



APPROBATION : 13/02/2014
MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 :
17/07/2014
MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2 :
30/03/2017
MODIFICATION SIMPLIFIEE n°3
14/02/2019



Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative de la modification simplifiée n°3



SOMMAIRE

- I. CADRE REGLEMENTAIRE
- II. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

I. CADRE REGLEMENTAIRE

Monsieur le Maire a pris l'initiative de mettre en œuvre une procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Chazelles-sur-Lyon approuvé le 13 février 2014 afin de s'adapter à l'évolution du projet.

Ces dispositions visent principalement à :

- Apporter une adaptation au règlement afin de faciliter l'instruction pour la réglementation des toitures terrasses.
- Rectifier des erreurs matérielles sur le plan de zonage ;
- Supprimer un alignement commercial ;
- Adapter le règlement de la zone artisanale (Uf)

La procédure de modification simplifiée du PLU est retenue dans la mesure où la modification décrite ci-dessus :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- 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 ;
- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant les articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme et la nature des modifications, il convient d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

II. OBJET DE LA MODIFICATION

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) porte sur :

Modification du règlement :

- 1. Modification appliquée aux zones UB, UC, AUc, A et N (Article 11 - toitures)**
- 2. Modification appliquée à la zone Uf (Article 1 et 2)**

Modification du zonage :

- 3. Erreur matérielle : reclasser deux parcelles actuellement en zone Ncv en zone Nh afin de respecter la délimitation de l'AVAP**
- 4. Erreur matérielle : reclasser deux parcelles actuellement en zone économique (UF) en zone résidentielle (UC)**
- 5. Supprimer l'alignement commercial situé rue de l'Eglise**

Modifications du règlement

1. Modification appliquée aux zones UB, UC, AUc, A et N (Article 11 - toitures)

Reformulation de la règle afin de préciser les modalités d'autorisation des toitures-terrasses : la commune souhaite autoriser les toitures terrasses sur la totalité de la toiture et à condition qu'elles soient végétalisées.

Règlement avant modification simplifiée

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.2 Aspect des constructions

Toitures :

[...]

Des éléments de toitures terrasses pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment. Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

Règlement après modification simplifiée

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.2 Aspect des constructions

Toitures :

[...]

Des **toitures terrasses** pourront être autorisées à condition d'être **en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant et qu'elles soient végétalisées.**

2. Modification appliquée à la zone Uf (Article 2)

Faire évoluer le règlement de la zone UF pour permettre aux activités existantes et futures de diversifier leurs activités.

Règlement avant modification simplifiée

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UF 2 sont interdites.

A l'exception de la zone UFc, toutes nouvelles constructions à usage de commerce de détail (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement) sont interdites.

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admis :

[...]

Sont toutefois admises sous conditions :

[...]

- Les installations classées, à condition qu'elles soient pourvues de dispositifs éliminant les nuisances éventuelles et qu'elles ne présentent aucun risque pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone. Ces constructions à usage d'habitation devront être limitées à 50m² de surface de plancher et devront être intégrées aux établissements auxquels elles sont liées (liaison bâtie et fonctionnelle).
- L'aménagement, l'extension et la construction d'annexes pour les maisons existantes dans la zone et non liées à une activité.

Dans le secteur UFc, sont également admises :

- Les constructions et réhabilitations à vocation commerciale dans la limite de 400m² de plancher par unité commerciale et sans excéder un maximum de 300m² de surface de vente.
- l'extension des bâtiments à vocation commerciale existants dans la limite de 25% de leur surface de vente (extension non renouvelable).

~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.
(Paragraphe déplacé)~~

Règlement après modification simplifiée

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UF 2 sont interdites.

A l'exception de la zone UFc, toutes nouvelles constructions à usage de commerce de détail (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement) sont interdites, **sauf celles mentionnées à l'article UF2.**

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admis :

[...]

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Sont toutefois admises sous conditions :

[...]

- Les installations classées, à condition qu'elles soient pourvues de dispositifs éliminant les nuisances éventuelles et qu'elles ne présentent aucun risque pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées soit au logement des personnes dont la

présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone ; **soit à l'hébergement d'artistes liés aux salles de spectacles.** Ces constructions à usage d'habitation devront :

- être limitées à 50m² de surface de plancher
 - être intégrées aux établissements auxquels elles sont liées (liaison bâtie et fonctionnelle).
 - **devront permettre la création d'un seul hébergement par salle de spectacle existante.**
- L'aménagement, l'extension et la construction d'annexes pour les maisons existantes dans la zone et non liées à une activité.
 - **Les nouvelles implantations commerciales de type Showroom correspondant à la vente des produits issus des entreprises industrielles et artisanales existantes sur place et à condition que la surface de vente soit inférieure à 100 m² au total (existant et extension). Ces nouvelles implantations commerciales devront être intégrées aux établissements auxquels elles sont liées (liaison bâtie et fonctionnelle).**

Dans le secteur UFc, sont également admises :

- Les constructions et réhabilitations à vocation commerciale dans la limite de 400m² de plancher par unité commerciale et sans excéder un maximum de 300m² de surface de vente.
- l'extension des bâtiments à vocation commerciale existants dans la limite de 25% de leur surface de vente (extension non renouvelable).

Modifications du zonage

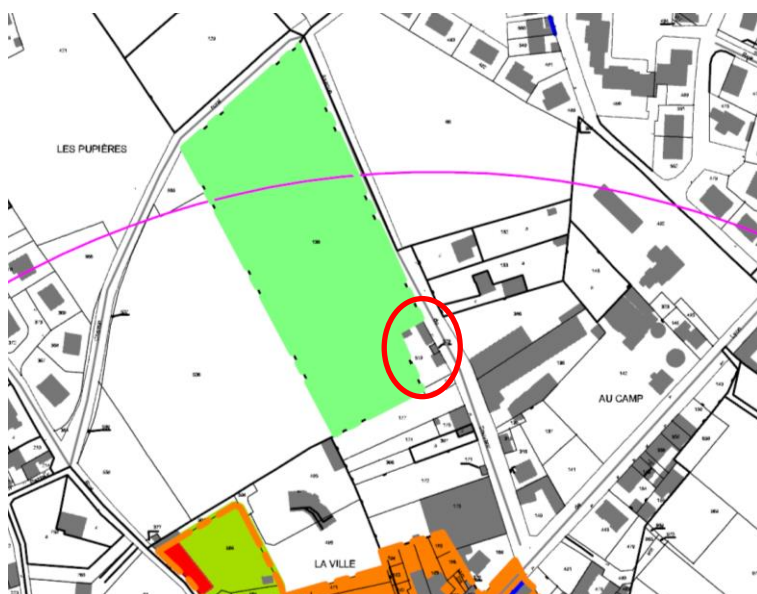
3. Erreur matérielle : reclasser deux parcelles actuellement en zone Ncv en zone Nh afin de respecter la délimitation de l'AVAP

L'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) défini sur la commune de Chazelles-sur-Lyon est une servitude d'utilité publique qui prime sur le zonage.

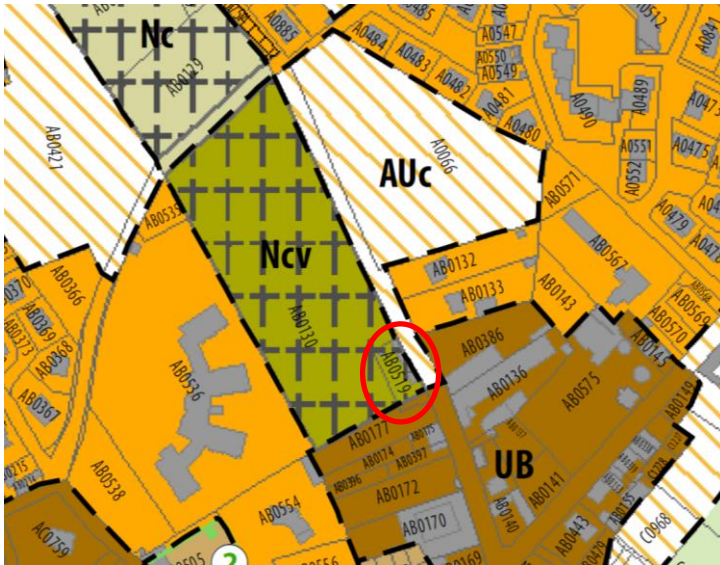
La zone NCv correspond à la zone du cimetière concernée par le périmètre de l'AVAP. Elle comprend actuellement le cimetière ainsi que deux parcelles correspondant à une maison d'habitation existante (A519) ainsi que les toilettes publiques (A520).

Or ces deux parcelles (A519 et A520) ne sont pas incluses dans le périmètre de l'AVAP, et ne sont pas liées au cimetière. Le zonage doit donc être modifié

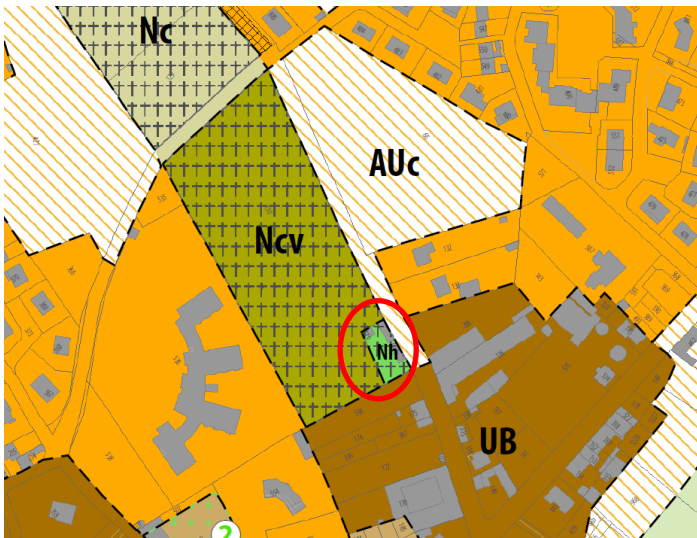
Extrait de l'AVAP



Extrait du zonage avant modification simplifiée



Extrait du zonage après modification simplifiée

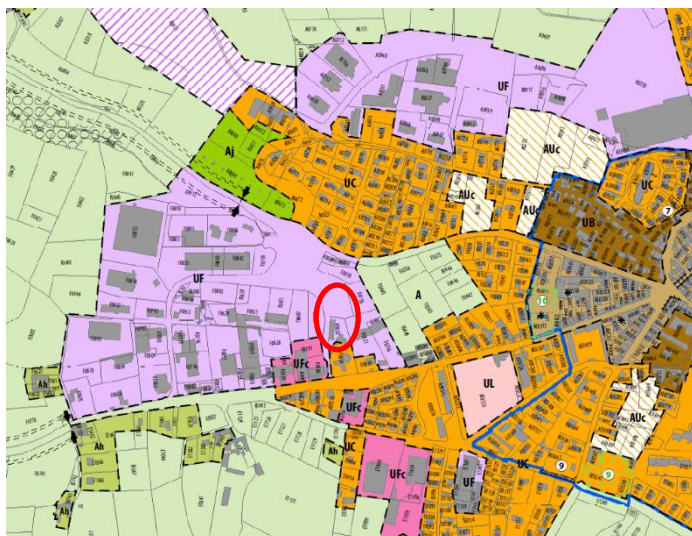


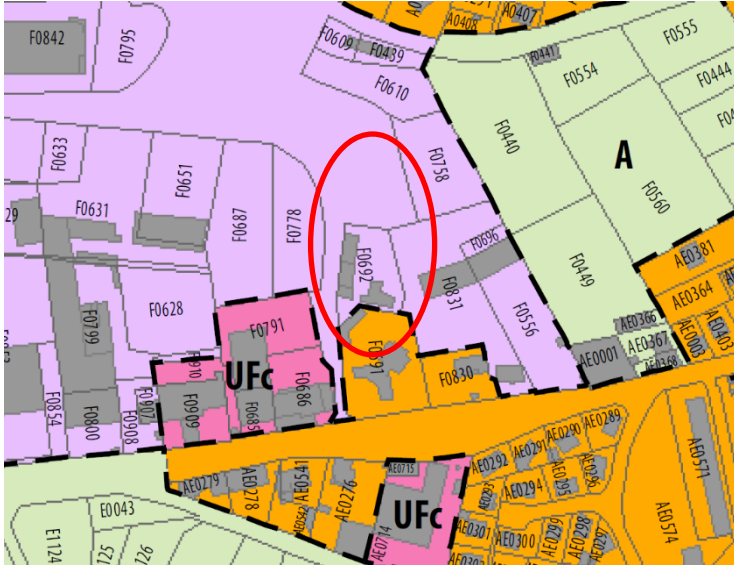
4. Erreur matérielle : reclasser deux parcelles actuellement en zone économique (UF) en zone résidentielle (UC)

La parcelle F692 est située en zone économique (UF), en continuité immédiate avec la zone résidentielle et la gendarmerie au sud. Elle est actuellement occupée par une ancienne ferme agricole, dont la vocation est actuellement une habitation et n'a pas vocation à se transformer pour accueillir une activité économique (bâtiment peu adapté). Le zonage doit donc être modifié afin de reclasser cette parcelle en zone résidentielle Uc.

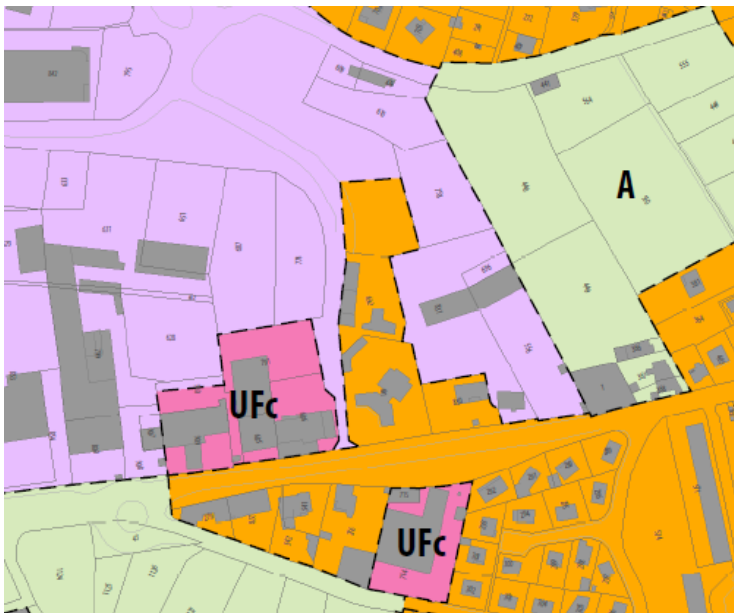
De même, la parcelle F933 située en continuité immédiate au Nord de la parcelle F692 a fait l'objet d'un déclassement du domaine public et s'inscrit désormais dans le domaine privé de la collectivité. Ce délaissé, de par sa topographie et sa situation n'est pas adapté à l'accueil d'activité économique. Il s'agit donc, en lien avec la continuité résidentielle créée, de reclasser cette parcelle en zone Uc.

Extrait du zonage avant modification simplifiée





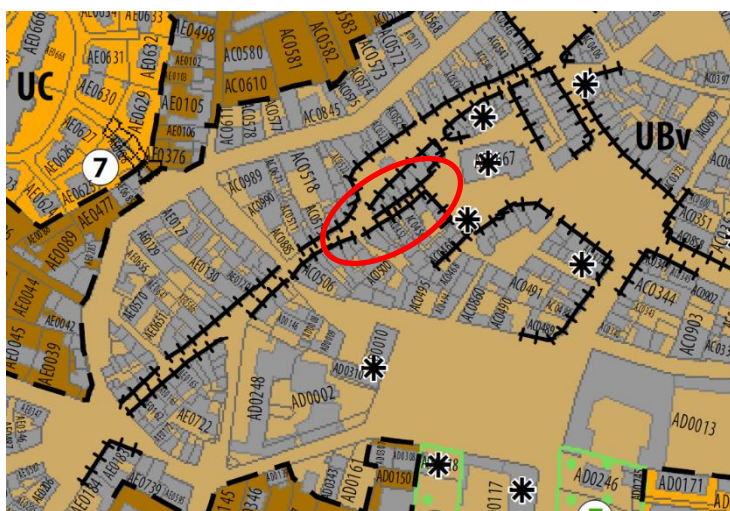
Extrait du zonage après modification simplifiée



5. Supprimer l'alignement commercial situé rue de l'Eglise

La rue de l'Eglise comprend deux commerces situés aux extrémités de la rue, tandis que les parcelles AC450 à AC457 sont actuellement occupées par des logements. Il s'agit donc de supprimer ce linéaire commercial afin d'être cohérence avec la destination actuelle des bâtiments.

Extrait du zonage avant modification simplifiée



Extrait du plan de zonage après modification simplifiée







46 rue de la télématique
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com