

DEPARTEMENT DU RHÔNE

COMMUNE DE CHASSELAY



Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 1

Notice explicative



ATELIER D'**U**RBANISME ET D'**A**RCHITECTURE

CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
04			

SOMMAIRE

► 1. Les modifications apportées au règlement	10
I. Introduire une règle d'emprise au sol dans la zone UA	10
II. Adapter le coefficient de pleine terre et reformuler la définition	11
III. Préciser les règles d'implantation des piscines.	13
IV. Valoriser les franges au contact de l'espace agricole	15
V. Modifier la hauteur sur limites séparatives en zones UA et UB	16
VI. Modifier les règles relatives à la mixité sociale	17
VII. Préciser les possibilités liées aux logements en zones agricoles et naturelles	18
VIII. Modifier l'article relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	19
IX. Mise à jour des mentions au PENAP de la plaine des Chères	20
X. Ajustements de la largeur des percements réalisables dans les murs remarquables protégés au règlement graphique	20
XI. Correction d'une erreur matérielle	21
XII. Préciser la notion d'emprise au sol	21
XIII. Préciser la notion d'accès	23
► 2. Les modifications apportées au document graphique et au règlement	24
I. Compléter le repérage des éléments remarquables, tant bâti que végétal	24
II. Corriger une erreur matérielle dans le repérage des bâtiments pouvant changer de destination	28
III. Mise à jour du périmètre du PENAP de la plaine des Chères	29
IV. Permettre l'évolution d'une activité industrielle située en zone agricole	32
V. Permettre l'évolution des constructions du stade municipal en zone NL	34
VI. Retrait de l'OAP secteur n°4, « centre bourg »	38
► 3. Les Orientations d'aménagement et de programmation	39
I. Suppression d'orientations d'aménagement et de programmation réalisées	39
II. Modification d'orientations d'aménagement et de programmation	39
III. Création de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation	45
► 4. Les annexes	50
IV. PENAP de la plaine des Chères	50

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chasselay a été approuvé en Conseil Municipal le 03 décembre 2018. Il n'a fait, depuis, l'objet d'aucune procédure de modification ou de révision.

La présente procédure a pour objet de modifier plusieurs points réglementaires du Plan Local d'Urbanisme afin :

- de tenir compte des dernières évolutions réglementaires,
- d'instituer de nouveaux outils réglementaires permettant de maîtriser l'aménagement et l'urbanisation de la commune
- de supprimer ou d'amender des outils réglementaires existants qui sont devenus obsolètes ou inappropriés.

Plusieurs points ont ainsi été ciblés par la délibération de prescriptions :

Concernant le règlement littéral :

- Introduire une règle d'emprise au sol dans la zone UA
- Adapter le coefficient de pleine terre et reformuler la définition dans les zones UA et UB
- Préciser les règles d'implantation des piscines dans les zones UA, UB, AUa et N
- Valoriser les franges au contact de l'espace agricole
- Modifier la hauteur des constructions sur limite séparative en zones UA et UB
- Modifier les règles relatives à la mixité sociale en zones UA et UB
- Encadrer plus finement l'évolution des logements existants en zones agricole et Naturelle
- Modifier la règle relative aux enrochements
- Mettre à jour la mention au PIG de la plaine des Chères qui a été remplacé par un PENAP.
- Ajuster la largeur des percements autorisés sur les murs remarquables protégés par le PLU
- Corriger une erreur matérielle concernant le nom d'un secteur
- Préciser les définitions de l'emprise au sol et du coefficient d'emprise au sol en intégrant la notion de structure non totalement couvrante englobant les pergolas bioclimatiques, carports ajourés ou non fermés et les abris bois
- Préciser la définition des accès

Concernant le document graphique :

- Compléter le repérage des éléments remarquables, tant bâtis (construction et murs) que végétaux en complétant les Espace Boisés Classés
- Corriger une erreur matérielle dans le repérage des bâtiments pouvant changer de destination
- Supprimer le tracé du PIG de la Plaine des Chères
- Créer un STECAL afin de permettre l'évolution d'une activité située en zone agricole
- Permettre l'évolution de la zone d'équipements sportifs

Concernant les orientations d'aménagement et de programmation :

- Retirer le périmètre et l'OAP dénommée « Centre Bourg », secteur 4
- Modifier l'OAP Secteur 2, « Entrée Bourg Ouest »
- Rajouter une OAP, Impasse Dodat
- Rajouter une OAP "propriété rue Dodat"

Concernant les annexes :

- Annexer le périmètre du PENAP

Conformément aux articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent être modifiés par la mise en place d'une procédure de modification, afin de remanier leurs dispositions, à condition que les changements apportés au document d'urbanisme n'aient pour effet de :

- porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- réduire une zone naturelle N, une zone agricole A ou un espace boisé classé ;
- réduire les protections édictées, par rapport à des risques et nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétente, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Axe 1. Un développement urbain structuré, équilibré et densifié

- Tendre vers un développement équilibré prenant en compte l'ensemble des ressources et des capacités du territoire
- Programmer une croissance démographique et résidentielle cohérente avec les besoins de la commune
- Affirmer l'urbanité et la centralité du village

Axe 2. Un cadre de vie et un environnement préservés

- Préserver le patrimoine bâti et paysager de la commune
- Respecter le fonctionnement écologique du territoire

Axe 3. Des activités économiques pérennisées

- Soutenir le développement et l'implantation des activités économiques
- Soutenir l'activité agricole
- Valoriser les circuits de promenades et randonnées piétonnes et cyclables pour mettre en valeur les patrimoines au service de l'attractivité touristique

Les objets relatifs à la présente procédure de modification ne remettent pas en cause les orientations du PADD, au contraire ils tendent à renforcer certains de ces objectifs et notamment l'axe 2 concourant à la préservation du patrimoine de la commune.

Au regard des objectifs fixés par la délibération de prescription du 21 mars 2023, la procédure envisagée est celle de la modification.

L'article L.153-41 du Code de l'urbanisme indique que : "*Le projet de modification est soumis à enquête publique [...] 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 de la règle 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 L131-9 du présent code."*

L'article L153-45 du code de l'urbanisme poursuit en indiquant que : "*Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations de droit à construire prévus à l'article L.153-28, la modification peut [...] 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."*

Compte tenu des modifications à apporter aux documents du Plan Local d'Urbanisme et conformément aux articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme, une modification de droit commun, c'est-à-dire avec enquête publique, est envisagée.

1. Les modifications apportées au règlement

I. Introduire une règle d'emprise au sol dans la zone UA

Zone concernée : UA

La zone correspond au centre du village. De densité moyenne, elle est composée d'un tissu hétérogène avec, d'une part, un bâti ancien généralement implanté à l'alignement des voies et emprises publiques et en ordre continu ou semi-continu par rapport aux limites séparatives et, d'autre part, des constructions récentes implantées en milieu de parcelle.

Dans le but de favoriser la densification du village, le PLU instaure une règle d'implantation des bâtiments des constructions comprise entre 0 et 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Ils doivent par ailleurs s'implanter en ordre semi continu ou en retrait par rapport aux limites séparatives. Toutefois, afin d'assurer le maintien des caractéristiques du tissu urbain ancien, un secteur UAp est instauré avec des règles d'implantations différentes : alignement par rapport aux voies et emprises publiques et ordre continu ou semi-continu par rapport aux limites séparatives.

Il n'a pas été instauré de Coefficient d'Emprise au Sol (CES) afin de favoriser la densification du tissu urbain. La hauteur des constructions est règlementée à 12 mètres afin de faciliter la construction d'un bâtiment en R+2.

Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les commerces, les services et les activités artisanales afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.

Les élus souhaitent instaurer un coefficient d'emprise au sol. En effet, les caractéristiques de ce tissu et sa qualité sont essentiellement liées à l'équilibre et les proportions entre les espaces végétalisés des parcs et jardins et les volumes bâtis et leur emprise. Afin de préserver ces caractéristiques, les élus souhaitent intégrer un coefficient d'emprise au sol de 40% jugé pertinent au regard de la densification souhaitée de ce tissu tout en permettant aussi d'intégrer des espaces libres de qualité.

Pour accompagner cette nouvelle règle, un coefficient de pleine terre est intégré et un complément est apporté à l'inventaire des Espaces Boisés Classés (cf points suivants).

Le règlement de la zone UA AVANT modification	Le règlement de la zone UA APRES modification
Volumétrie et implantation des constructions	Volumétrie et implantation des constructions <i>Emprise au sol*</i> L'emprise au sol autorisée sur les parcelles déjà construites à la date d'approbation du PLU pourra être augmentée dans la limite de 20 % de l'emprise au sol autorisée, sous réserve que le dépassement de l'emprise au sol soit destiné à une extension de la construction principale existante, ou à la réalisation d'une construction annexe. Pour les tenements non bâtis à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40%

II. Adapter le coefficient de pleine terre et reformuler la définition

Zones concernées : UA et UB

Afin de préserver l'ambiance végétale de la commune et son identité, le PLU impose à l'article relatif au « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » une surface devant faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) calculée par rapport à la surface non bâtie du terrain

Dans les autres zones urbaines et zones à Urbaniser (UB, UE, Ui, AUa et AUe), ce coefficient a été remplacé par un coefficient de pleine terre calculée par rapport à la surface totale du terrain.

Les élus souhaitent dans le cadre de la présente modification :

- mettre en place un coefficient de pleine terre sur la zone UA et son secteur UAp. En effet, dans le PLU en vigueur la règle de végétalisation de la parcelle est calculée sur l'assiette de la surface non bâtie et non pas la surface du tènement, ce qui ne permet pas un accompagnement végétalisé suffisant des abords de la construction,
- ajuster les coefficients mis en place dans la zone UB et ses secteurs
- préciser la définition de la pleine terre

Le coefficient de pleine terre est en effet un coefficient qui permet de gérer les eaux de pluie à la parcelle et de minimiser les surfaces imperméables. Il est le support aux espaces verts sur chaque tènement, contribue à la qualité du cadre de vie et permet également de lutter contre les ilots de chaleur.

La définition qui est ainsi proposée est la suivante :

Les surfaces de pleine terre sont des espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement imperméable (terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues,...).

Le règlement de la zone UA AVANT modification	Le règlement de la zone UA APRES modification
<p><i>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i></p> <p>La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20%.</p> <p>(...)</p> <p>Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, le coefficient de surface de pleine terre ne doit pas être inférieur à 20%.</p>	<p>Un coefficient de surface de pleine terre minimal est imposé. Le coefficient de surface de pleine terre est calculé à la parcelle ou à l'unité foncière. Les surfaces de pleine terre imposées peuvent être mutualisées dans le cadre d'Opérations d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Dans la zone UA et le secteur UAp, le coefficient de surface de pleine terre ne doit pas être inférieur à 40%.</p>
Le règlement de la zone UB AVANT modification	Le règlement de la zone UB APRES modification
<p><i>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i></p> <p>Dans la zone UB et le secteur UBp, le coefficient de surface de pleine terre ne doit pas être inférieur à 40%.</p> <p>Dans le secteur UBe et le sous-secteur UBea, le coefficient de surface de pleine terre ne doit pas être inférieur à 50%.</p>	<p>Dans la zone UB et le secteur UBp, le coefficient de surface de pleine terre ne doit pas être inférieur à 50%</p> <p>Dans le secteur UBe et le sous-secteur UBea, le coefficient de surface de pleine terre ne doit pas être inférieur à 60%</p>
Le règlement de la zone UE/Ui/AUa/AUe AVANT modification	Le règlement de la zone UE/Ui/AUa/AUe APRES modification
	<p>Seule la définition de la pleine terre est rajoutée</p>

III. Préciser les règles d'implantation des piscines.

Zones concernées : UA, UB, AUa et N

Les règles d'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives ne sont pas spécifiquement définies. Ainsi, la piscine, étant considérée comme une construction doit respecter les règles de l'article 2 : « caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ».

Seule la zone agricole pour l'implantation par rapport aux limites séparatives définit une règle spécifique aux piscines et requiert un retrait d'une distance minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

Les élus souhaitent que l'ensemble des zones autorisant les piscines puisse bénéficier de la même règle. En effet, les implantations en limites ne sont pas pertinentes et un retrait trop important ne se justifie pas au regard de la taille des terrains de plus en plus petits.

Le règlement de la zone UA AVANT modification	Le règlement de la zone UA APRES modification
<p><u>Dans la zone UA pour la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques</u> Le long des voies et emprises publiques et dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions s'implanteront obligatoirement</p> <p><u>Dans la zone UA</u> : dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres.</p> <p><u>Dans les secteurs UAp</u> :</p> <ul style="list-style-type: none">- Soit à l'alignement* actuel ou futur- Soit en continuité avec le bâtiment existant <p><u>Dans la zone UA pour la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives</u> Le long des voies et dans la bande de constructibilité principale, les constructions s'implanteront :</p> <p><u>Dans la zone UA</u> : sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu). Dans le cas d'un retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 3 mètres.</p> <p><u>Dans les secteurs UAp</u> :</p> <p>soit en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu) soit en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu).</p> <p>Dans le cas d'un retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 3 mètres.</p>	<p>Les phrases ci-dessous sont rajoutées :</p> <p>Dans la zone UA et son secteur Uap, les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.</p> <p>Dans les bandes de constructibilité principales et secondaires, et pour l'ensemble de la zone UA, les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.</p>

Le règlement de la zone UB AVANT modification	Le règlement de la zone UB APRES modification
<p><u>Dans la zone UB pour la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Dans la zone UB (à l'exception du secteur UBp), les façades sur voies et emprises publiques des constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.</p> <p>Dans la bande de constructibilité principale du secteur UBp, les façades sur voies et emprises publiques des constructions doivent s'implanter à l'alignement* actuel ou futur ou en continuité avec le bâti existant.</p> <p><u>Dans la zone UB pour la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Dans la zone UB, les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 4 mètres.</p> <p>Dans le secteur UBp et dans la bande de constructibilité principale, les constructions s'implanteront sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu). Dans le cas d'un retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 4 mètres. (...)</p>	<p>La phrase ci-dessous est rajoutée :</p> <p>Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.</p> <p>Dans les bandes de constructibilité principale et secondaire, et pour l'ensemble de la zone UB, les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.</p>
Le règlement de la zone AUa AVANT modification	Le règlement de la zone AUa APRES modification
<p><u>Dans la zone AUa pour la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Les façades sur voies et emprises publiques des constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.</p> <p><u>Dans la zone AUa pour la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Les constructions s'implanteront à une distance de minimum 3 mètres par rapport aux limites séparatives</p>	<p>La phrase ci-dessous est rajoutée :</p> <p>Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.</p> <p>Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.</p>

Le règlement de la zone N AVANT modification	Le règlement de la zone N APRES modification
<p><u>Dans la zone N pour la règle d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques</u> Le long des voies et emprises publiques, les constructions s’implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres.</p>	<p>La phrase ci-dessous est rajoutée : Les piscines s’implanteront avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.</p>

IV. Valoriser les franges au contact de l’espace agricole

Zones concernées : UB

Une attention particulière est portée aux zones d’interface entre espaces urbains et espaces naturels, agricoles ou forestiers qui matérialisent des limites à l’urbanisation et conditionnent les possibilités d’articulation et de valorisation mutuelle des espaces.

L’enjeu pour le territoire est d’assurer une transition harmonieuse entre les secteurs urbains et les espaces agro-naturels ainsi que de favoriser une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement paysager.

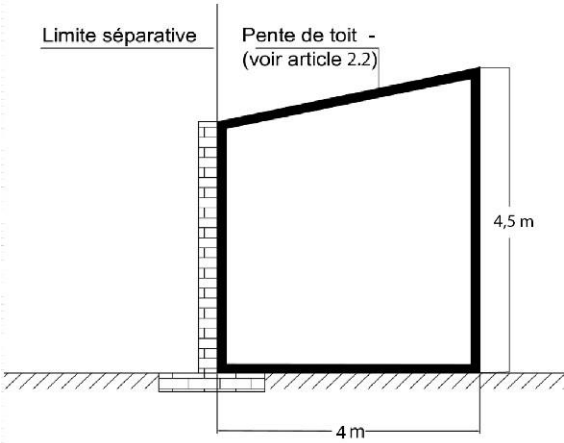
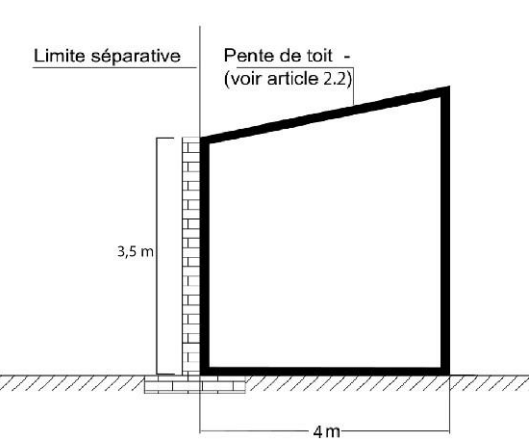
Afin d’assurer la qualité des franges urbaines, les élus ont mis en place des mesures visant à créer une véritable épaisseur végétalisée entre les dernières constructions situées en bordure de la zone urbaine et l’espace agricole. Cependant, de nombreuses parcelles étant situées en frange et à cheval entre une zone U et A, cette mesure est maintenue pour les limites séparatives en contact avec la zone A et non les limites de zones.

Le règlement de la zone UB AVANT modification	Le règlement de la zone UB APRES modification
<p><u>Dans la zone UB</u>, les constructions s’implanteront avec un recul minimum de 4 mètres.</p> <p><u>Dans le secteur UBp et dans la bande de constructibilité principale</u>, les constructions s’implanteront sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu). Dans le cas d’un retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 4 mètres.</p>	<p><u>Dans la zone UB</u>, les constructions s’implanteront avec un recul minimum de 4 mètres. S’il s’agit d’une limite séparative jouxtant la zone A, les constructions doivent s’implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de ladite limite.</p> <p><u>Dans le secteur UBp et dans la bande de constructibilité principale</u>, les constructions s’implanteront sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu). Dans le cas d’un retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 4 mètres. S’il s’agit d’une limite séparative jouxtant la zone A, les constructions, doivent s’implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de ladite limite.</p>

V. Modifier la hauteur sur limites séparatives en zones UA et UB

Zones concernées : UA, UB

Les élus souhaitent diminuer la hauteur de la construction possible en limite séparative dans les zones UA et UB afin de préserver la qualité des jardins et de permettre l'apport de lumière maximum.

<p align="center">Le règlement des zones UA/UB AVANT modification</p>	<p align="center">Le règlement des zones UA/UB APRES modification</p>
<p><u>Dans la zone UB et la bande de constructibilité secondaire du secteur UBp :</u></p>  <p>La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 4,5 m est autorisée.</p> <p>Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.</p> <p>Les constructions d'une hauteur supérieure à 4,5 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve d'être contiguë à cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur. S'il s'agit d'une limite avec la zone A, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres.</p>	<p><u>Dans la zone UB et la bande de constructibilité secondaire du secteur UBp :</u></p>  <p>La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,5 m est autorisée.</p> <p>Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.</p> <p>Les constructions d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve d'être contiguë à cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur. S'il s'agit d'une limite avec la zone A, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres.</p>

VI. Modifier les règles relatives à la mixité sociale

Zones concernées : UA, UB, AUa

Afin de répondre à l'objectif de diversification de l'offre d'habitat et notamment de développement du logement ~~locatif~~ **abordable** les élus, lors de la révision de leur PLU, ont fait le choix de mettre en place dans les zones UA et AUa une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme. Dans ces zones et à partir de la construction de 4 logements ou de 4 lots, 25% minimum de la surface de plancher doit être affectée à du logement ~~locatif~~ **abordable et social**. Dans les zones UA et AUa, il a été estimé qu'environ 110 logements allaient être réalisés dans le cadre d'opérations de quatre logements ou plus dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, soit 28 logements sociaux à produire. Cette disposition permet au PLU d'être compatible avec les préconisations du SCOT qui demandent 10% de **logement abordable et social** sur l'ensemble de production de logements neufs sans considérations liées à la taille des opérations.

Afin de s'assurer de l'atteinte de l'objectif, les élus souhaitent préciser que dans les zones UA et AUa le pourcentage de logements **abordables et locatifs** sociaux exigé ne s'applique pas uniquement à la surface de plancher mais aussi au nombre de logements. Ils étendent par ailleurs la même règle de mixité sociale à la zone UB.

Le règlement des zones UA et AUa AVANT modification	Le règlement des zones UA et AUa APRES modification
<p><u>Mixité sociale</u></p> <p>Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination*, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, à partir d'une opération neuve ou de réhabilitation créant 4 logements (ou 4 lots), 25% minimum de la surface de plancher* sera dédiée à du logement locatif social (une opération de 4 logements ou 4 lots est soumise à cette règle).</p>	<p><u>Mixité sociale</u></p> <p>Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination*, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, à partir d'une opération neuve ou de réhabilitation créant 4 logements (ou 4 lots), 25% minimum de la surface de plancher* et du nombre de logements seront dédiés à du logement abordable et locatif social (une opération de 4 logements ou 4 lots est soumise à cette règle).</p>
<p>Modification de la zone UB AVANT modification</p>	<p>Modification de la zone UB APRES modification</p> <p>Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination*, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, à partir d'une opération neuve ou de réhabilitation créant 4 logements (ou 4 lots), 25% minimum de la surface de plancher* seront dédiés à du logement abordable et locatif social (une opération de 4 logements ou 4 lots est soumise à cette règle).</p>

VII. Préciser les possibilités liées aux logements en zones agricoles et naturelles

Zones concernées : A, N

La présente modification est l'opportunité de compléter les conditions d'évolution des logements dans les zones agricoles et naturelles.

- en zone agricole, la surface de plancher n'était pas limitée dans le cadre des changements de destination. Elle est dorénavant fixée à 200 m² maximum.
- en zones agricoles et naturelles, l'expression des limites de surface de plancher instaurées dans le cadre des réfections, adaptations et extensions des constructions à usages d'habitation était parfois mal comprise par les pétitionnaires. Il a été précisé que la limite fixée pour les réfections et adaptations est à considérer "après travaux" et que la limite pour les extensions est fixée par rapport à la surface de plancher existante "avant travaux".

Le règlement des zones A et N AVANT modification	Le règlement des zones A et N APRES modification
<p><i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés au document graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme pour un usage d'habitation - Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²: <ul style="list-style-type: none"> o la réfection* et l'adaptation* des constructions dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher* o l'extension* des constructions pour un usage d'habitation dans la limite de : <ul style="list-style-type: none"> o 40 m² d'emprise au sol* ou de surface de plancher*, o de 30% de la surface de plancher* existante o d'une extension* par tènement o de 200 m² de surface de plancher* après travaux o les annexes* dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* ou de surface de plancher* et d'une annexe* par tènement 	<p><i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés au document graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme pour un usage d'habitation, dans la limite de 200m² de surface de plancher - Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²: <ul style="list-style-type: none"> o la réfection* et l'adaptation* des constructions dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher* après travaux o l'extension* des constructions pour un usage d'habitation dans la limite de : <ul style="list-style-type: none"> o 40 m² d'emprise au sol* ou de surface de plancher*, o de 30% de la surface de plancher* existante avant travaux, o d'une extension* par tènement o de 200 m² de surface de plancher* après travaux o les annexes* dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* ou de surface de plancher* et d'une annexe* par tènement

VIII. Modifier l'article relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Adapter la règle relative aux enrochements

La commune souhaite préciser la règle relative aux enrochements « de type cyclopéen ». La notion est souvent mal comprise des pétitionnaires ce qui peut générer des incompréhensions au moment de l'instruction des permis de construire. Il a donc été décidé d'autoriser ce type d'enrochements en leur associant une hauteur maximale dans le cadre des projets hors génie civil.

Adapter la règle relative aux énergies renouvelables

Afin d'éviter les incompréhensions lors de l'instruction des permis de construire, la commune souhaite explicitement mentionner les pompes à chaleur dans la liste des équipements de production d'énergies renouvelables qui doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère AVANT modification	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère APRES modification
<p>Les enrochements de type cyclopéens sont interdits, sauf pour la réalisation d'ouvrages de génie civil (protection contre les risques, soutènement de voie, ...).</p> <p>Les murs de soutènement seront réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en maçonnerie avec un enduit identique à celle de la construction, - soit en moellon de pierre de facture identique aux murs anciens présents dans la commune, - soit en gabion. Dans ce cas les pierres devront être agencées (pas de remplissage en vrac). 	<p>Les enrochements de type cyclopéens sont autorisés si leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres, sauf pour la réalisation d'ouvrages de génie civil (protection contre les risques, soutènement de voie,...) pour lesquels leur hauteur pourra être supérieure</p> <p>Les murs de soutènement seront réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en maçonnerie avec un enduit identique à celui de la construction, - soit en moellon de pierre de facture identique aux murs anciens présents dans la commune, - soit en gabion. Dans ce cas les pierres devront être agencées (pas de remplissage en vrac).
<p><u>Energies renouvelables</u></p> <p>Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas ...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Afin de préserver la qualité patrimoniale et paysagère du bourg, l'ensemble de ces équipements ne sera pas visible depuis l'espace public. Pour les constructions contemporaines, ces</p>	<p><u>Energies renouvelables</u></p> <p>Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas, pompes à chaleur ...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Afin de préserver la qualité patrimoniale et paysagère du bourg, l'ensemble de ces équipements ne sera pas visible depuis l'espace public. Pour les constructions contemporaines, ces</p>

équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.	équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.
---	---

IX. Mise à jour des mentions au PENAP de la plaine des Chères

Dans le cadre de la présente procédure, il est annexé le document du PENAP ainsi que la délibération en Conseil Municipal.

Le périmètre du PIG de la Plaine des Chères est mentionné dans les dispositions générales du règlement du PLU en vigueur. Ce dispositif a aujourd'hui été remplacé par un PENAP de la plaine des Chères ayant un périmètre légèrement différent. En conséquence, le périmètre du PIG est retiré sur le plan graphique.

Dispositions générales AVANT modification	Dispositions générales APRES modification
<p>PROJET D'INTERET GENERAL DE LA PLAINE DES CHERES</p> <p>La commune de Chasselay est située dans le périmètre du Projet d'Intérêt Général de la Plaine des Chères défini par arrêté préfectoral du 4 février 2004. Il a été renouvelé par arrêtés du 1er février 2010 et du 30 janvier 2013. Le PIG de la Plaine des Chères s'impose jusqu'en janvier 2019</p>	<p>PERIMETRE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES NATURELS ET PERIURBAINS (PENAP) DE LA PLAINE DES CHERES</p> <p>La commune de Chasselay est située dans le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PENAP) de la Plaine des Chères approuvé par délibération du conseil départemental du 15 Février 2019. Il vient remplacer Le PIG de la Plaine des Chères resté en vigueur jusqu'en janvier 2019</p>

X. Ajustements de la largeur des percements réalisables dans les murs remarquables protégés au règlement graphique

Dans le cadre de la présente modification, la municipalité a souhaité réduire de 3m à 1,5m la largeur maximale des percements autorisés pour création de nouveaux accès dans les murs remarquables préservés au règlement graphique.

Dispositions générales AVANT modification	Dispositions générales APRES modification
<p>PROTECTION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI</p> <p>En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sont soumis aux règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R421-23), 	<p>PROTECTION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI</p> <p>En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sont soumis aux règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R421-23), - tous les travaux effectués sur un bâtiment ou

<ul style="list-style-type: none"> - tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiment repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ; - la démolition totale est interdite - les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural ou bâti existant. - les murs identifiés seront conservés. Des percements pourront toutefois être créés, dans la limite de 3 mètres. 	<p>ensemble de bâtiment repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - la démolition totale est interdite - les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural ou bâti existant. - les murs identifiés seront conservés. Des percements pourront toutefois être créés, dans la limite de 1,5 mètres de largeur.
--	---

XI. Correction d'une erreur matérielle

Au Titre 6 relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, le PLU mentionne un secteur UBh qui n'existe pas. Il s'agit d'une erreur, l'article désignant en fait la zone UBp.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère AVANT modification	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère APRES modification
<p><u>Abord des constructions</u></p> <p>En sus des deux points évoqués ci-dessus et pour les secteurs UAp et UBh, il peut être autorisé pour les clôtures sur voie et clôture séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un mur en pierre ou enduit avec couvertine avec une hauteur maximum de 1,80m. Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier. 	<p><u>Abord des constructions</u></p> <p>En sus des deux points évoqués ci-dessus et pour les secteurs UAp et UBp, il peut être autorisé pour les clôtures sur voie et clôture séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un mur en pierre ou enduit avec couvertine avec une hauteur maximum de 1,80m. Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier.

XII. Préciser la notion d'emprise au sol

La zone UB bénéficie d'un coefficient d'emprise au sol adapté à chaque secteur. Lors de l'élaboration du PLU, il avait été admis un dépassement du coefficient d'emprise pour les constructions existantes à la date d'approbation du document d'urbanisme. Cependant la rédaction n'est pas appropriée et ne reflète pas la volonté initiale des élus d'accepter un bonus, mais dans la limite de 20% de l'emprise au sol autorisée pour chaque secteur.

Le règlement de la zone UB AVANT modification	Le règlement de la zone UB APRES modification
<p><u>Coefficient d'emprise au sol</u></p> <p>L'emprise au sol autorisée sur les parcelles déjà construites à la date d'approbation du PLU pourra être augmentée dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante, sous réserve que le dépassement de l'emprise au sol soit destiné à une extension de la construction principale</p>	<p><u>Coefficient d'emprise au sol</u></p> <p>L'emprise au sol autorisée sur les parcelles déjà construites à la date d'approbation du PLU pourra être augmentée dans la limite de 20 % de l'emprise au sol autorisée, sous réserve que le dépassement de l'emprise au sol soit destiné à une extension de la construction principale</p>

existante, ou à la réalisation d'une construction annexe.	existante, ou à la réalisation d'une construction annexe.
---	---

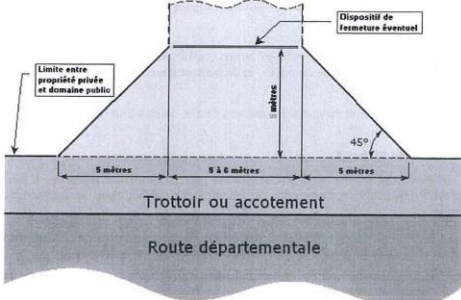
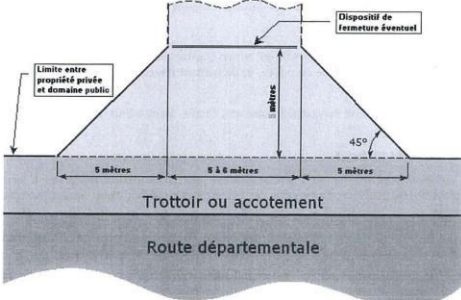
La présente modification est par ailleurs l'occasion d'affiner la définition de l'emprise au sol et du coefficient d'emprise au sol afin que ne soient pas comptées les constructions de type pergola bioclimatique, car-port ou abris bois et de favoriser ainsi la mise en œuvre de ces dispositifs d'adaptation au changement climatique.

Définition de l'emprise au sol AVANT modification	Définition de l'emprise au sol APRES modification
<p><u>Emprise au sol</u> L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol. Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,</p> <ul style="list-style-type: none"> - les balcons en saillie et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers - les constructions annexes. <p>Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les piscines</p>	<p><u>Emprise au sol</u> L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol. Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,</p> <ul style="list-style-type: none"> - les balcons en saillie et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers - les constructions annexes. <p>Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol les clôtures, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres ainsi que les piscines, les constructions et structures non totalement couvrantes, telles que les pergolas bioclimatiques, les car-port ajourés ou non fermés et les abris bois.</p>

Définition du coefficient d'emprise au sol AVANT modification	Définition du coefficient d'emprise au sol APRES modification
<p><u>Coefficient d'emprise au sol (C.E.S)</u> Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Les piscines ne sont pas comprises dans l'emprise au sol.</p>	<p><u>Coefficient d'emprise au sol (C.E.S)</u> Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Ne sont pas comprises dans l'emprise au sol les piscines, les constructions et structures non totalement couvrantes, telles que les pergolas bioclimatiques, les car-port ajourés ou non fermés et les abris bois.</p>

XIII. Préciser la notion d'accès

La municipalité a souhaité adapter la définition des accès qui est incluse dans le règlement du PLU. Elle souhaite notamment que les caractéristiques des accès collectifs comme individuels données pour les routes départementales soient élargies à l'ensemble des routes hors agglomérations.

Définition des accès AVANT modification	Définition des accès APRES modification
<p>Accès collectif le long des routes départementales hors agglomération L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement</p> 	<p>Accès collectif le long des routes hors agglomération L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement</p> 
<p>Accès individuel le long des routes départementales La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.</p>	<p>Accès individuel le long des routes hors agglomération La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.</p>

2. Les modifications apportées au document graphique et au règlement

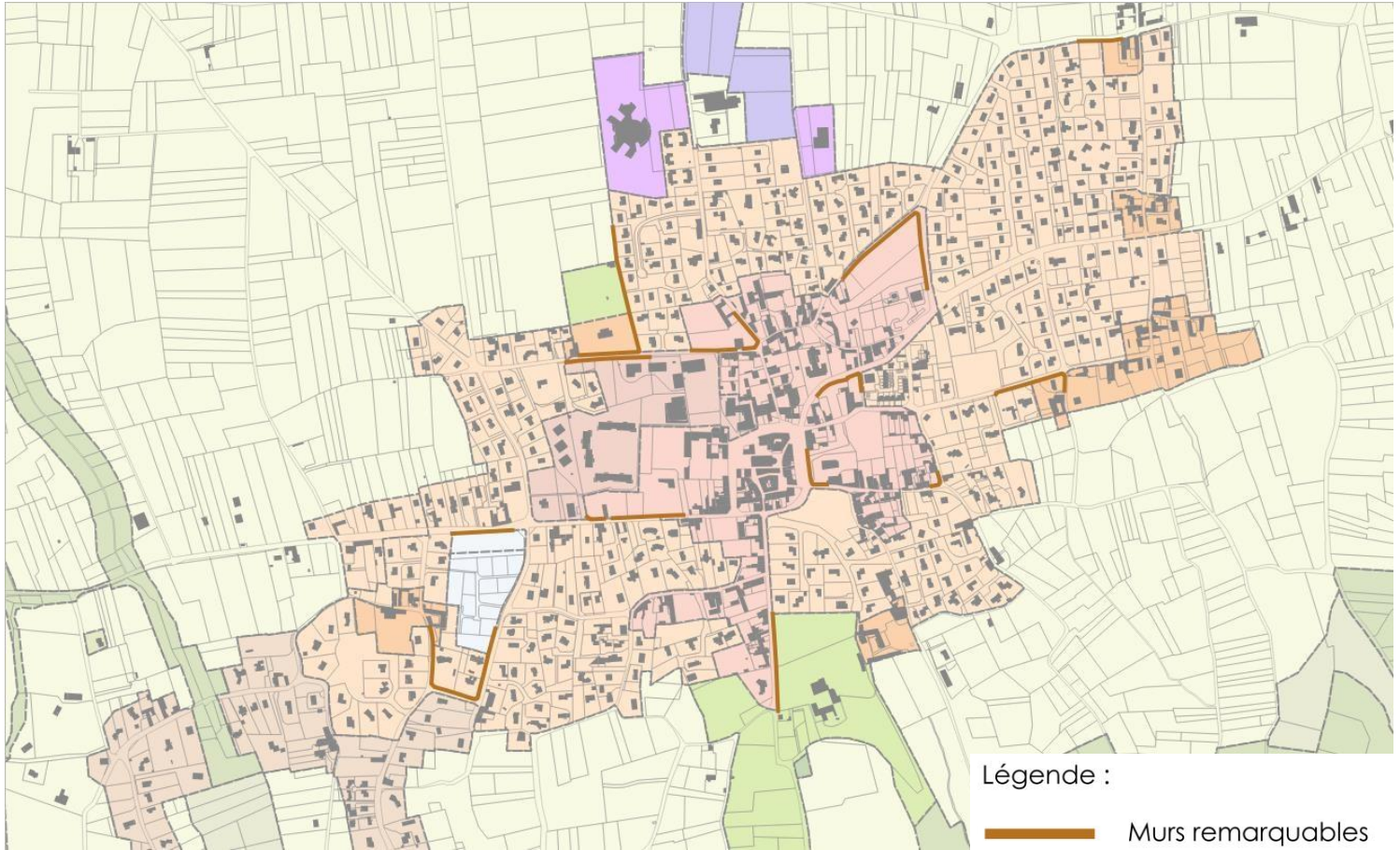
I. Compléter le repérage des éléments remarquables, tant bâti que végétal

Lors de l'élaboration de son PLU, un des principaux objectifs de la commune a été de préserver le patrimoine bâti et végétal qui forge l'identité du territoire.

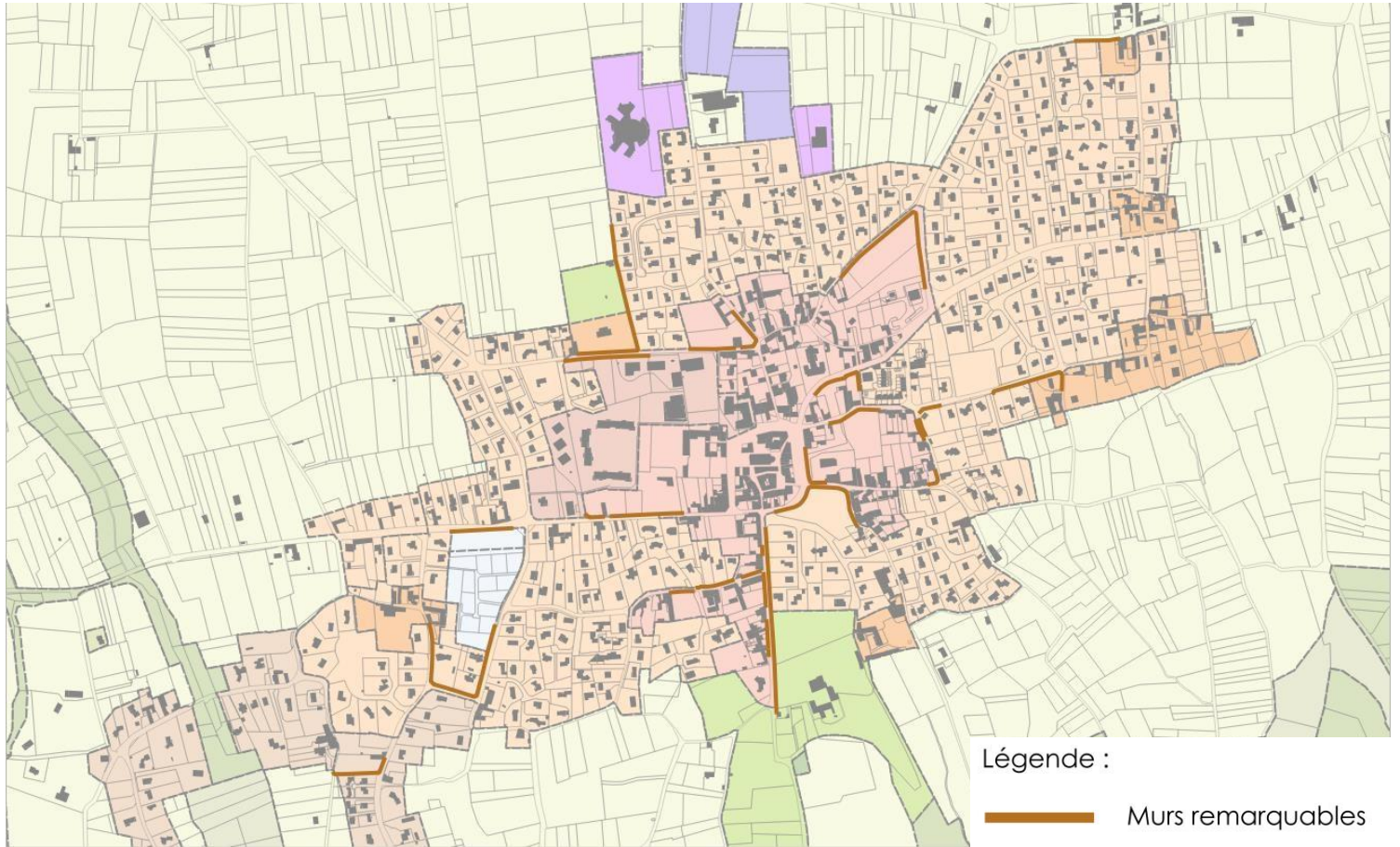
Les différentes périodes de l'histoire de l'urbanisation de Chasselay laissent aujourd'hui un héritage varié de formes urbaines et de logiques de développement. Ce patrimoine est particulièrement lisible et compose le paysage urbain de la commune : le bourg médiéval, les faubourgs, les hameaux anciens, les domaines et les maisons de Maître... La commune profite de cette modification pour compléter l'inventaire de murs à préserver, ainsi que la trame verte urbaine qui accompagne la plupart du temps des bâtiments patrimoniaux. Au-delà, elle a également souhaité protéger des espaces « vides » dans l'espace urbain qui revêtent une qualité particulière et qui méritent d'être plus densément végétalisés.

1. Compléter le repérage des murs remarquables pour pouvoir préserver le patrimoine existant

Le recensement des murs avant la modification :



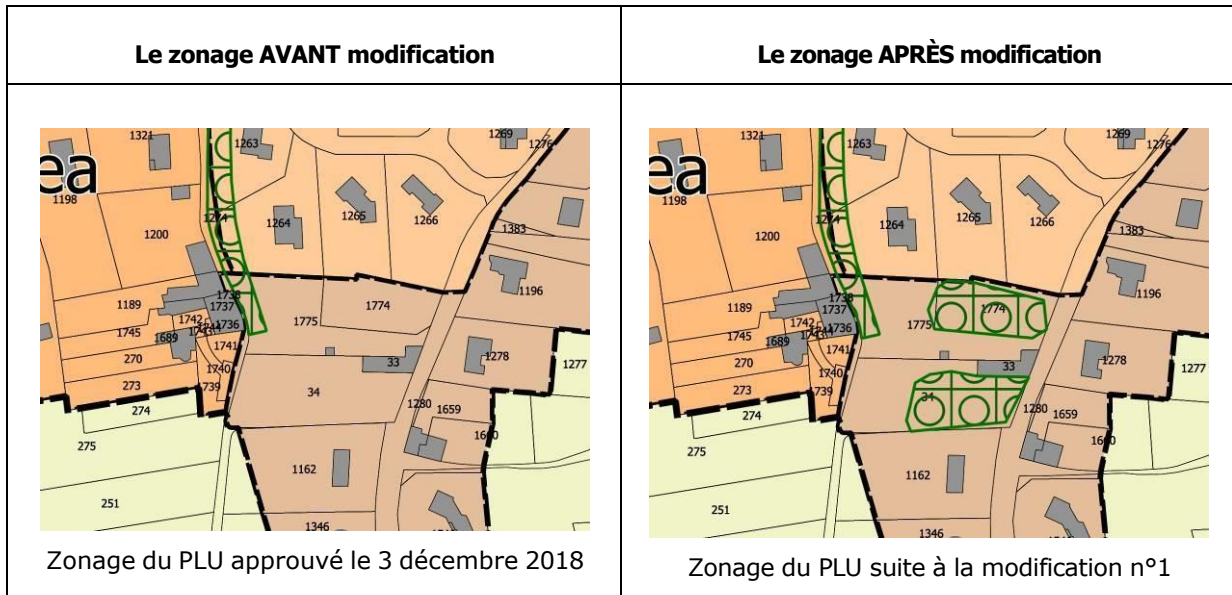
Le recensement des murs après la modification



à des fins de lisibilité, seuls les murs remarquables protégés, le cadastre et le zonage ont été représentés sur les vignettes de comparaison

2. Compléter le repérage des Espaces boisés classés pour la préservation du patrimoine végétal

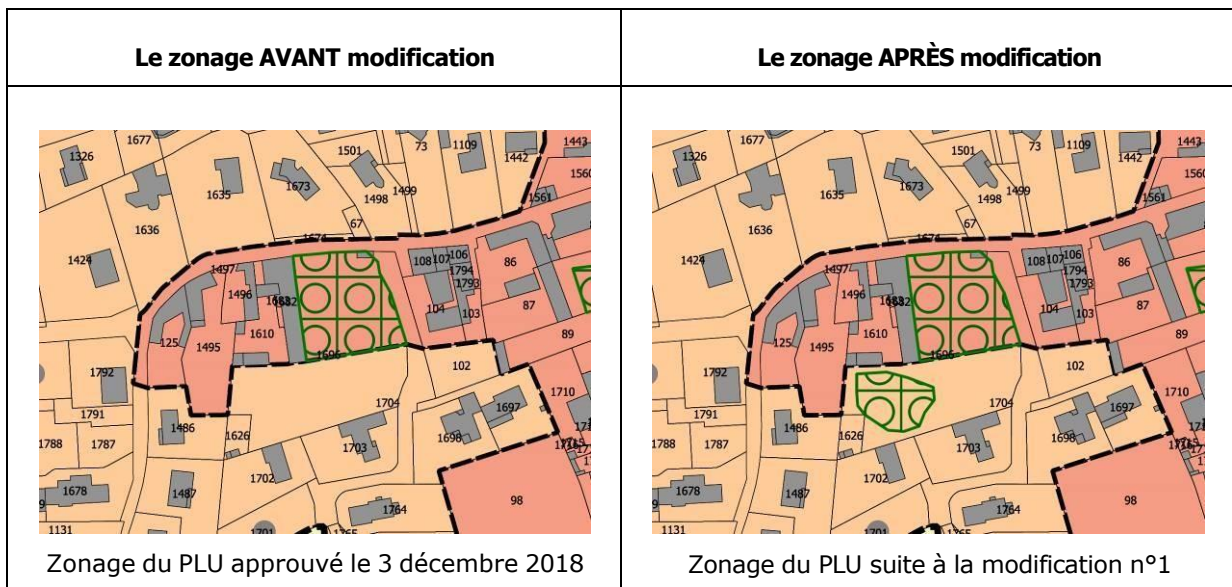
Le recensement de ces espaces s'établit de la manière suivante :



Légende :



Espaces boisés classés



Légende :





Espaces boisés classés

II. Corriger une erreur matérielle dans le repérage des bâtiments pouvant changer de destination



Lors de la révision du PLU, une partie d'un ancien bâtiment agricole situé à cheval sur les parcelles C1162 et C1164 a été désignée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. La partie ciblée était située sur la parcelle C1162. Cependant, si la référence cadastrale indiquée dans les documents du PLU, C1162, correspond effectivement, dans le règlement graphique c'est la partie située sur la parcelle C1164 qui a été représentée. La présente modification constitue l'opportunité de corriger cette erreur matérielle.

Différents critères définis par la chambre d'agriculture avaient été renseignés afin de justifier le changement de destination.

Dans le PLU approuvé en 2018, la partie de la construction ci-dessus a été identifiée.

N	Photo	Type de bâtiment	Localisation	Parcelle- concerné	Bâtiment	Défens e incendie	Assainissement	Risque
6		Ancien corps de ferme en pisé et en pierre	Chemin de la Forêt	Parcelle n°1162		PI n° 51 à 50 mètres	collectif	Aucun

Dans le PLU la localisation des locaux est corrigée (voir ci-dessous)

N	Photo	Type de bâtiment	Localisation	Parcelle- concerné	Bâtiment	Défens e incendie	Assainissement	Risque
6		Ancien corps de ferme en pisé et en pierre	Chemin de la Forêt	Parcelle n°1162		PI n° 51 à 50 mètres	collectif	Aucun

Les critères renseignés lors de la révision du PLU étaient :

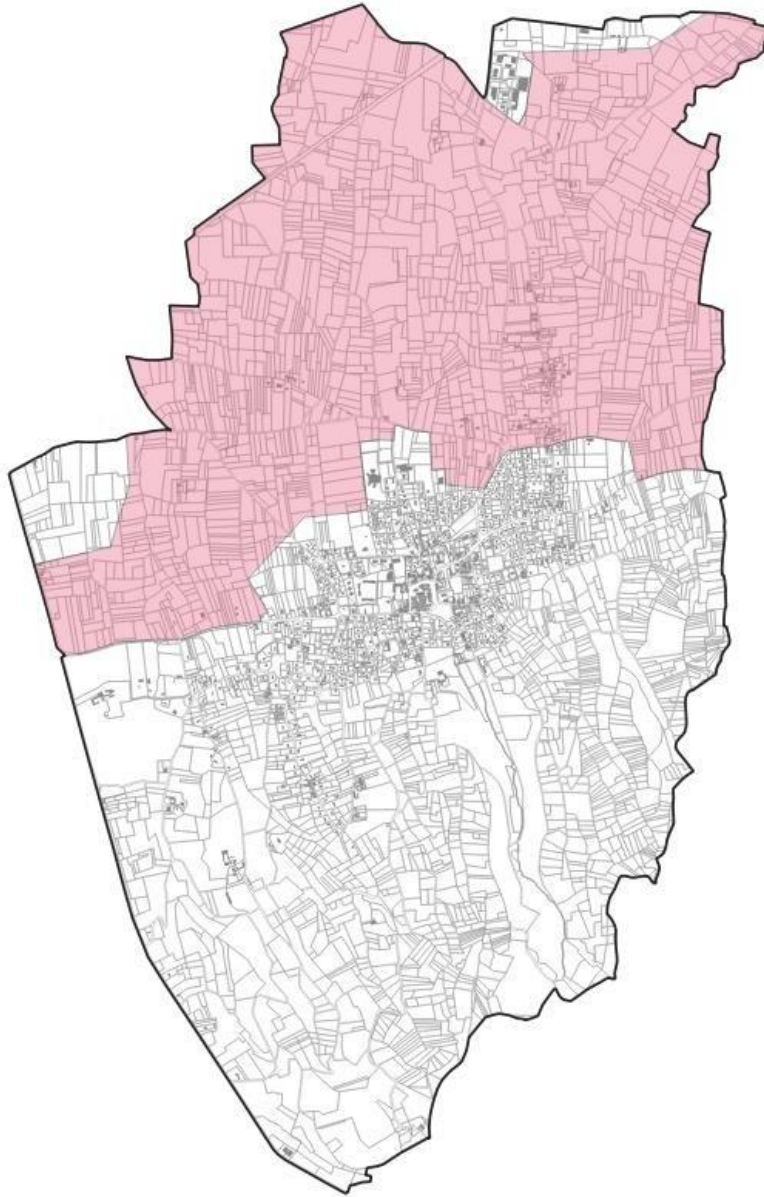
- **Valeur patrimoniale** : les bâtiments doivent avoir des caractéristiques architecturales correspondant à l'identité locale.
- **La nuisance à l'activité agricole** : les constructions ne doivent plus être concernées par une activité agricole et leur changement de destination ne doit pas compromettre une autre activité agricole située aux alentours. Les bâtiments identifiés pouvant changer de destination ne sont pas localisés à proximité d'exploitations qui engendrent des nuisances.

- **Les risques** : les constructions ne doivent pas être impactées par les risques géologiques.
- **L'accessibilité, les réseaux** : les constructions doivent être aisément desservies pas un accès et reliées au réseau d'eau potable et d'électricité
- **Sécurité incendie** : les constructions doivent être suffisamment couvertes pas un poteau incendie en état de fonctionnement :
 - **A moins de 200 mètres** d'un poteau ayant un débit minimal de 60m³/h pendant 2 heures dans les zones urbaines agglomérées
 - **A moins de 400 mètres** d'un poteau ayant un débit minimal de 30m³/h pendant 2 heures dans les secteurs isolés

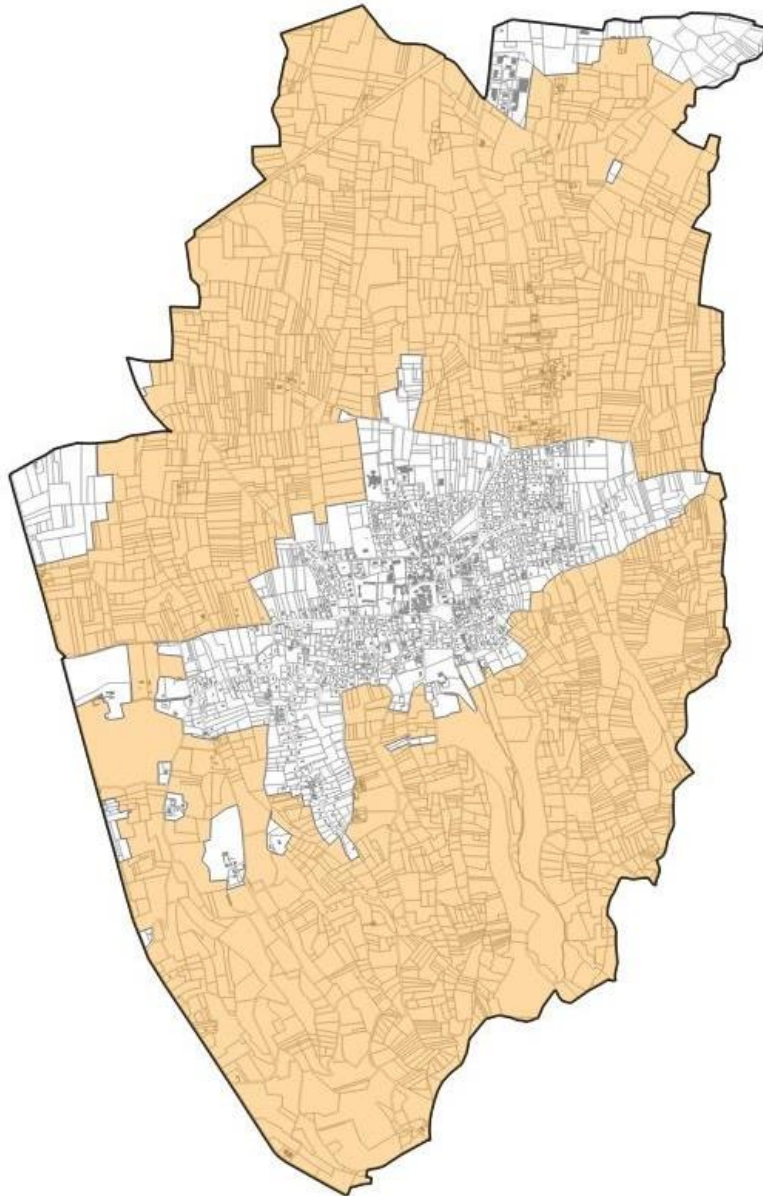
III. Mise à jour du PENAP de la plaine des Chères

Comme évoqué précédemment Le périmètre du PIG de la Plaine des Chères est retiré sur le document graphique du PLU en vigueur.

Le périmètre du PIG de la plaine des Chères (avant la modification)



Le périmètre du PENAP de la plaine des Chères (après la modification) sera mis en annexe du PLU



à des fins de lisibilité, seul le périmètre du PENAP et le cadastre ont été représentés sur les vignettes de comparaison

IV. Permettre l'évolution d'une activité industrielle située en zone agricole

Le code de l'urbanisme (article L151-13) indique que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

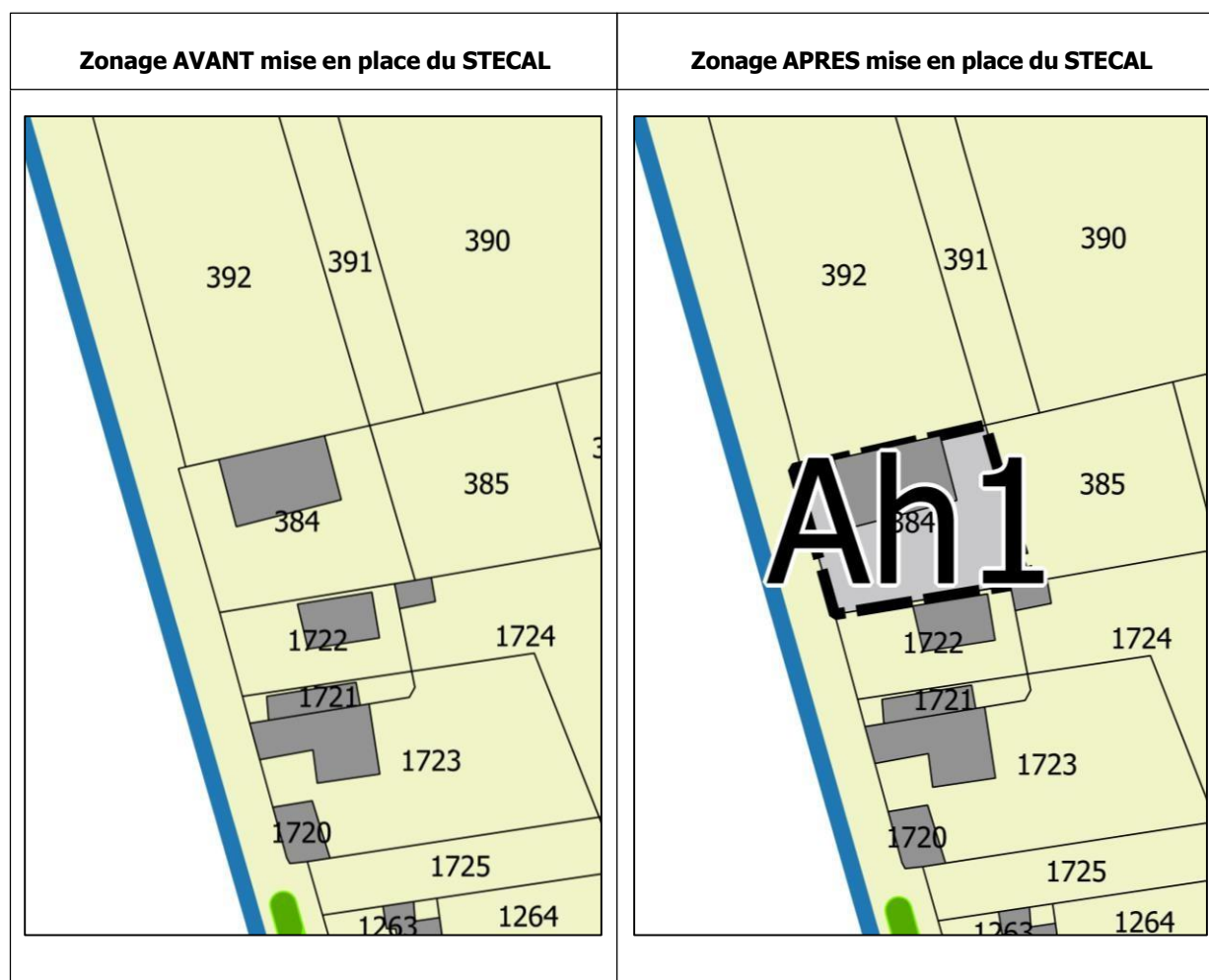
1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Une activité de garage (casse et récupération de pièces) est présente en zone agricole et souhaite s'agrandir. Il est instauré un Secteur de Taille et d'Accueil Limitée pour permettre l'extension de la construction existante. Un sous-secteur spécifique Ah1 est créé sur la parcelle 384, section A



La parcelle accueillant le secteur spécifique a une superficie d'environ 740 m² et l'emprise du bâti existant est d'environ 229 m².

Le règlement de la zone A est modifié en conséquence

Règlement zone A AVANT mise en place du STECAL	Règlement zone A APRES mise en place du STECAL
<p><u>Caractéristique de la zone</u></p> <p>Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.</p> <p>La zone comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur Aco à protéger qui s'inscrit dans le réseau écologique fonctionnel de la commune. - un secteur Ah correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées lié à la présence d'une activité artisanale située en zone agricole 	<p><u>Caractéristique de la zone</u></p> <p>Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.</p> <p>La zone comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur Aco à protéger qui s'inscrit dans le réseau écologique fonctionnel de la commune. - un secteur Ah correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées lié à la présence d'une activité artisanale située en zone agricole - un secteur Ah1 correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées lié à la présence d'une activité économique située en zone agricole avec des règles d'emprise au sol spécifique.

Règlement zone A AVANT mise en place du STECAL	Règlement zone A APRES mise en place du STECAL
<p><u>Occupation et utilisation du sol admise sous conditions</u></p> <p>Sont admis sous réserve d'être situées dans le secteur Ah :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'industrie dans la limite de 30% de la surface de plancher* et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* totale après travaux. 	<p><u>Occupation et utilisation du sol admise sous conditions</u></p> <p>Sont admis sous réserve d'être situées dans le secteur Ah :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'industrie dans la limite de 30% de la surface de plancher* et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* totale après travaux. - Sont admis sous réserve d'être situées dans le secteur Ah1 : - l'extension des constructions existantes à usage d'activité économique dans la limite de 300 m² d'emprise au sol* et d'une seule extension.

Hauteur des constructions

- La hauteur est limitée à 12 mètres pour les constructions à usage d'activité économique

V. Permettre l'évolution des constructions du stade municipal en zone NL

Le secteur NL correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée à vocation sportive.

Seuls sont autorisés dans ce secteur :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale 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. Cette zone dédiée aux équipements sportifs faisait partie du PIG de la Plaine des Chères, c'est pourquoi les évolutions étaient fortement limitées.

D'une superficie de 4 ha, ce secteur est entièrement occupé par des équipements sportifs. Il accueille en effet:

- 3 terrains de foot (un en gohr, un en herbe et un synthétique)
- des vestiaires
- un parking
- des gradins le long du stade en herbe



Depuis la montée en division, l'équipe de football a pour projet de faire évoluer la zone pour répondre à des besoins en lien avec le club, pour se mettre aux normes et **répondre aux réglementations des terrains et installations sportives de la Fédération Française de Football.**

Le site du stade Ludovic Giuly est ouvert à tous ce qui génère aujourd'hui un certain nombre de problématiques :

- Dégradation des installations (filets, cage amovible,...)
- Présence de scooters et vélos sur le terrain.
- Présence de débris jonchant le terrain.
- Une vétusté grandissante des équipements
- Une image dégradée donnée aux clubs visiteurs et aux dirigeants du club.

Les travaux sur les stades ainsi envisagés sont les suivants :

- La rénovation du stade synthétique au regard de la vétusté du revêtement actuel,
- Le remplacement ou la construction d'un nouveau bloc vestiaire aux normes
- Un nouveau terrain synthétique en remplacement de l'actuel terrain en ghr

Compte tenu des résultats du club, une montée en National 1 n'étant pas exclue, les autres constructions suivantes sont pressenties. Pour répondre aux règlements de la fédération française de football, le programme est le suivant :

- Un pôle accueil
- Bancs de touche
- Vestiaires dont vestiaire médical et local anti-dopage
- Construction d'une nouvelle tribune et d'un centre d'entraînement

L'accueil

Ce pôle sera composé d'un local de consigne, d'une billetterie, de sanitaires destinés au public, d'un poste de sécurité... Il pourra également comprendre des bureaux et locaux dédiés à la formation.

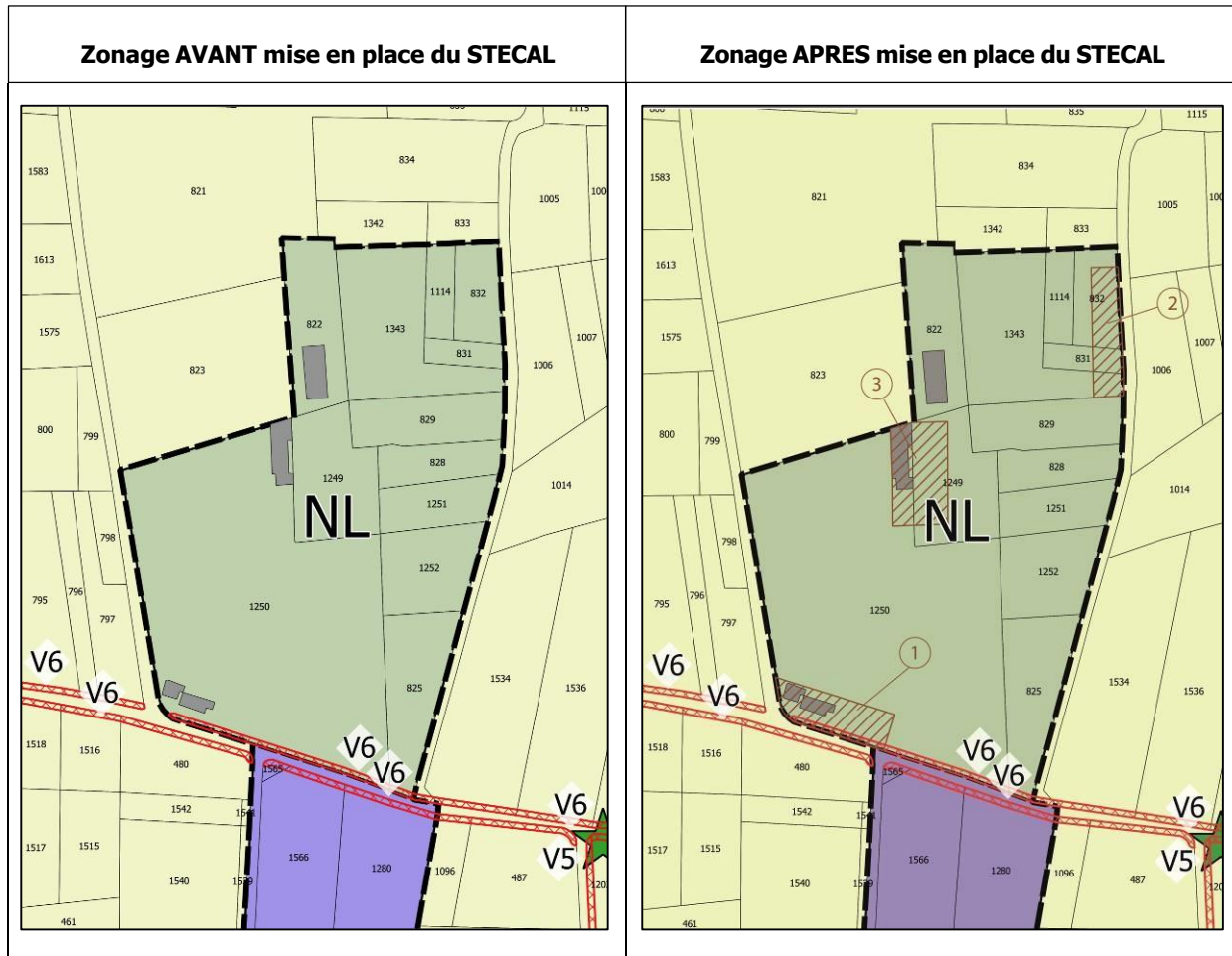
Les vestiaires

Il est prévu la construction de nouveaux vestiaires aux normes. Au regard du développement du football féminin et dans le cadre des politiques de féminisation des pratiques sportives conduites par les pouvoirs publics et la fédération française de football, il y a lieu de prendre en compte les besoins de ces publics : création de nouveaux locaux réservés au public féminin ; adaptation des équipements pour les rendre utilisables par des publics féminins et masculins se succédant ; aménagement des locaux permettant un usage mixte (cabine de déshabillage et de douche dans les vestiaires arbitres par exemple...).

Les tribunes

Il est envisagé la construction de tribunes le long du stade d'une capacité de 1500 places à minima

Compte tenu de l'évolution à terme de ce site, des polygones d'implantation pour les futures constructions sont mis en place au sein de la zone NL. Le polygone n°1 d'une superficie d'environ 1196 m² est destiné aux vestiaires. Le polygone n°2 d'une superficie d'environ 1036 m² est dédié à la mise en place de tribunes. Enfin le polygone n°3, d'une superficie d'environ 1563 m² correspond au pôle d'accueil. (voir ci-dessous)

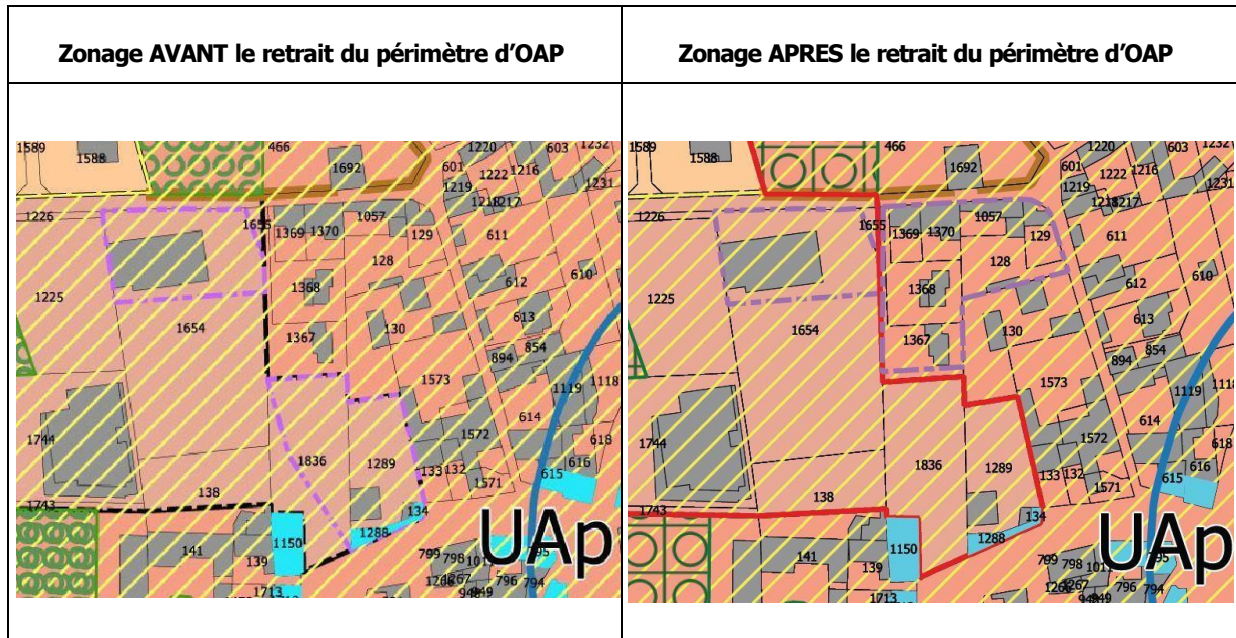


Le règlement de la zone N est alors repris afin d'autoriser les constructions en lien avec l'activité sportive du site et dans des conditions liées à la hauteur des constructions et des conditions de densité :

Règlement zone N AVANT mise en place du STECAL	Règlement zone N APRES mise en place du de polygones d'implantation pour le STECAL
<p><u>Occupation et utilisation du sol admise sous conditions</u> (...)</p> <p><u>Emprise au sol*</u> (...)</p>	<p><u>Occupation et utilisation du sol admise sous conditions</u></p> <p>Sont admis sous réserve d'être situés dans le secteur NL :</p> <p>- Les équipements sportifs sous réserve d'être en lien avec la vocation sportive du site et d'être situés dans les polygones de constructibilité figurant sur le document graphique.</p> <p><u>Emprise au sol*</u> L'emprise au sol des constructions dans le secteur NL est limitée à 8% de la surface du tènement considéré.</p> <p><u>Hauteur des constructions*</u> Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 12 mètres</p>

VI. Retrait de l'OAP secteur n°4, « centre bourg »

La présente modification est l'occasion de retirer cette orientation d'aménagement et de programmation car l'opération est à ce jour réalisée et le secteur est investi. Les incidences sur le document graphique sont les suivantes :



3. Les Orientations d'aménagement et de programmation

I. Suppression d'orientations d'aménagement et de programmation réalisées

- **Retrait de l'OAP secteur n°4, « centre bourg »**

Cette orientation d'aménagement et de programmation est supprimée du document car l'opération est à ce jour réalisée et le secteur est investi.

II. Modification d'orientations d'aménagement et de programmation

- **Modification de l'OAP secteur n°2 : Entrée bourg Ouest**

L'OAP "entrée bourg ouest" créée lors de la révision du PLU ne correspond aujourd'hui plus à la vision du développement du secteur portée par la municipalité qui souhaite notamment faire évoluer sa programmation afin de donner des capacités d'extension au pôle de santé voisin et la création d'une pharmacie.

Etat des lieux du site :

Ce tènement est localisé à l'entrée Ouest du village Chasselay, à proximité du secteur d'OAP n°1.

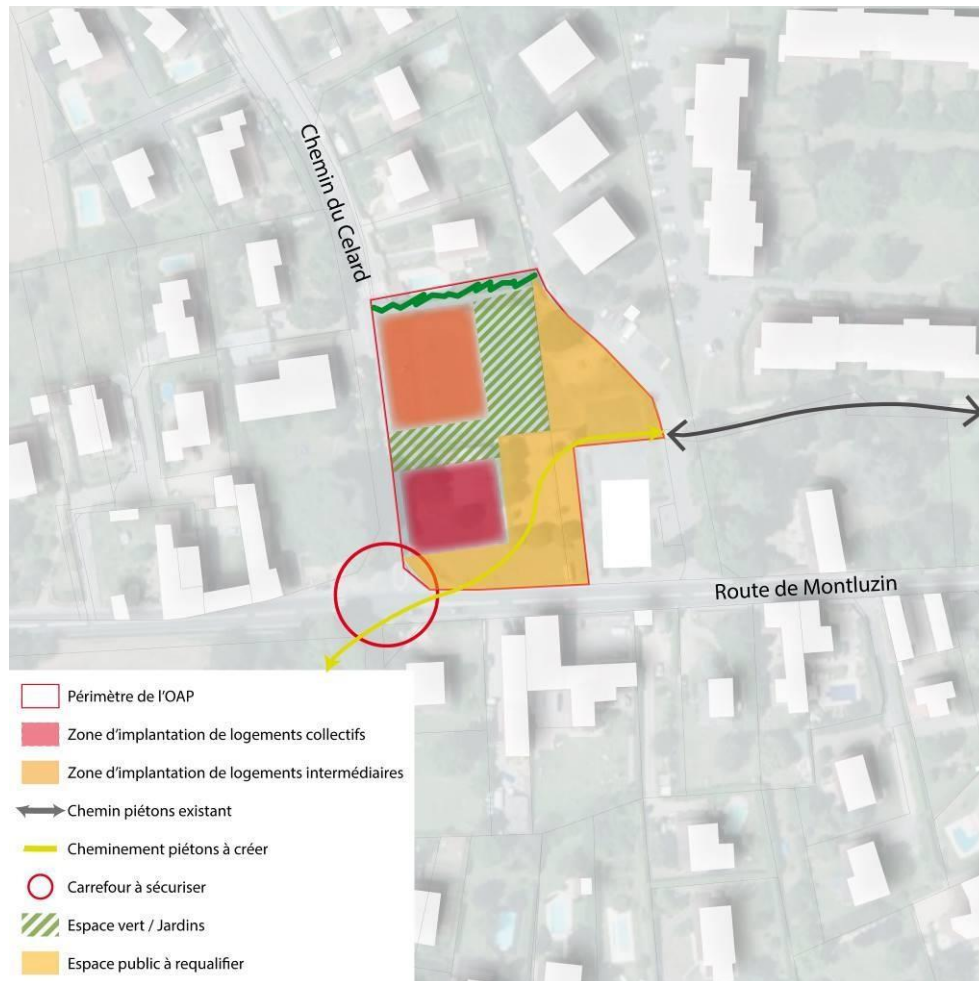
Il s'agit d'un site occupé par des équipements publics vétustes (salle jeunes et terrain de tennis) situés dans un environnement à dominante résidentielle. Il faut toutefois noter la présence du pôle médical en continuité du tènement.

Sa superficie d'environ 4000 m² offre un potentiel de reconversion et de restructuration important dans le but de valoriser l'entrée du bourg.

Il est bordé à l'Ouest par le Chemin du Célard et, au Sud, par la RD 16 (Route de Montluzin).



Les principes de composition avant la modification



Les principes mis en place sont les suivants :

- **Insertion paysagère et environnementale de l'opération :**

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs. La hauteur des bâtiments devra être harmonieuse avec du R+2 le long de la RD 16 (pour affirmer le caractère urbain de l'entrée du village) et du R+1 au Nord du site, au contact avec l'environnement pavillonnaire.

- **Composition urbaine et déplacements :**

L'opération sera desservie par le Chemin du Célard.

Le long de la RD 16 et dans la partie Est du site, des espaces publics seront aménagés pour valoriser l'entrée du village et accompagner le bâtiment Sud.

Les espaces de jardins et espaces privés seront aménagés de manière privilégiée dans la partie Est du site afin d'implanter les bâtiments au plus proche du Chemin du Célard et ainsi optimiser les accès et le foncier.

- **Programmation**

Le site devra accueillir des typologies de logements intermédiaires et collectifs.

Les bâtiments situés au Nord de l'opération, accueilleront des logements intermédiaires ou individuels groupés en R+1 : environ 4 logements.

Le bâtiment situé au Sud de l'opération accueillera des logements collectifs s en R+2 : environ 15 logements.

BILAN : environ 19 logements (dont au minimum 25% de la surface de plancher dédiée à du logement abordable et locatif-social), soit une densité de l'ordre de 48 logements/ha.

Les principes de composition après la modification



- **Insertion paysagère et environnementale de l'opération :**

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs. La hauteur des bâtiments devra être harmonieuse avec du R+2 le long de la RD 16 (pour affirmer le caractère urbain de l'entrée du village) et du R+1 au Nord du site, au contact avec l'environnement pavillonnaire.

Un soin particulier sera porté à la qualité de la frange nord du site en lien avec les constructions existantes.

- **Composition urbaine et déplacements :**

L'opération sera desservie par le Chemin du Célard.

Le site est composé de deux secteurs distincts pouvant pour les besoins du projet être séparés par une voie de desserte interne en sens unique entre la route de Montluzin (sens entrant) et le chemin de Célard (sens sortant).

Le long de la RD 16, la partie Sud permettra l'extension du pôle de santé dont l'accueil de la pharmacie, la requalification des espaces publics et sera traversée par un cheminement modes doux. Egalement, dans la partie Est du site, des espaces publics seront aménagés pour valoriser l'entrée du village.

Le long de la RD 16 et dans la partie Est du site, des espaces publics seront aménagés pour valoriser l'entrée du village et accompagner le bâtiment Sud

Les espaces de jardins et espaces privés seront aménagés de manière privilégiée dans la partie Est du site afin d'implanter les bâtiments au plus proche du Chemin du Célard et ainsi optimiser les accès et le foncier.

Le long du Chemin du Celard, au Nord du pôle de santé, l'espace occupé par les anciens terrains de tennis conservera une vocation sportive et associative.

- **Programmation**

La programmation du site comprend les extensions du pôle médical, une pharmacie et des équipements sportifs et associatifs ainsi que des espaces verts et espaces publics.

Le site devra accueillir des typologies de logements intermédiaires et/ou du petit collectif.

Les bâtiments situés au Nord de l'opération, accueilleront des logements intermédiaires ou individuels groupés en R+1 : environ 4 logements.

Le bâtiment situé au Sud de l'opération accueillera des logements collectifs s en R+2 : environ 15 logements.

~~BILAN : environ 19 logements (dont au minimum 25% de la surface de plancher dédiée à du logement locatif social), soit une densité de l'ordre de 48 logements/ha.~~

~~BILAN : environ 6 logements sur une surface dédiée au logement de 1400 m² environ, soit une densité de l'ordre de 50 logements/ha.~~

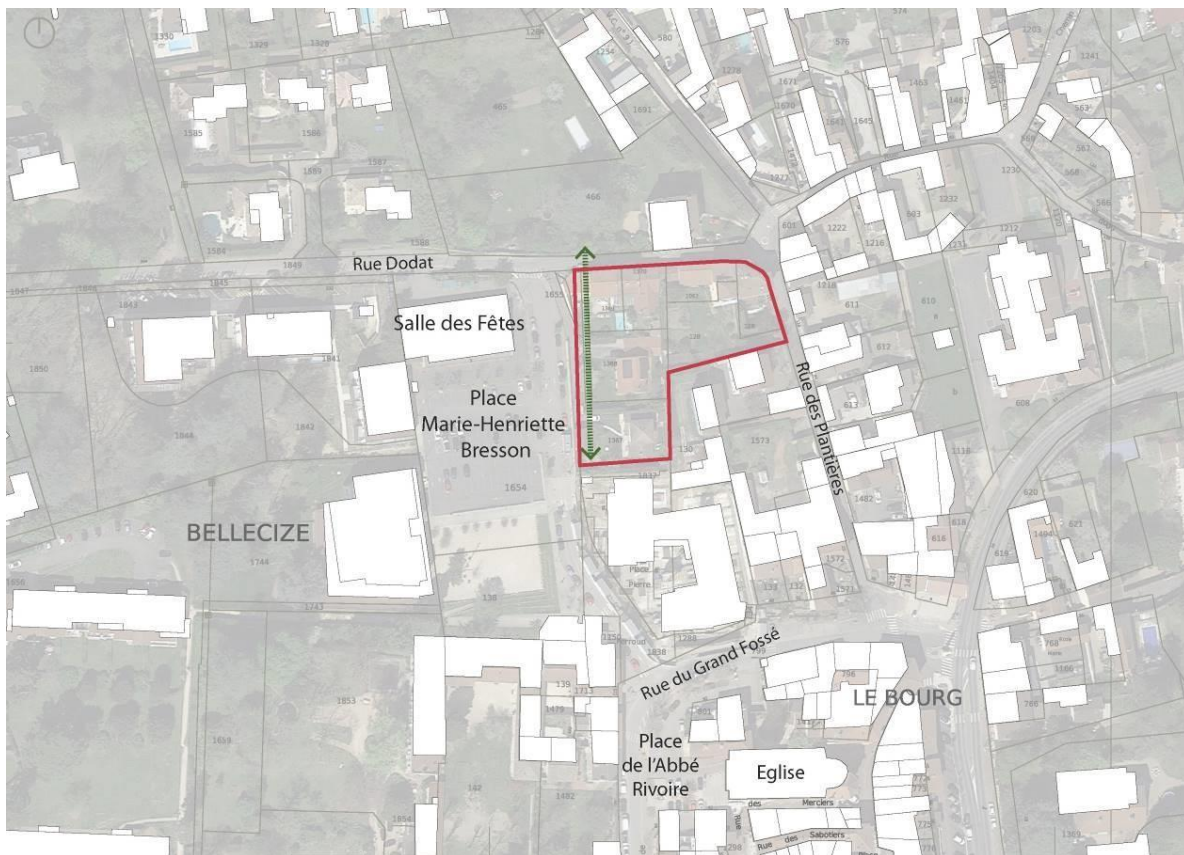
III. Création de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation

- Création d'une nouvelle OAP secteur n°4 : Impasse Dodat

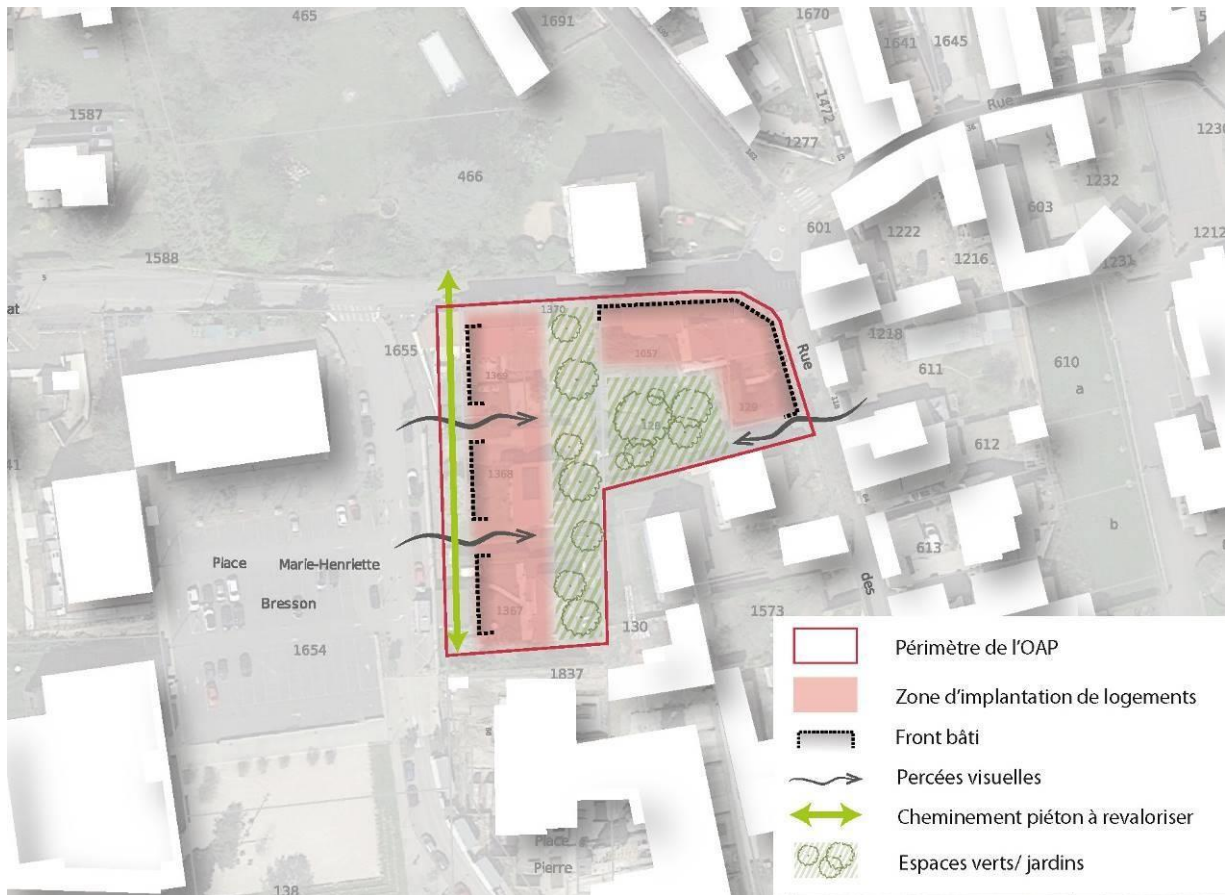
Etat des lieux du site :

Le secteur s'inscrit dans un contexte de renouvellement urbain potentiel. Aujourd'hui investi par des maisons individuelles, le site est localisé en partie centrale de la commune de Chasselay et compose le front Est de la Place Henriette Bresson.

Au regard de cette situation stratégique, proche du centre historique des commerces et des équipements de la commune, les élus ont souhaité encadrer son éventuelle mutation. Une nouvelle OAP est donc créée. Elle reprend la numérotation n°4 de l'OAP centre bourg du PLU en vigueur qui est supprimée dans le cadre de la modification.



Principes d'aménagement :



Les principes mis en place sont les suivants :

Desserte et accès :

- L'accès aux opérations se fera depuis l'impasse Dodat pour celles formant le nouveau front de la Place Henriette Bresson. Cette impasse sera requalifiée en un espace apaisé et partagé favorisant l'appropriation de cet espace par le piéton.
- Les constructions en partie nord est seront desservies par la rue Dodat et la rue des Plantières.

Forme urbaine :

- Le front bâti donnant sur l'impasse Dodat ne sera pas continu au niveau du rez de chaussée à minima et permettra de larges percées visuelles sur un cœur d'îlot largement végétalisé,
- Les constructions de type petit collectif ou logements intermédiaires respecteront un alignement sur voie

La densité sera de l'ordre de 30/40 logements à l'hectare soit 10 à 15 logements

- **Secteur n°6 : Propriété Rue Dodat**

Etat des lieux du site :

Le site est situé le long de la rue Dodat à proximité immédiate des équipements et services de la commune. Il est à l'interface entre un secteur d'habitat pavillonnaire et les extensions récentes du centre bourg, développées par opérations de logements collectifs et intermédiaires en densification de grandes propriétés depuis le début des années 2000, dont il est séparé par une coulée verte boisée.

Il est constitué de la parcelle A1618 d'une superficie d'environ 3600 m² et supportant un unique pavillon sur garage typique des années 1960-1970. Il offre donc un potentiel de densification intéressant dans la continuité des opérations récentes.



Enjeux :

L'aménagement de ce site devra répondre à plusieurs enjeux :

- la densification mesurée du tissu pavillonnaire environnant;
- le développement de la mixité sociale du quartier;
- la qualité de l'aménagement des espaces communs;
- la sécurisation des accès sur la rue Dodat;
- la valorisation du patrimoine naturel et du cadre vert du secteur;

Principes d'aménagement :

- Insertion paysagère et environnementale de l'opération :

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une logique d'intégration paysagère affirmée.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux et avec l'environnement urbain pavillonnaire, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs. Ces dernières ne devront pas dépasser R+1.

L'implantation des bâtiments devra éviter la constitution d'un front bâti le long de la rue Dodat et valorisera le caractère aéré et vert de l'urbanisation du secteur. Elle veillera également à ménager des franges végétalisées sur les bordures du terrain et à préserver au maximum les arbres existants.

- Composition urbaine et déplacements :

L'opération sera organisée autour d'un vaste espace vert commun intégrant une aire de jeux située au centre de la parcelle. Les bâtiments, dont les façades seront orientées vers cet espace vert, s'implanteront sur les franges Est et Sud avec :

- un petit collectif en R+1 sur la frange Est ;
- des logements individuels groupés en R+1 sur la frange Sud disposant également de petits espaces verts privatifs ;

L'accès à l'opération se fera par la voie privée perpendiculaire à la rue Dodat qui dessert déjà le terrain, actuellement fermée par un portail et constituée de deux chemins juxtaposés desservant des parcelles pavillonnaires en drapeau. Les espaces de stationnement surfaciques seront positionnés à l'entrée du site et se déploieront sur ses franges Ouest et Nord, les bâtiments étant directement desservis par un maillage de cheminements piétons.

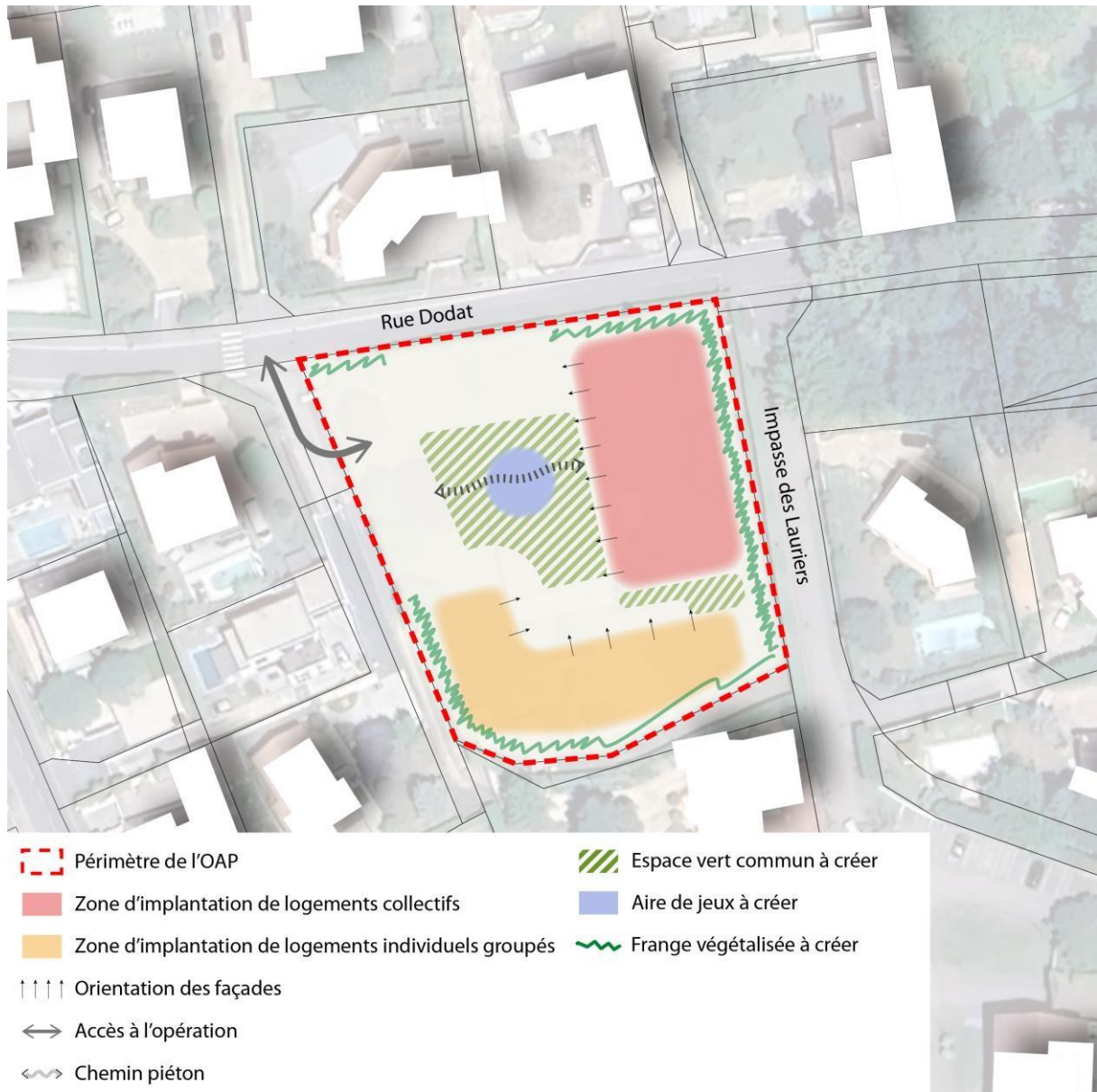
Un local poubelle commun sera également construit à l'entrée de l'opération.

- Programmation :

L'opération accueillera environ 17 logements dont 12 logements collectifs et 5 logements individuels groupés. Elle intégrera en outre de 20% à 25% de logements abordables en logements collectifs.

BILAN : environ 17 logements (dont 20% à 25% de logements abordables), soit une densité de l'ordre de 47 logements/ha.

Schéma de principe



4. Les annexes

IV. PENAP de la plaine des Chères

La commune de Chasselay est située dans le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PENAP) de la Plaine des Chères dont le périmètre a été approuvé par délibération du conseil départemental du 15 Février 2019. Il vient remplacer Le PIG de la Plaine des Chères resté en vigueur jusqu'en janvier 2019.

Dans le cadre de la présente procédure, ce document est annexé ainsi que la délibération en Conseil Municipal.