nombre des accès est limité à un seul et tout nouvel accès devra être justifié pour des raisons de qualité urbaine et/ou de sécurité. Ces précisions sont apparues nécessaires par sécurité suite à la loi ALUR de mars 2014 et aux divisions liées visant à la construction de nouveaux logements sur les propriétés bâties sans organisation en particulier des accès et les multipliant, mais aussi par la volonté de préserver une qualité urbaine aux abords des voies.

S'agissant des voiries nouvelles, un espace dédié aux piétons est imposé d'une largeur de 1,50 mètre minimum pour toute opération de plus de trois logements.

6. Modifications des articles 4 – Desserte par les réseaux / Eaux pluviales

Les dispositions sont précisées à partir du principe de limitation de l'imperméabilisation. Elles renvoient à la réglementation en vigueur. Elles fixent que la gestion soit faite à la parcelle ou unité foncière par infiltration. En cas d'impossibilité technique, le rejet est admis sous réserve d'un débit de fuite limité dans le milieu naturel superficiel, sinon au réseau collecteur en dernier lieu. L'objectif est de réduire les incidences sur les phénomènes de ruissellement et d'inondation, ainsi que sur le dimensionnement des ouvrages publics.

Pour les eaux de vidange des piscines, des prescriptions sont également précisées avec cette même orientation.

7. Ajout d'un nouvel article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Cet article porte sur deux points : l'imperméabilisation des sols à limiter et la gestion des bacs à ordures ménagères et des conteneurs de tri sélectif.

Directement lié aux dispositions inscrites aux articles 4, le point 15.1 vise à limiter l'impact sur l'environnement des aménagements ou utilisations faites des espaces libres des terrains bâtis. Aussi, une surface minimale d'espaces perméables est définie de 30 % en Ua, 40 % en Uc et 1AU, et, 50 % en Ucb, Uca, Nh et Ah, avec le rappel d'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables autant que possible.

Pour les bacs à ordures et conteneurs, il est exigé l'aménagement d'un local ou abri ou emplacement conçu avec le projet global pour assurer une qualité pour toute opération de plus de trois lots ou logements.

8. Adaptations et précisions des articles 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zones Uc, Ucb et Uca, 1AU1, 1AU2 et 1AU3 les constructions en limite séparative ne sont admises que sur une seule des limites latérales et sont interdites sur limite de fond de parcelle.

Le recul par rapport au fond de parcelle est porté à 5 mètres pour préserver des espaces de jardin satisfaisants y compris dans le cas de densification.

Concernant les piscines, dans toutes les zones où elles sont admises, il est imposé un recul de 4 mètres ; la construction sur limite n'étant techniquement pas possible et souhaitable.

9. Modifications des articles 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En zones Uc, Ucb et Uca, et en zones 1AU, la distance entre deux constructions principales (ne s'applique pas aux annexes et piscines), à moins d'être mitoyenne, est portée à, au minimum, la hauteur la plus importante des deux constructions sans pouvoir être inférieure à 9 mètres. Cette majoration est une volonté de la Municipalité d'exiger une réflexion de composition lors de projet et de maîtrise de la densification en préservant des espaces libres entre les constructions.

10. Inscription de CES (articles 9) – Emprise au sol / Suppression des COS (articles 14)

Hors équipements publics, des coefficients d'emprise au sol sont inscrits en Ucb et Uca à 0,25 et en Uc et 1AU1 à 0,30 pour palier à la suppression des coefficients d'occupation des sols (COS). En effet, comme pour les autres dispositions visant à limiter les possibilités de densification abusive, le PLU n'ayant pas été conçu avec l'absence de cette règle, les orientations générales du PADD se verraient remises en cause en matière de production de logements.

11. Gestion des habitations existantes en zone A

Conformément aux évolutions législatives récentes, en particulier la loi AAAF, un point supplémentaire est ajouté visant à autoriser pour les bâtiments existants à usage d'habitation d'au moins 60 m² d'emprise au sol, l'aménagement sans changement de destination dans la limite de 300 m² de surface de plancher y compris l'existante et une extension limitée à 50 m² de surface de plancher supplémentaire plafonnée à une surface totale de 250 m² après travaux. En effet, contrairement à la zone N, certaines habitations ont été laissées hors secteurs Ah aux documents graphiques du PLU.

IV. REGLEMENT - DOCUMENTS GRAPHIQUES (pièces 05)

1. Création de la zone de vigilance liée aux inondations de l'Azergues

Cf III. 3

2. Réduction de la zone Ucb aux Allogniers et suppression de secteurs Uca

Conformément aux orientations générales du PADD de recentrer l'urbanisation sur le centre-bourg, les secteurs les plus excentrés et pour lesquels un développement ne semble pas cohérent au regard des enjeux de constructions de nouveaux logements sont classés en zone agricole A. Les dispositions de règlement prévoient par l'inscription d'un point supplémentaire dans la présente procédure de gérer les habitations existantes en leur permettant des aménagements dans le volume existant dans la limite de 300 m² de surface de plancher et/ou des extensions dans la limite de 250 m² au total après travaux.

3. Emplacements réservés

Un emplacement réservé V23 est créé pour l'aménagement du carrefour entre le Chemin de la Belle Etoile et le Chemin de Treve Gai au vu des capacités de développement de nouveaux logements au droit du site et définis dans l'OAP.

Un emplacement réservé V24 est porté au Dorieux sur une superficie d'environ 5 600 m² pour l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales tel que défini par l'étude Eaux pluviales.

La servitude de mixité sociale L1 portant sur la réalisation de 30 % de la surface de plancher à construire en logement locatif social dans le cadre d'un programme mixte est substituée par un emplacement réservé R5 au Bourg pour la construction d'un établissement public médicalisé le cas échéant, intégrant éventuellement une offre en locatif social adapté.

L'emplacement réservé R3 lié au pôle « petite enfance » est redéfini au regard du foncier maîtrisé et des projets réalisés ou en cours. Il est toutefois étendu à proximité immédiate en vue de l'aménagement de places de stationnement complémentaires.

Sept emplacements réservés sont supprimés dans le cadre de la présente modification n° 2 préalablement inscrits pour l'aménagement d'infrastructures, désormais réalisées ou dont le foncier est maîtrisé.

V. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (pièce 09a)

La liste des emplacements réservés est mise à jour, conformément aux documents graphiques du règlement tel que présenté au point précédent IV.3.

VI. EVOLUTION DES SUPERFICIES

Le tableau suivant montre les évolutions des superficies des zones liées à la modification n° 2 du PLU par rapport au document opposable de 2014.

TABLEAU DES SUPERFICIES

	PLU (2014)		PLU (après modification n° 2)	
	Zones	Superficie (ha)	Zones	Superficie (ha)
Zones urbaines	UA	11,5	UA	11,5
	UC	38,7	UC	38,7
	UCb	38,3	UCb	37,8
	UCa	5,7	UCa	4,1
	Uia	7,9	Uia	7,9
	Uib	24,4	Uib	24,4
	Sous-total	126,5	Sous-total	124,4
Zones à urbaniser	1AU	2,4	1AU	2,4
	1AUe	2,2	1AUe	2,2
	1AU0	1,5	1AU0	1,5
	Sous-total	6,1	Sous-total	6,1
Zones naturelles	N	155,5	N	156,2
	Nh	11,6	Nh	11,6
	NL	1,2	NL	1,2
	Np	6,5	Np	6,5
	Sous-total	174,8	Sous-total	175,5
Zones agricoles	A	180,8	A	182,2
	Ah	9,5	Ah	9,5
	As	52,9	As	52,9
	Sous-total	243,2	Sous-total	244,6
TOTAL		550,6		550,6

Les évolutions concernent le classement de 2,1 hectares des zones UCa et UCb en zones A et N.

VII. Zonage d'assainissement (partie 07)

La modification intègre l'actualisation du plan de zonage d'assainissement des eaux usées (pièce 07d) et sa notice (pièce 07a), mais surtout le volet eaux pluviales (nouvelle pièce 07f). Ces éléments correspondent aux dernières études et choix de la Commune en matière de gestion des Eaux usées et des Eaux pluviales.

VIII. PROCEDURE

La modification proposée, conformément aux articles L123-13 et L123-19 modifiés par l'Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012, notamment :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas 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.

En effet, les évolutions ne remettent pas en cause les orientations générales du PLU :

- en précisant ou simplifiant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (secteurs n° 2, 4 et 0),
- en adaptant le Règlement (partie écrite) aux dernières évolutions législatives intervenues depuis février 2014, en particulier la loi ALUR en veillant à ne pas dépasser les objectifs plafonds de production de logements, au souci de préservation vis-à-vis du risque d'inondation de l'Azergues, et ponctuellement à la pratique du PLU,
- en mettant à jour les emplacements réservés suite à acquisitions et définitions de nouveaux projets.

L'enquête publique de cette modification n° 2, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement, se déroulera, pendant un mois à compter, selon les dispositions des articles L.123-13-1 et L.123-13-2 du code de l'urbanisme et de l'Arrêté du Maire, notamment après notification aux personnes publiques associées.

Le Commissaire-Enquêteur émettra un avis sur ce projet de modification ainsi que sur les observations formulées portant sur le présent dossier.