

Commune de LOZANNE

Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lozanne

01. Notice explicative complétant le rapport de présentation

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la modification n° 1 du PLU,
en date du 21 février 2014.

Le Maire,
Christian GALLET



Février 2014

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. Le présent dossier expose l'objet et les motifs de la modification n° 1 du PLU.

I. OBJET

Le projet de modification n° 1 du PLU porte sur :

1. la précision de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur n° 4, dit secteur du Centre-bourg,
2. la redéfinition de la répartition des logements « abordables » au sens du SCOT Beaujolais, traduite par une évolution des servitudes de mixité sociale inscrite dans les pièces règlementaires du PLU,
3. des adaptations du règlement, notamment liées à la pratique du document,
4. la création d'un secteur de la zone Ucb de moindre densité sur les balmes et plus globalement sur les extensions urbaines situées au Nord de l'Azergues,
5. la rectification d'une limite de zone Nh, prenant en compte les constructions existantes non portées sur le cadastre du PLU opposable,
6. la modification de l'emplacement réservé R4 pour l'extension du cimetière prenant en compte l'acquisition du terrain pour l'extension du cimetière, mais aussi une surface complémentaire inscrite pour l'extension,
7. la mise à jour de la liste des emplacements réservés avec la précision de l'objet du V15 sensiblement étendu et la superficie du R4 modifié.

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 modifications apportées sont mises en évidence par un surlignage jaune,
- « Liste des emplacements réservés » (partie 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° 4 soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspond au Centre-bourg et au périmètre d'étude, défini par délibération conformément à l'article L111-10 du code de l'urbanisme, et présenté également en pièce 10b. La modification du PLU vise à préciser les orientations de projet préalablement inscrites et à étendre le secteur d'OAP vers l'Est, au Sud de la Route de Lyon, sans toutefois ajuster le périmètre d'étude au vu des orientations inscrites pour cette nouvelle zone 6 portant uniquement sur l'extrémité Est du secteur.

Ce secteur n° 4 constitue, avec l'ensemble de ses entités dénommées « zones » faisant l'objet de zooms en matière d'orientations, le cœur du Projet de territoire regroupant les principaux enjeux pour le logement, les équipements publics, les commerces de proximité, les déplacements alternatifs aux véhicules motorisés, etc. Il a pour objet d'assurer le renouvellement progressif par démolition et reconstruction d'îlots anciens, en articulation avec la valorisation des espaces publics, en particulier liée au projet de requalification de la route départementale n° 385 et de ses abords.

Concernant le réaménagement de la RD 385 dans la traversée de Lozanne, et au regard des séquences illustrées sur le schéma du secteur n° 4, la partie « faisabilité » de l'étude de diagnostic / faisabilité menée par le Département du Rhône, la Commune de Lozanne et la Communauté de Communes Beaujolais Val d'Azergues d'octobre 2012, est ajoutée en annexe de la pièce 03 OAP. Non opposable, elle permet de garder présentes les propositions établies avec une approche globale de l'itinéraire, au-delà du secteur n° 4 d'ailleurs.

Les évolutions liées à des précisions sont motivées par l'avancement des réflexions et études sur le secteur, notamment sur des zones internes, avec trois objectifs majeurs de recomposition d'un cœur de village attractif et dynamique, un projet d'ensemble et une stratégie foncière. Les programmes davantage définis permettent de prévoir une répartition des logements par zones et par catégories. Il s'avère que l'ensemble répond aux objectifs du PLU et du SCOT Beaujolais en matière de densité (densité minimale très largement dépassée) et de production de logements dits « abordables », c'est-à-dire en locatif social ou en accession sociale. Il est rappelé que sur ce seul secteur, un potentiel de près de 400 logements a été estimé dont environ 80 logements « abordables ».

S'agissant des autres **secteurs n° 1, 2 et 3** destinés à des opérations de logement et présentant des capacités peu importantes comprises entre 6 et 10 logements, les orientations du projet précisant les formes et les catégories de logements sont modifiées pour prendre en compte le tissu existant environnant. En effet, les précisions apportées au secteur n° 4 en matière de densité et de logements aidés permettent de justifier que seul de l'habitat individuel soit attendu sur ces trois secteurs excentrés contigus à des lotissements de maisons, sans obligation de logements aidés, mais sans interdiction toutefois).

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° 1) :

1. Nouvelle répartition des logements « abordables »

Les évolutions présentées précédemment sont reprises dans la partie réglementaire du PLU, tant dans le règlement écrit (pièce 04) que dans les documents graphiques (pièces 05). Elles correspondent à une nouvelle définition des servitudes de mixité sociale appliquée au territoire.

Le terme « aidé » utilisé pour le logement est remplacé par « abordable au sens du SCOT Beaujolais ».

Le chapitre VII des dispositions générales est réécrit pour supprimer la servitude applicable à l'ensemble des zones Ua, Uc et 1AU à tout programme de plus de quatre logements dont la surface de plancher est supérieur à 300 m², en faveur de servitudes de mixité sociale plus opérationnelles car plus ponctuelles, et adaptées aux îlots du centre-bourg en zone Ua (cf OAP secteur n° 4). Le mode de calcul définit le nombre de logements abordables par l'application d'un pourcentage à la surface de plancher à usage de logement, avec toutefois un nombre minimum.

Ainsi, l'article 2 du chapitre I de la zone Ua fixe le pourcentage spécifique de la surface de plancher destiné aux logements « abordables » et le nombre minimum pour chacun des secteurs A1, A2 et A3 identifiés aux documents graphiques du Règlement. Il est rappelé que le taux est adapté à chaque situation d'îlot et programme potentiellement réalisable.

2. Rappel de l'article L111-4 du code de l'urbanisme

Dans les dispositions générales, est rappelé également l'article L111-4 qui permet de refuser un projet de construction ou aménagement lorsque des travaux sont nécessaires sur les réseaux d'alimentations en eau potable et en électricité, ou de collecte pour l'assainissement, et que, l'autorité compétente (dans le présent cas, le Maire de Lozanne) ne peut répondre des délais et de la collectivité public ou du gestionnaire ayant en charge les travaux à exécuter.

3. Article 4, point 2 des dispositions générales

Le paragraphe est simplifié.

La notion d'aménagement à l'intérieur du volume bâti est supprimée car contraire aux dispositions prévues pour les zones A et N.

La reconstruction étant de fait autorisée par le code de l'urbanisme, ce point est supprimé.

4. Corrections ou précisions mineures

Différentes fautes de frappe ou d'orthographe ont été corrigées (sans faire l'objet systématiquement d'un surlignage pour faciliter la lecture du document), de même que des incohérences comme par exemple, l'application de l'article 11 des Dispositions générales, les dates retenues pour le bâti ancien : antérieur à 1945 compris et le bâti récent : postérieur à 1940 (mises en évidence avec un surlignage jaune).

5. Précisions apportées aux articles 1

Pour la zone Ua correspondant au centre-bourg avec la gare et la majorité des équipements, services et commerces de proximité, l'interdiction visant les parcs de stationnements est supprimée au regard de sa situation.

Pour la zone Uc et son secteur Ucb, ainsi que la zone Uca, N, Nh et Ah, il est précisé que les constructions à usage artisanal sont interdites sauf dans le cadre d'un changement de destination puisque l'article 2 prévoit des conditions particulières.

Pour la zone Uc, la notion d'installations classées pour la protection de l'environnement est supprimée ne constituant pas un usage, les constructions agricoles, artisanales ou industrielles, etc. étant de plus interdites.

Pour les zones Nh et Ah, les constructions à usage d'habitation sont interdites étant précisé « sauf piscines et annexes admises sous condition à l'article 2.

6. Précisions apportées aux articles 3 des zones Ua, Uc et Uca – Accès et voirie

Dans les zones Ua, Uc et Uca (avec suppression de la règle pour des parcelles contigües pouvant être gérée par des autres dispositions de l'article), UI, 1AU, Nh, Np et Ah, des dispositions sont apportées pour les nouveaux accès pour imposer un recul minimum ou être aménagé pour permettre l'arrêt hors du domaine public pour des raisons de sécurité routière. De même, la pente des cinq premiers mètres depuis l'alignement ne doit pas être supérieure à 10 %.

7. Modifications des articles 6 et 7 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et aux limites séparatives

En cohérence avec les orientations du secteur n° 4 des OAP, l'article 6 de la zone Ua propose des implantations vis-à-vis du domaine public favorisant la perception de la traversée urbaine avec des constructions à l'alignement, dans une bande de vingt mètres de profondeur, que ce soient des bâtiments ou autres éléments structurants comme un mur de clôture avec l'obligation en cas de retrait d'un traitement paysager de cet espace. Pour les constructions en cœur d'îlot, un espace de dix mètres au moins et supérieure à la hauteur maximale de la plus haute des constructions doit être préservé pour garantir un ensoleillement satisfaisant, mais aussi une forme urbaine de qualité.

L'article 7 de la zone Ua est précisé pour la situation de parcelle en angle.

Pour les zones Uc, Uca, 1AU, une implantation en recul minimum de cinq mètres est exigée plutôt qu'à moins de trois mètres de l'alignement pour le tissu d'extension en cohérence avec les implantations des maisons existantes. Ce recul est majoré en cas de pente supérieure à 10 % pour limiter les impacts des mouvements de terrain liés à l'implantation de la construction et au droit de la voie ferrée au regard des nuisances occasionnées. Toutefois, des dérogations sont précisées pour les aménagements, extensions et reconstructions, les ouvrages techniques des services publics et dans le cas d'une opération d'au moins cinq logements organisée avec suivant un plan de composition.

S'agissant des implantations sur limite séparative en Uca et 1AU, la hauteur maximale est supprimée, et donc la disposition est la même pour toutes les zones Uc, Uca et secteur Ucb.

En Nh, A et Ah, le recul minimum de cinq mètres est exigé et porté à 10 mètres à l'alignement des routes départementales, avec dérogations pour les aménagements, reconstructions et ouvrages techniques des services publics.

En Nh et Ah, la disposition inscrite pour les piscines de l'article 7 est ajoutée comme en Uc.

8. Suppression de notion de niveaux à l'article Ua 10 – hauteur

La limite de hauteur est fixée à une côte sans précision de niveaux sur rez-de-chaussée (R+4), les OAP décrivant les principes de cohérence de volumes.

9. Adaptations et précisions des articles 12 – stationnement

Il doit être rappelé que les aires de stationnement nécessitent d'être conçues pour un fonctionnement satisfaisant, avec notamment une dimension minimale de 2,50 x 5 mètres.

Les dispositions illégales définies par type de logement (collectif) sont supprimées, ainsi que le plafond de deux places par logement au regard des besoins pour chaque zone et dispositions précisées.

Dans la zone Ua, pour les destinations autres que logement, hôtellerie et équipement, la règle est assouplie en augmentant le ratio à 50 m² de surface de plancher pour favoriser en particulier l'implantation de commerces, mais le plafonnement à deux par bâtiment est supprimé ne paraissant pas justifié.

Pour la zone Uc, le nombre de place supplémentaire pour les visiteurs est défini par une place pour 100 m² de surface de plancher quel que soit le type de logement.

10. Modifications et compléments des articles 13 – espaces libres et plantations – espaces boisés classés des zones Ua, Uc et Uca

Les espaces libres sont définis et les dispositions précisées en vue d'assurer une qualité de ces espaces et des aménagements inscrit dans une démarche durable et d'approche environnementale de l'urbanisme, en particulier pour les aires de stationnement non couvertes qui devront comprendre des arbres comptés à partir du ratio d'un pour quatre places. La dimension d'une fosse de plantation pour un arbre est stipulée pour garantir un développement normal.

11. Création d'un secteur Ucb de la zone Uc

Un secteur Ucb de la zone Uc de moindre densité est identifié sur les balmes et plus globalement sur les extensions situées au Nord de l'Azergues afin de prendre en compte les caractéristiques du tissu existant et la morphologie du versant exposé au Sud surplombant le Val d'Azergues. Seul le coefficient d'occupation des sols est différent, limité à 0,25, justifiant d'un secteur Ucb plutôt que d'une nouvelle zone.

12.Ajustement des coefficients d'occupation des sols des zones Uc, Uca

Les coefficients d'occupation des sols nécessitent d'être corrigés au regard des orientations générales du PADD, des OAP et du rapport de présentation. En effet, trop élevés, identique pour les zones Uc, Uca et Ui (pouvant sous-entendre une erreur matérielle), ils sont en contraction avec les orientations retenues et la justification faite de la production de logements sur ces secteurs.

Ainsi, il est abaissé de 0,70 à :

- pour la zone Uc, 0,35 et 0,25 pour le secteur Ucb comme vu ci-dessus ;
- pour la zone Uca (extension urbaine éloignée et en assainissement autonome), 0,25 en cohérence avec le secteur Ucb (extension urbaine au Nord de l'Azergues) ;
- pour la zone 1AU1, 0,35 et 0,25 pour les zones 1AU2 et 1AU3, en cohérence avec les zones Uc.

13.Modifications de la zone Ui

A l'article 11, il est rappelé que l'aménagement des espaces libres aux abords des constructions doit être adapté aux activités.

Concernant le stationnement (article 12), les dispositions sont modifiées en adéquation avec les activités existantes, mais aussi avec les projets envisagés où une mutualisation des places serait pertinente dans une logique de développement durable.

IV. REGLEMENT - DOCUMENTS GRAPHIQUES (pièces 05)

1. Extension du secteur n° 4 soumis à OAP

Comme présenté au III de la présente notice, le secteur n° 4 est étendue côté Est au Sud de la RD 385 pour intégrer une nouvelle zone pour laquelle des orientations sont définies dans la pièce 03 du PLU. Les documents graphiques prennent en compte cette extension avec le report des nouvelles limites du secteur n° 4

2. Nouvelle répartition des logements « abordables »

Conformément aux dispositions des OAP (décrites au III) et du règlement écrit (décrites au IV.1), des secteurs A1, A2 et A3 sont identifiés aux documents graphiques du Règlement. Ils correspondent aux secteurs soumis aux servitudes de mixité sociale fixées à l'article 2 de la zone Ua du règlement écrit. A noter que le L1 est inchangé.

3. Création d'un secteur Ucb de la zone Uc

Comme justifié au IV.11, un secteur Ucb est créé sur la zone Uc sur les balmes et plus globalement sur les extensions situées au Nord de l'Azergues afin de prendre en compte les caractéristiques du tissu existant et la morphologie du versant exposé au Sud surplombant le Val d'Azergues.

4. Extension d'un secteur Nh

Le secteur Nh en limite Nord de territoire communal est ponctuellement étendu pour prendre en compte l'habitat existant. En effet, le fond cadastral n'étant pas à jour des constructions, toutes les habitations ne sont pas portées.

Aussi, la limite du secteur Nh est modifiée pour regrouper l'ensemble des propriétés bâties et permettre la gestion du bâti existant définie par le chapitre Nh du règlement.

5. Emplacements réservés

L'emplacement réservé R4 pour l'extension du cimetière est modifié prenant en compte l'acquisition du terrain (R4 du PLU opposable supprimé), mais aussi une surface complémentaire inscrite pour l'extension (R4 du projet de modification).

L'emplacement réservé V15 est étendu côté Est. Il s'appuie sur l'étude de requalification de la RD 385 dans la traversée de Lozanne présentée en annexe des OAP, pièce 03 du PLU modifié.

V. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (pièce 09a)

La liste des emplacements réservés est mise à jour avec la précision de l'objet du V15 étendu et la superficie du R4 modifié, conformément aux documents graphiques du règlement tel que présenté au point précédent IV.5.

VI. EVOLUTION DES SUPERFICIES

Le tableau suivant montre les évolutions des superficies des zones liées à la modification n° 1 du PLU par rapport au document opposable de 2012.

TABLEAU DES SUPERFICIES

	PLU (2012)		PLU (après modification n° 1)	
	Zones	Superficie (ha)	Zones	Superficie (ha)
Zones urbaines	UA	11,5	UA	11,5
	UC	77	UC	38,7
	UCa	5,7	UCb	38,3
	Uia	7,9	UCa	5,7
	Uib	24,4	Uia	7,9
	Uib	24,4	Uib	24,4
	Sous-total	126,5	Sous-total	126,5
Zones à urbaniser	1AU	2,4	1AU	2,4
	1AUe	2,2	1AUe	2,2
	Sous-total	4,6	Sous-total	4,6
Zones naturelles	N	156,3	N	155,5
	Nh	10,8	Nh	11,6
	NL	1,2	NL	1,2
	Np	6,5	Np	6,5
	Sous-total	174,8	Sous-total	174,8
Zones agricoles	A	182,3	A	182,3
	Ah	9,5	Ah	9,5
	As	52,9	As	52,9
	Sous-total	244,7	Sous-total	244,7
TOTAL		550,6		550,6

Les évolutions concernent le classement de 0,8 hectare de la zone N en secteur Nh et la répartition des 77 hectares de la zone UC en 38,7 hectares maintenus en UC et 38,3 hectares en UCb.

VII. 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 une Orientation d'Aménagement et de Programmation (secteur 4), ainsi que les répartitions du logement abordable à réaliser sur le territoire communal et le Règlement (partie écrite) avec des adaptations ponctuelles liées à la pratique du PLU,
- en mettant à jour les emplacements réservés suite à une acquisition et l'ajout d'une surface supplémentaire,
- en prenant en compte le bâti existant rattaché à un secteur Nh ainsi étendu.

L'enquête publique de cette modification n° 1, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement, s'est déroulée, pendant un mois à compter du 9 décembre 2013, 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 a émis un avis sur ce projet de modification assorti de deux recommandations qui ont été suivies et de réserves qui ont été levées dans le dossier d'approbation (cf délibération).