



# P.L.U.

---

Plan Local d'Urbanisme

**Modification simplifiée n° 3**

## Commune de Saint-Just Chaleyssin

### 1. Notice explicative

---

Complétant le rapport de présentation

Vu pour être annexé  
à la délibération de mise à disposition  
du projet de modification simplifiée n° 3 du PLU  
en date du 17 mai 2018.

Le Maire,  
Isabelle HUGOU





## PREAMBULE

La Commune de Saint-Just Chaleyssin a approuvé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme le 25 mars 2016.

Par délibération en date du 30 juin 2016, la modification simplifiée n° 1 a été approuvée afin d'autoriser les constructions d'annexes (piscines, garages, abris de jardin) aux bâtiments à usage d'habitation existants dans les zones agricoles ou naturelles au vu des possibilités ouvertes par la loi Macron qui ne pouvaient être intégrées dès l'approbation du PLU.

Une modification simplifiée n° 2 a été approuvée par délibération en date du 8 avril 2017 notamment pour ajuster certaines dispositions du Règlement afin de permettre la mise en œuvre d'un programme de huit logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat.

Le présent document expose les motifs de la modification simplifiée n° 3 du PLU engagée par la Commune.

## I. MOTIFS

La modification simplifiée n° 3 du PLU a pour objectif principal de :

- supprimer l'emplacement réservé n° 2 inscrit au centre-bourg dont le foncier (près de 2 700 m<sup>2</sup>) n'est plus nécessaire aux besoins d'extension des équipements scolaires et périscolaires,
- adapter quelques dispositions de la zone Ua (chapitre U « à vocation mixte » du Règlement) définie sur le centre-bourg afin de permettre la mise en œuvre de projets en adéquation avec le tissu urbain hétérogène et en cours de renouvellement.

Elle apporte donc des rectifications au niveau des deux pièces suivantes :

- « **Rapport de présentation** » (**pièce 1**), en le complétant par une notice explicative (présent document) ;
- « **Règlement** » **partie écrite (pièce 4.1)**, en remplaçant quelques pages du chapitre Ua de la version 2017 ;
- « **Documents graphiques** » du **Règlement (pièces 4.2.a et 4.2.b, échelles 1/5000<sup>ème</sup> et 1/2000<sup>ème</sup>)**, en remplacement des versions 2017 ;
- « **Carnet des emplacements réservés** » (**pièce 4.3**), en supprimant l'ER n° 2.

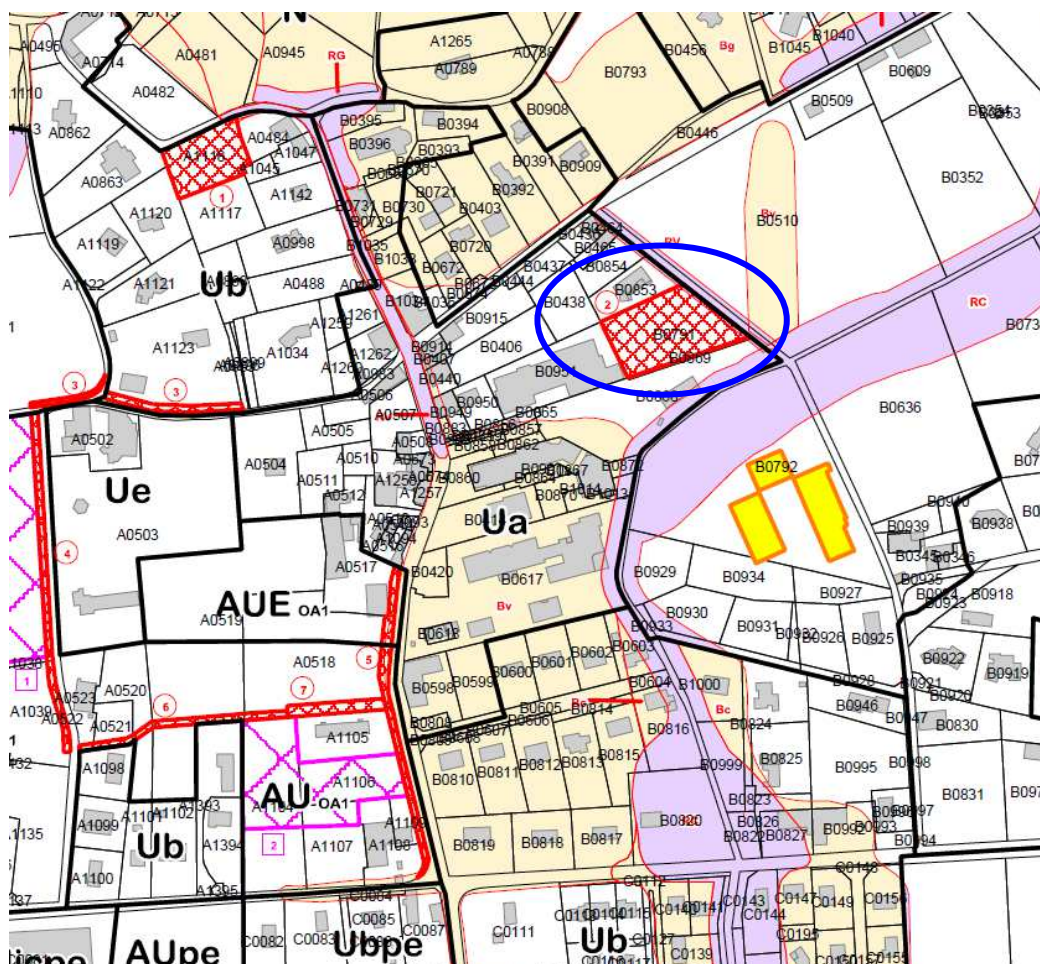
## II. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N° 2

La modification du Plan Local d'Urbanisme vise à libérer une parcelle comprise en centre-bourg au Nord de la Place inscrite au PLU en emplacement réservé n° 2 pour l'extension des équipements scolaires et périscolaires.

En effet, ce foncier représentant de près de 2680 m<sup>2</sup> avait été réservé notamment pour les besoins éventuels de construction d'un nouveau restaurant scolaire prenant en compte l'augmentation des effectifs d'enfants scolarisés et inscrits au service de restauration périscolaire. Or, suite à l'étude de différentes solutions pour répondre à cette évolution, il a été retenu la mise en place d'un nouveau fonctionnement dans les locaux même de l'école Pierre Scize plutôt que de déplacer le restaurant. Ainsi, les locaux ont été aménagés pour passer d'un service à table à un self-service assurant une plus grande fluidité et donc la capacité du restaurant au sein du même espace. Le nouveau système est mis en service depuis le 23 avril 2018 pour la rentrée des vacances de printemps.

En conséquence, et au vu des capacités pour les autres besoins en équipements scolaires et périscolaires, l'emplacement réservé n° 2 lié à la parcelle n° 791 est abandonné. La situation particulière de ce foncier est de plus assez stratégique en continuité de la partie regroupant des commerces et services de proximité intégrés à des programmes de logements de type collectif, en limite Nord du parking autour de la halle. La mise en œuvre d'un projet pourrait participer au confortement du centre-bourg en proposant un nouveau programme de logements poursuivant une diversification de l'offre en l'attente de l'ouverture à l'urbanisation du secteur à l'Ouest de la rue du 8 mai pour laquelle une modification de droit commun du PLU sera nécessaire.

Sur les documents graphiques du Règlement (pièces 4.2.a, plan à l'échelle du 1/500<sup>ème</sup> et 4.2.b, plan à l'échelle du 1/2000<sup>ème</sup>), il convient donc de supprimer l'ER n° 2, ainsi que dans le carnet des emplacements réservés (pièce 4.3).



### III. ADAPTATION DE QUELQUES DISPOSITIONS DE LA ZONE Ua

Le chapitre de la zone U « à vocation mixte » du règlement du PLU (pièce n° 4.1) fixe des dispositions pour la zone Ua qui ne favorisent pas l'autorisation de projets liés à des programmes de logements de type collectif notamment bien intégrés à la nouvelle forme urbaine du centre-bourg.

En effet, il est observé depuis quelques années déjà un renouvellement urbain du cœur historique de Saint-Just Chaleyssin avec la réalisation de programmes de construction mixte ou de logements sur du foncier non bâti, mais aussi non bâti constituant progressivement une nouvelle silhouette au bourg plus contemporaine et plus dense surtout.

Cette possibilité ou opportunité de mutation sur du foncier bâti avait été prise en compte lors de l'élaboration du PLU, mais il s'avère que certaines dispositions applicables à la zone Ua ne permettent de promouvoir de petites opérations ponctuelles sur des parcelles affectées par un contexte atypique ou d'assurer une forme urbaine satisfaisante.

Quelques évolutions ou précisions de règles de la zone Ua sont donc proposées sur la base des expériences d'instruction de demandes d'autorisation de construire. Elles concernent les implantations vis-à-vis des limites séparatives (article 7), l'emprise au sol des constructions (article 7), les débords de toitures (article 11), les exigences en nombre de places banalisées pour le stationnement pour les opérations de plus de cinq logements et en surface pour les vélos (article 12).

**Dans le Règlement (pièce 4.1)**, des dispositions spécifiques (surlignées en jaune au projet de modification simplifiée n° 3 notifié aux personnes publiques associées et mis à disposition du public) sont apportées pour la zone Ua définie au centre-bourg et visent à assurer une cohérence des projets avec le tissu urbain du centre-bourg et une qualité globale (stationnement en souterrain, architecture contemporaine, configuration atypique des parcelles, etc.).

**Extrait de l'article 7 de la zone U « mixte » du règlement :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un alinéa 5. Est ajouté au 7.2 (en bleu ajouté) au vu d'une règle générale ne permettant que l'implantation sur une seule des limites séparatives et un recul minimum de quatre mètres. En effet, le contexte des parcelles de la zone Ua et la réalisation des stationnement en sous-sol à développer pour libérer les espaces extérieurs des voitures des habitants du centre-bourg nécessitent que soit adaptée la règle générale en particulier.

#### **7.2 – Règles particulières**

*Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants : ...*

*5. En Ua, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site, une implantation de la construction peut être admise soit sur deux limites séparatives latérales, soit entre la limite séparative et le recul de 4 mètres pour :*

- prendre en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou chemins ou espaces publics (terrain d'angle notamment, chemin d'exploitation...),*
- réaliser du stationnement en souterrain.*

**Extrait de l'article 9 de la zone U « mixte » du règlement :** Emprise au sol des constructions  
Afin de clarifier la règle, le texte en bleu est ajouté pour le stationnement en sous-sol pour ne comprendre que dans l'emprise, la construction au-dessus du terrain naturel.

*Le Coefficient d'emprise au Sol\* (C.E.S.) est fixé à :*

- *0,70 dans le secteur Ua hors partie du bâtiment liée à du stationnement en sous-sol...*

**Extrait de l'article 11 de la zone U « mixte » du règlement :** Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables  
Afin d'autoriser des toitures pour des constructions contemporaines préservant la tuile, de plus pouvant être implantées sur limite séparative, le texte en bleu est ajouté pour ne pas imposer les débords de toiture.

*Les toitures devront présenter un débord de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup>. Toutefois, en zone Ua, sous réserve que soit justifiée la qualité architecturale du projet, des débords différents ou l'absence de débord pourront être autorisés.*

**Extrait de l'article 12 de la zone U « mixte » du règlement :** Stationnement

Afin de faciliter la diversification de l'offre de logements, notamment plus petits et de type collectif, en centre-bourg bénéficiant de la proximité des équipements publics, commerces et services, secteur prioritairement desservi par les transports en commun, le texte en bleu est ajouté pour ne pas impacter ce type de programme au vu des exigences en places banalisées.

*... Il est exigé : ...*

- *1 place banalisée par logement, sauf en zone Ua où, pour toute opération de plus de 5 logements, 1 place sera exigée pour 10 logements, ...*

**De plus, dans le Règlement (pièce 4.1),** une rectification est apportée afin de corriger le préambule ; le règlement est établi conformément aux articles R 123-4 à R 123-12 du code de l'urbanisme.

## V. PROCEDURE

La Commune n'ayant pas envisagé, conformément au code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-31, L. 153-36 et L. 153-41 créés par l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 (recodification du Livre I du code de l'urbanisme) :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de 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,

la modification n'ayant pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, sauf exceptions visées par le code de l'urbanisme, notamment la bonification limitée à 50 % pour un programme de logements locatifs sociaux,
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

**la modification peut être adoptée selon une procédure simplifiée** définie notamment par les articles L. 153-45 à L. 153-48 créés par l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

Les objectifs inscrits dans le PADD du PLU en vigueur ne sont pas remis en cause par le projet de modification simplifiée n° 3. Celui-ci pourrait permettre de réduire la surface moyenne pour les nouveaux logements en facilitant les implantations en Ua tout en veillant à une meilleure cohérence avec le tissu urbain et en limitant les exigences en stationnement banalisé pour véhicules automobiles notamment.

La MRAe, Mission Régionale de l'Autorité environnementale le 30 avril 2018, a été saisie dans le cadre d'une demande au cas par cas afin de savoir si le projet de modification simplifiée n° 3 du PLU de Saint-Just Chaleyssin est soumis à Evaluation environnementale sur la base en particulier du CERFA complété. Le dossier de projet de modification simplifiée n° 3 a été également notifié au Préfet et aux personnes publiques associées début mai, avant la mise à disposition du public du projet.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant 32 jours du 29 mai au 29 juin 2018 inclus en vue de permettre la formulation d'observations (enregistrées et conservées). Les modalités de mise à disposition sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, un bilan sera présenté au Conseil municipal, qui en a délibéré. Le projet transmis pour avis et mis à disposition du public pourra être adopté par délibération motivée.