

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-PÉRAY

NOTICE EXPLICATIVE
Version approbation

L'objet de cette modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-PERAY est de permettre une évolution du règlement écrit, graphique et de changer à la marge deux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le Conseil Communautaire a, par délibération en date du 1er avril 2021, prescrit la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-PERAY. Celui-ci a été approuvé le 20 mars 2017.

Pourquoi une procédure de modification simplifiée ?

Les modifications ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; ne réduisent un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; ne réduisent 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, n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser [...]

La procédure prévue par l'article L153-36 du Code de l'urbanisme peut être mise en œuvre.

Le dossier de modification sera mis à la disposition du public. Le Conseil Communautaire devra ensuite délibérer pour approuver cette modification.

Elle deviendra exécutoire après avoir fait l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.153-20 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure établie par le Code de l'Urbanisme: Article L153- 41 et suivants.

Article L153-41 - Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-47 - Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48 - L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

1. Les objets de la modification



1. Faciliter l'installation de panneaux photovoltaïques

Objet commun à l'ensemble des modifications simplifiées des PLU des Communes de RHONE-CRUSSOL. Pour le PLU de Saint-Péray, cela concerne les articles **UB10** et **UC10**.

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Climat Air Energie (PCAET), la communauté de commune Rhône Crussol a fixé des objectifs chiffrés en matière de développement des énergies renouvelables. L'énergie solaire est la ressource présentant le potentiel le plus important sur le territoire.

Le résidentiel de type « maisons individuelles » représente 20% de ce potentiel. En l'état actuel de la technique et de la réglementation, ce potentiel n'est pas facilement mobilisable ; en effet, il représente des frais d'études, de raccordement et de montage qui nuisent fortement à la rentabilité des projets.

Le potentiel photovoltaïque correspond essentiellement aux toitures des bâtiments tertiaires et industriels. Les collectivités sont donc très concernées par la mobilisation de ce potentiel.

L'analyse des documents d'urbanisme des communes met en évidence que l'installation des panneaux n'est pas rendue possible dans de nombreux cas, du fait, non pas d'une volonté de faire obstacle à cet objectif mais plutôt de rédactions trop complexes des règlements. Les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme des Communes sont modifiés pour prévoir une rédaction commune sur l'ensemble du territoire intercommunal. La rédaction proposée est la suivante :

« Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont fortement recommandés. Ils doivent être dans un pan parallèle à la pente du toit lorsque la toiture est en pente. Pour les toitures plates, toiture-terrasse la pose sur chassis est autorisée. Leur hauteur est limitée à 1m au-dessus du niveau fini de la dalle de couverture du toit plat. »

Le règlement du PLU de Saint-Péray sera modifié en ce sens.

2. Permettre à la maison de retraite Le Malgazon (destination Hébergement) d'installer un ascenseur pour mise aux normes : Modification de la Zone UC

• ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont à apprécier au point médian (voir schéma dans les dispositions générales) de l'emprise projetée du bâtiment par rapport au terrain existant avant remaniement.

Toute construction doit respecter les conditions suivantes :

1. La hauteur sera :

- en tout point du bâtiment, inférieure à 9m hors tout et 7m à la gouttière; (limite ou ligne basse d'un pan de toiture). Ne sont pas considérées comme gouttières les éléments des tropéziennes permettant la collecte des eaux pluviales, si celle-ci n'excèdent pas 50% du linéaire de façade concerné ;
- dans une bande de 3 m mesurée à partir des limites séparatives : la hauteur sera de 3 m maximum sur limite séparative, sur une longueur maximale de 10m par limite séparative, en s'inscrivant dans le gabarit suivant :

Des dépassements ponctuels de hauteur sont tolérés dans cette bande de 3m dans le cas d'extensions de bâtiments existants, dans la limite de 30m² d'emprise au sol et d'une hauteur de 6m (couverture d'entrée existante, etc...)

Sauf contraintes techniques, les mouvements de terrains (exhaussements et affouillements) doivent être limités à ceux nécessaires à la réalisation du projet de construction.

- Les aménagements des espaces non bâtis en pente sous forme de terrasses sont autorisés sous réserve que chaque mur de soutènement n'excède pas 2m de hauteur.
- Sur alignement, les constructions auront une hauteur maximale de 3m puis pourront présenter une pente maximale de 35° :

2. Dans le cas de constructions à toitures plates, la hauteur des superstructures techniques doit être réduite au strict minimum et les éventuels garde-corps sont le plus discrets et ajourés possible. Seules les cages d'ascenseur et d'escalier débouchant sur la toiture-terrasse peuvent exceptionnellement dépasser de 2,90 m le niveau fini de la dalle de couverture. La surface occupée sur la toiture par ces structures devra être limitée à 20 % de la surface de la dalle de couverture, et à 20 % de la surface définie par les murs périphériques inférieurs dans le cas de toit en pente. Toutes les installations techniques en superstructure doivent être implantées en retrait par rapport à la façade du dernier niveau de la construction. Elles doivent être intégrées architecturalement.

Les panneaux solaires ne sont pas limités en surface mais leur hauteur est limitée à 1 m au-dessus du niveau fini de la dalle de couverture du toit plat. ~~Dans le cas de toit en pente, ils doivent être intégrés au plan de toiture.~~ Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont fortement recommandés. Ils doivent être dans un pan parallèle à la pente du toit lorsque la toiture est en pente. Pour les toitures plates, toiture-terrasse la pose sur chassis est autorisée. Leur hauteur est limitée à 1m au-dessus du niveau fini de la dalle de couverture du toit plat.

3. Ces hauteurs s'entendent hors éléments techniques de faible emprise (antennes, cheminée...) ou dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables tels que panneaux solaires ou éoliennes.

4. Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées de plus de 1 m de hauteur (dites "taupinières") sont interdits.

5. Dans le secteur UCp, les constructions devront en outre s'inspirer des préconisations énoncées dans le volet architectural des orientations d'aménagement

6. Pour les constructions à usage d'hébergement, des dispositions différentes pourront être autorisées pour des motifs techniques, d'accessibilité, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

3. Autoriser les annexes en zone AU – de la même façon qu'en zone Agricole (Zone A)

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

1. Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères. Elles peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières si elles forment un point particulier et gênant dans le paysage (notamment les pylônes) ; -
2. Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés ;
3. Les créations d'habitation ou d'activités ne sont autorisées que dans le cadre de l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de constructions existantes compatibles avec la vocation future de la zone
4. Les infrastructures linéaires d'intérêt public, ainsi que leurs annexes techniques, sous réserve de ne pas compromettre les possibilités d'urbanisation ultérieure de la zone
5. Les aménagements ou travaux prévus en emplacements réservés.
6. L'extension mesurée des constructions existantes, dans un maximum de 20% de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 60 m² de surface de plancher supplémentaire
7. Les constructions à usage d'annexes (accolées ou non), d'une emprise au sol maximale de 30m², liées à une habitation existante et situées à moins de 30m de celle-ci.
8. Les piscines liées à une habitation existante, à condition d'être situées à moins de 25m de ladite habitation et d'une surface maximale de 50m².

4. Autoriser en zone N les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics comme en zone A

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

1. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux ainsi que ceux visant à prévenir des risques naturels.
2. La réhabilitation, sans extension, des bâtiments patrimoniaux repérés au plan de zonage sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural.
3. Les aménagements ou travaux prévus en emplacements réservés.
4. Les constructions et installations nécessaires à la sauvegarde et l'exploitation des boisements (dans une limite de 30 m² d'emprise au sol)
5. Les installations légères destinées à favoriser la découverte des milieux naturels et l'éducation du public à l'environnement, (telles que passerelles, pontons, bornes pédagogiques, etc.)
6. Respecter les principes énoncés dans l'orientation d'aménagement « Gestion Paysagère des coteaux » et ne pas entraver celle concernant le « développement des sentiers de randonnées, des pistes cyclables et des loisirs de pleine nature »
7. Éléments de paysage identifiés au plan de zonage : Dans l'emprise des cours d'eau et de leurs abords protégés au plan de zonage, seuls seront autorisés les aménagements nécessaires à leur fréquentation et à leur valorisation (cheminements piétonniers, mobilier urbain...)
8. Sur les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiées au plan de zonage :
 - Les équipements, constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions sont prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec la qualité des corridors concernés.
 - Les abris de pâture à condition qu'ils soient ouverts sur un côté et d'une emprise au sol maximale de 40m².
9. **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ainsi que les aménagements ou travaux prévus en emplacements réservés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité naturelle 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.**

5. Autoriser en zone Nt les extensions et les annexes

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

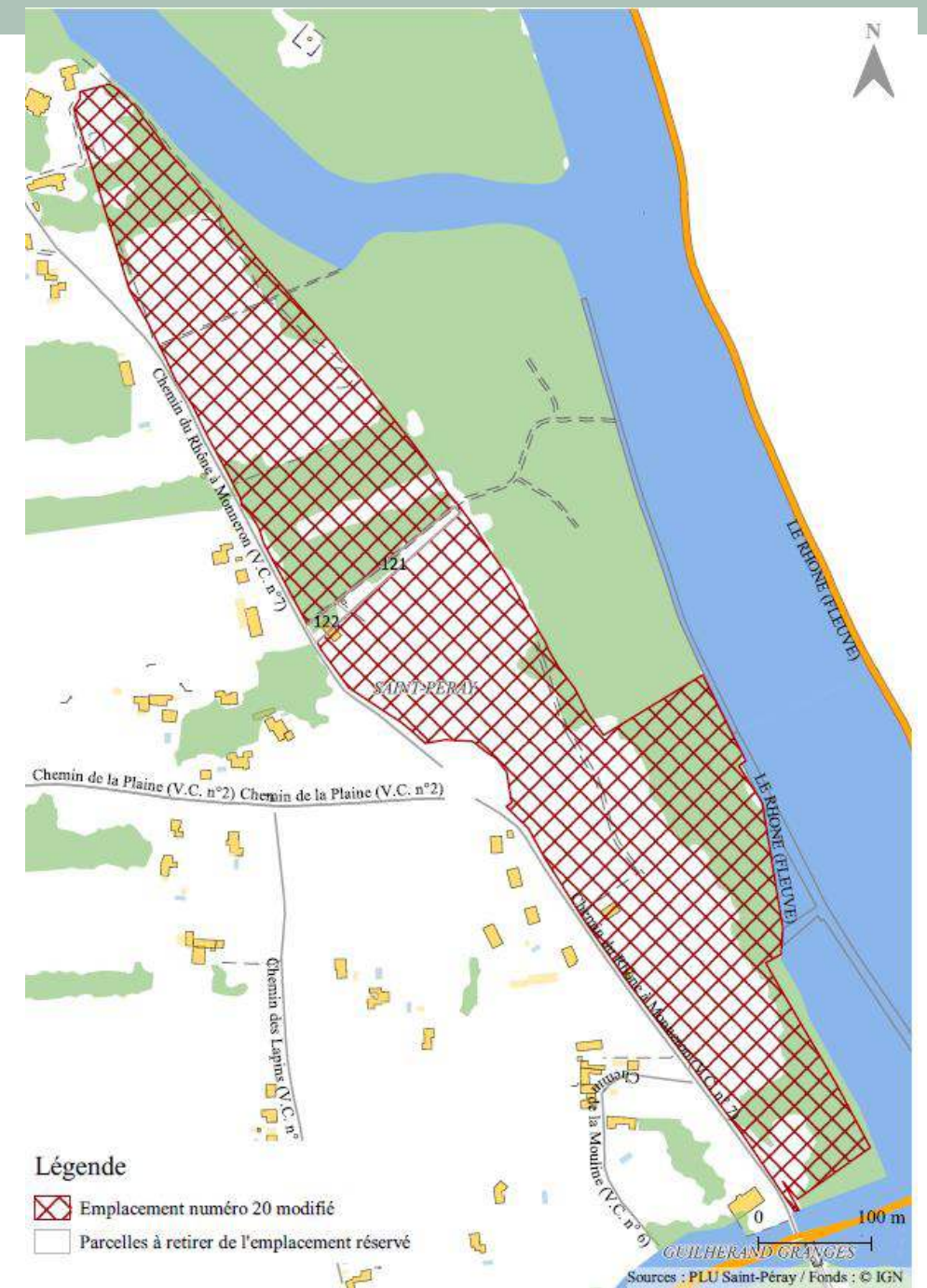
- **Hors secteurs Nc, NI ~~et Nt~~**

1. Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension mesurée (moins de 25 % de la surface de plancher existante, sans pouvoir excéder 50 m² de surface de plancher) des constructions à usages d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
2. Les changements de destination des constructions existantes repérés au plan de zonage à condition qu'ils n'altèrent pas la qualité paysagère du site. Une extension mesurée (25% de la surface de plancher initiale) du bâtiment réhabilité est possible, dans la limite de 50m²
3. Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 20m²
4. Les piscines liées à une habitation existante, à condition d'être situées à moins de 25m de ladite habitation et d'une surface maximale de 50m².
5. Les bâtiments annexes liés à une habitation existante, (accolés ou non), d'une emprise au sol de moins de 30m² et situés à moins de 30m de l'habitation existante.

6. Suppression de l'emplacement réservé n°20 sur les parcelles ZC 121 et 122

Suite à usage du droit de délaissement.

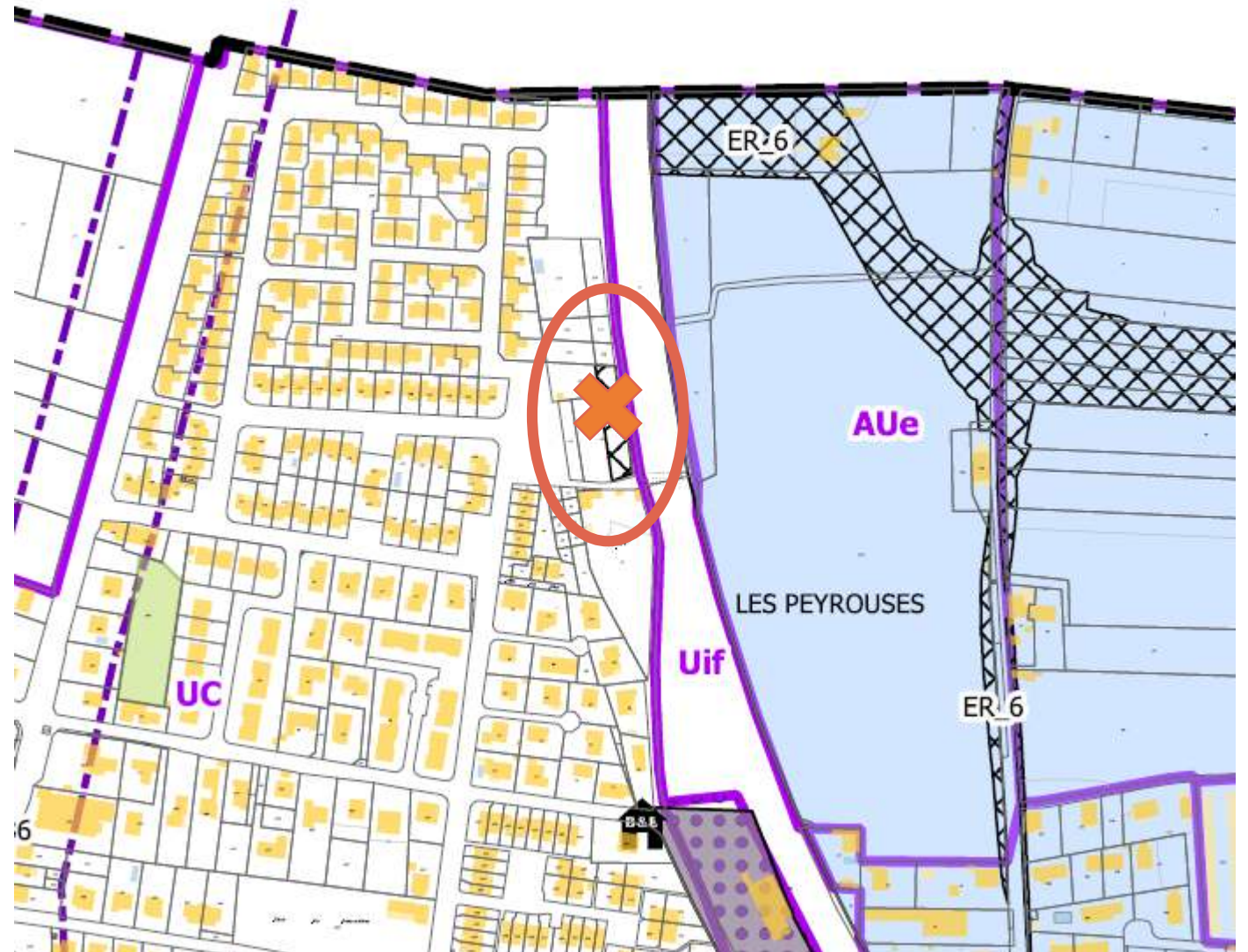
Numéro	Surface	Objet	Destinataire
1	2413	Elargissement Pierre de Courbertin	Commune
2	1707	Elargissement Pierre de Courbertin	Commune
3	5121	Elargissement Chemin des Putiers	Commune
4	243	Extension Cep du Prieuré	Commune
5	6865	Extension équipements sportifs	Commune
6	4430	Elargissement Chemin des Guérets	Commune
7	1774	Extension du cimetière et création de parkings	Commune
8	6461	Elargissement avenue de Tassini	Commune
9	7925	Elargissement avenue chemin de Tourtousse	Commune
10	408	Elargissement avenue chemin de Tourtousse	Commune
11	10094	Aménagement chemin de Gachet	Commune
12	18855	Aménagement espace de découverte de Crussol	Commune
13	1752	Elargissement Chemin du Rhone à Monneron	Commune
13	1435	Elargissement Chemin du Rhone à Monneron	Commune
14	6434	Elargissement Chemin du Rhone à Monneron	Commune
15	2919	Création d'un giratoire	Commune
16	6353	Elargissement chemin de la Plaine	Commune
17	84	Sécurisation avenue Tassini	Commune
18	5190	Elargissement Chemin du Rhone à Monneron	Commune
19	2674	Aménagement liaison déviation avenue Gross Umstadt	Commune
20	14727	Aménagement espace de loisirs en lien avec le Rhône	Commune



7. Suppression de l'emplacement réservé n°21

La commune n'a plus de projet d'aménagement d'un espace vert.

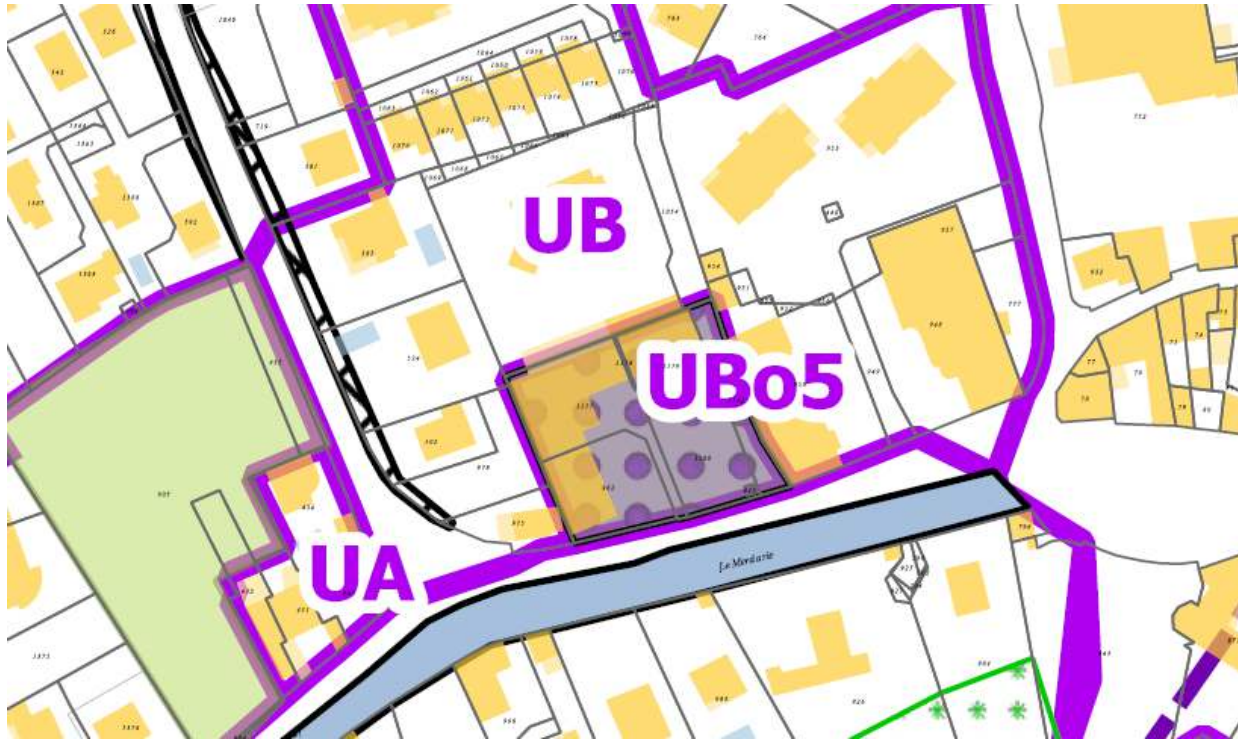
Numéro	Surface	Objet	Destinataire
1	2413	Elargissement Pierre de Courbertin	Commune
2	1707	Elargissement Pierre de Coubertin	Commune
3	5121	Elargissement Chemin des Putiers	Commune
4	243	Extension Cep du Prieuré	Commune
5	6865	Extension équipements sportifs	Commune
6	4430	Elargissement Chemin des Guérets	Commune
7	1774	Extension du cimetière et création de parkings	Commune
8	6461	Elargissement avenue de Tassini	Commune
9	7925	Elargissement avenue chemin de Tourtousse	Commune
10	408	Elargissement avenue chemin de Tourtousse	Commune
11	10094	Aménagement chemin de Gachet	Commune
12	18855	Aménagement espace de découverte de Crussol	Commune
13	1752	Elargissement Chemin du Rhone à Monneron	Commune
13	1435	Elargissement Chemin du Rhone à Monneron	Commune
14	6434	Elargissement Chemin du Rhone à Monneron	Commune
15	2919	Création d'un giratoire	Commune
16	6353	Elargissement chemin de la Plaine	Commune
17	84	Sécurisation avenue Tassini	Commune
18	5190	Elargissement Chemin du Rhone à Monneron	Commune
19	2674	Aménagement liaison déviation avenue Gross Umstadt	Commune
20	147277	Aménagement espace de loisirs en lien avec le Rhône	Commune
21	748	Aménagement espace vert	Commune



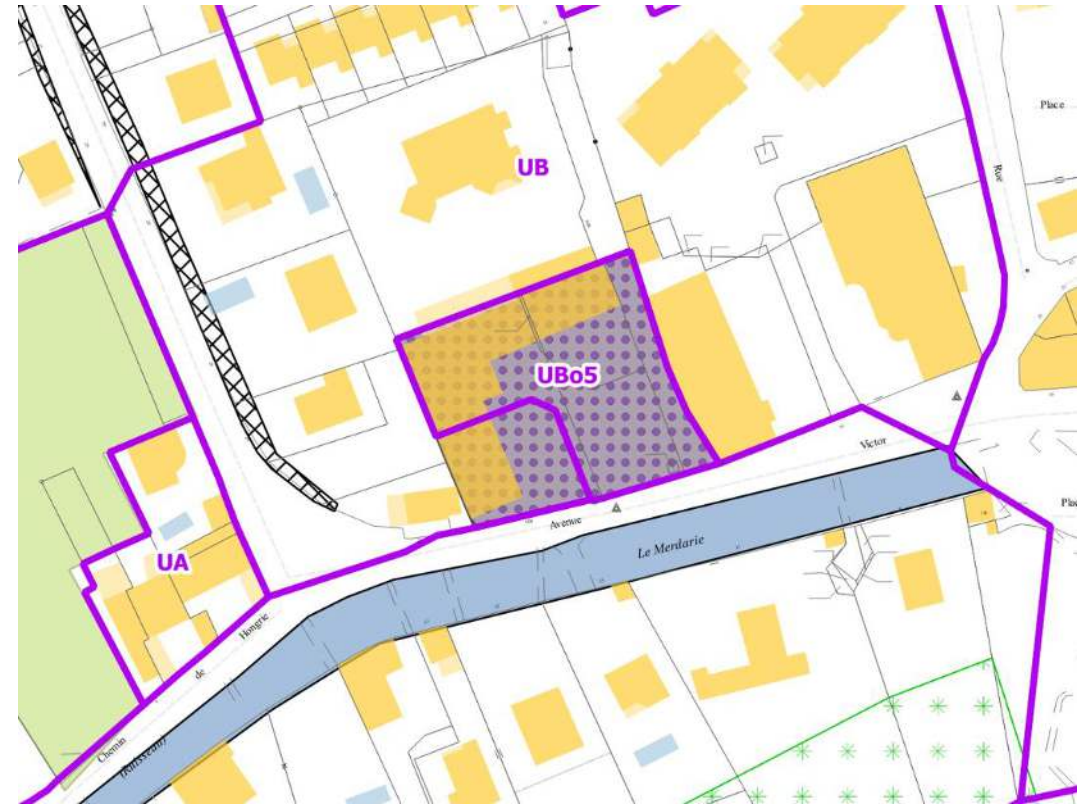
8. Modification du périmètre de l'OAP du secteur UBo5 Avenue Victor Tassini

L'objet de la modification consiste à modifier l'emprise de l'OAP UB05. Les prescriptions relatives à cette OAP ne sont pas modifiées. La parcelle AC962 d'une superficie de 607m² est retirée de l'emprise de l'OAP. Une opération indépendante de l'OAP permettrait de débloquer l'aménagement de ce secteur. L'OAP prévoit initialement sur ce secteur **5 logements locatifs aidés. Cet objectif est conservé.**

- Plan de zonage avant modification -



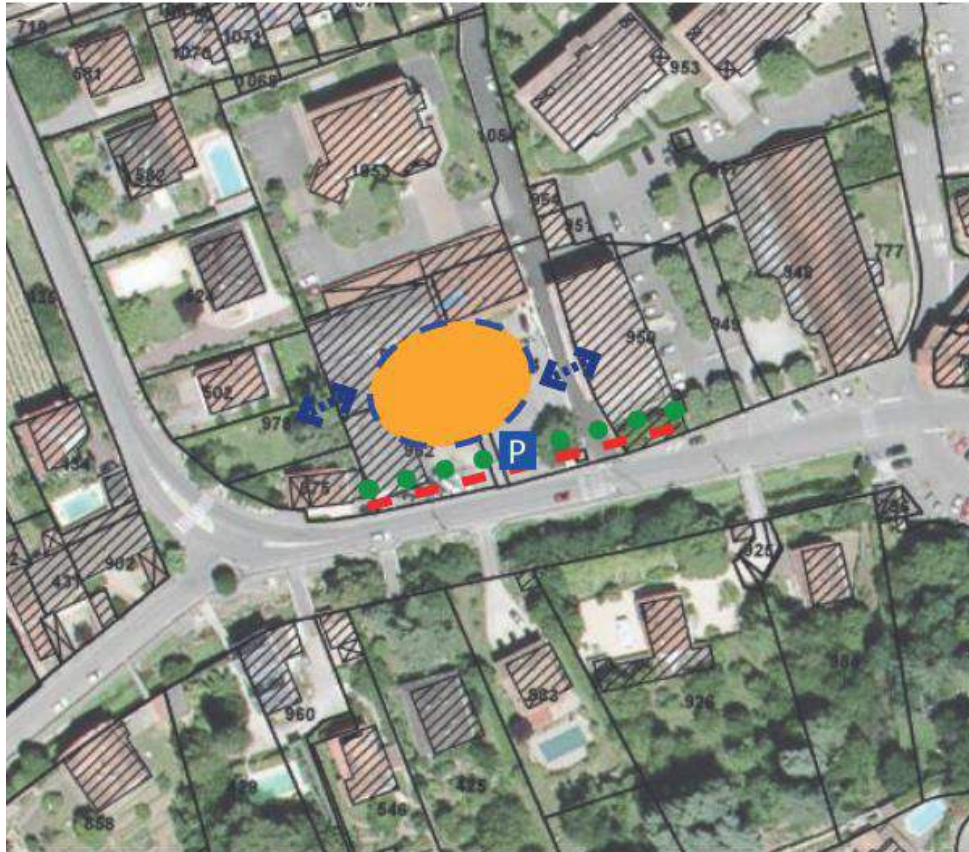
- Plan de zonage après modification -



▣▣▣▣ Secteur soumis à une servitude Logement

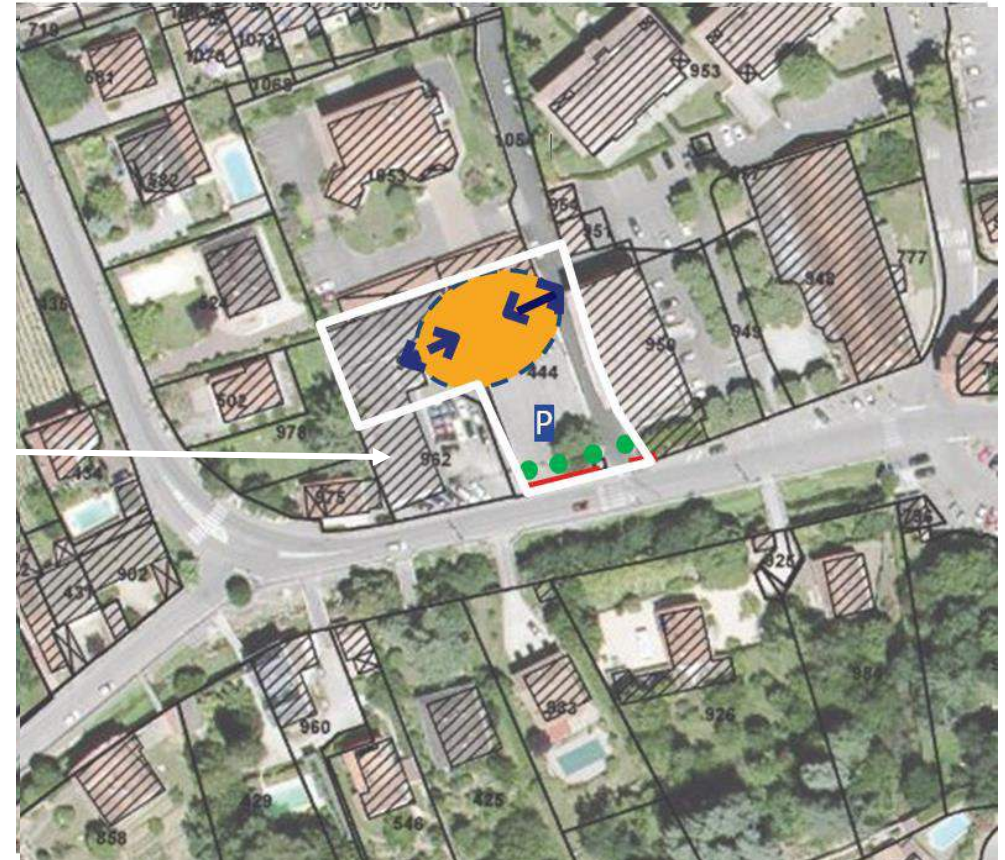
Orientation d'aménagement du Secteur UBo5
Avenue Victor Tassini

Avant modification



Orientation d'aménagement du Secteur UBo5
Avenue Victor Tassini

Après modification



Réduction
de
l'emprise
de l'OAP



Opération pouvant être mixte habitat/
équipement / services/commerces



Stationnement public à créer



Interface avec les batiments existants
à gérer



Traitement qualitatif de l'avenue
Victor Tassini



Opération pouvant être mixte habitat/
équipement / services/commerces



Stationnement public à créer



Interface avec les batiments existants
à gérer



Traitement qualitatif de l'avenue
Victor Tassini

Avant modification

Une urbanisation maîtrisée

Le projet a vocation à être urbanisé d'un seul tenant.

Dans l'attente dans projet global, les extensions mesurées des constructions existantes et la réalisation de bâtiments annexes de moins de 30m² sont autorisées.

Accès et stationnements

- Un seul accès est à privilégier pour l'ensemble du tènement.
- Les stationnements sont à privilégier en sous-terrain si la nature des sols le permet. Ils doivent être gérées de manière groupée.
- Du stationnement public devra être aménagé le long de l'avenue Tassini

Aménagements paysagers

Les espaces paysagers sont un élément majeur du projet. Ils jouent un rôle fondamental dans la perception de l'espace public. Il est important de permettre au végétal de jouer un rôle unificateur dans un tissu urbain aujourd'hui très disparate.

Des espaces verts partagés devront être intégrés à l'opération.

Organisation du bâti

Les gabarits devront tenir compte de l'environnement proche et ne pourront excéder les hauteurs les plus importantes des parcelles voisines.

Programme

- L'opération pourra être mixte, avec de l'activité, des services ou des locaux partagés en rez-de-chaussée et des logements dans les niveaux supérieurs.
- A minima 10 logements devront être réalisés
- 50% de l'opération doivent être dédiés à du locatif social.

Après modification

Une urbanisation maîtrisée

Le projet a vocation à être urbanisé d'un seul tenant.

Dans l'attente dans projet global, les extensions mesurées des constructions existantes et la réalisation de bâtiments annexes de moins de 30m² sont autorisées.

Accès et stationnements

- Un seul accès est à privilégier pour l'ensemble du tènement.
- Les stationnements sont à privilégier en sous-terrain si la nature des sols le permet. Ils doivent être gérées de manière groupée.
- Du stationnement public devra être aménagé le long de l'avenue Tassini

Aménagements paysagers

Les espaces paysagers sont un élément majeur du projet. Ils jouent un rôle fondamental dans la perception de l'espace public. Il est important de permettre au végétal de jouer un rôle unificateur dans un tissu urbain aujourd'hui très disparate.

Des espaces verts partagés devront être intégrés à l'opération.

Organisation du bâti

Les gabarits devront tenir compte de l'environnement proche et ne pourront excéder les hauteurs les plus importantes des parcelles voisines.

Programme

- L'opération pourra être mixte, avec de l'activité, des services ou des locaux partagés en rez-de-chaussée et des logements dans les niveaux supérieurs.
- Au moins 25% de l'opération doivent être dédiés à du locatif social, avec un minimum de 3 logements locatifs social

9. Modification de l'OAP du secteur UBo1 Rue Pierre et Marie Curie / Gare

L'objet de la modification consiste à modifier l'OAP UB01, pour permettre une opération de 42 logements locatifs et accession. La modification concerne la hauteur maximum.

- OAP avant modification -

*Orientation d'aménagement du Secteur UBo1
Rue Pierre et Marie Curie / Gare*



- | | |
|--|--|
| <p><u>Gestion du bâti</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Habitat collectif 3 niveaux maximum RDC d'activité possible Habitat individuel ou intermédiaire 2 niveaux max Interface avec la place de la gare à traiter qualitativement | <p><u>Gestion des espaces communs</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Voirie à requalifier Cheminement piéton à valoriser P Principe de gestion des stationnements groupée et à l'arrière des bâtiments Espaces publics paysagés, pouvant accueillir des <u>stationnement</u> |
|--|--|

- OAP après modification -

*Orientation d'aménagement du Secteur UBo1
Rue Pierre et Marie Curie / Gare*



- | | |
|--|--|
| <p><u>Gestion du bâti</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Habitat collectif 3 niveaux maximum R+3 max RDC d'activité possible Habitat individuel ou intermédiaire 2 niveaux max R+3 max Interface avec la place de la gare à traiter qualitativement | <p><u>Gestion des espaces communs</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Voirie à requalifier Cheminement piéton à valoriser P Principe de gestion des stationnements groupée et à l'arrière des bâtiments Espaces publics paysagés, pouvant accueillir des <u>stationnement</u> |
|--|--|

2. Les documents modifiés suite à la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme

- Le règlement : Article UB10 et UC 10, AU2, N2
- Le plan de zonage : ER 20 et 21
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : OAP UBo5 et OAP UBo1