DÉPARTEMENT DU RHÔNE

COMMUNE DE SEREZIN DU RHÔNE

Modification n°1 du PLU

Le rapport de présentation

ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

CÉLINE GRIEU

Les parties surlignées en bleu sont à retirer , celles en jaune à rajouter

Sommaire

Sommaire 3

PRÉAMBULE 5

Le contexte de la modification 5

I. Situation géographique et administrative 6

I.1. Situation géographique 6

I.2. Situation administrative 7

I.2.1. Canton 7

I.2.2. Intercommunalité 7

II. Les procédures antérieures 8

III. Le contexte réglementaire 9

III.1. Le contexte réglementaire local : les documents supra-communaux transversaux 10

III.1.1. La Directive territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise 10

III.1.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest Lyonnais 13

PARTIE 1 15

L'objet de la modification 15

I. Les fondements de la procédure 16

II. Les justifications de la modification 17

II.1. Objectif 1: Modifier les zones agricoles et naturelles 17

II.2. Objectif 2: Modifier le périmètre et l'OAP de l'ilôt Cardoux 18

II.3. Objectif 3: Mieux répartir la densification des secteurs 23

II.4. Objectif 3: Modifier le tracé de l'ER R5 et l'ER V3 24

II.5. Objectif 4: Annexer le PPRNi Rhône Aval 24

II.6. Objectif 5: modifier la zone Ui 24

II.6.1. Modification du zonage 24

II.6.1. Modification du règlement et clarification de l'article Ui2 26

II.7. Objectif 6: modifier des points règlementaires 27

II.7.1. Distance des piscines aux limites de propriété 27

II.7.2. Modifications liées à la zone UB 27

II.7.3. Passer le secteur des Lardières en UC 28

PARTIE 2 29

Les pièces concernées par la modification 29

I. Le règlement **30**

I.1. Modification des zones agricoles et naturelles 30

II. Les Orientations d'aménagement et de programmation **35**

II.1. Modifier le préimètre et l'Orientation d'aménagement et de programmation de l'ilôt Cardoux 35

II.2. Retrait de l'OAP des Lardières 36

II.3. Modifier des points règlementaires 37

II.3.1. Distance des piscines 37

II.3.2. Modifications liées à la zone UB 38

II.3.3. Réécrire l'article 6 avec des bandes d'implantation 40

II.3.4. Modifier la hauteur en zone UC et intégrer un secteur Ucd avec un CES 40

Article UC 13 41

II.3.5. Clarification du règlement de la zone Ui 41

II.3.6. Adaptation du règlement de la zone AUa à l'OAP des Cardoux 43

III. Le document graphique **45**

III.1. Modification portant sur les zones A et N 45

III.2. Mettre le secteur des Lardières en zone UC 46

III.3. Instauration du secteur UCd 47

III.4. Modification de la zone Ui 48

III.5. Modification de la zone AUa 49

IV. Les emplacements réservés **50**

V. Les annexes **54**

Enquête publique **55**

Les conclusions **55**

PRÉAMBULE

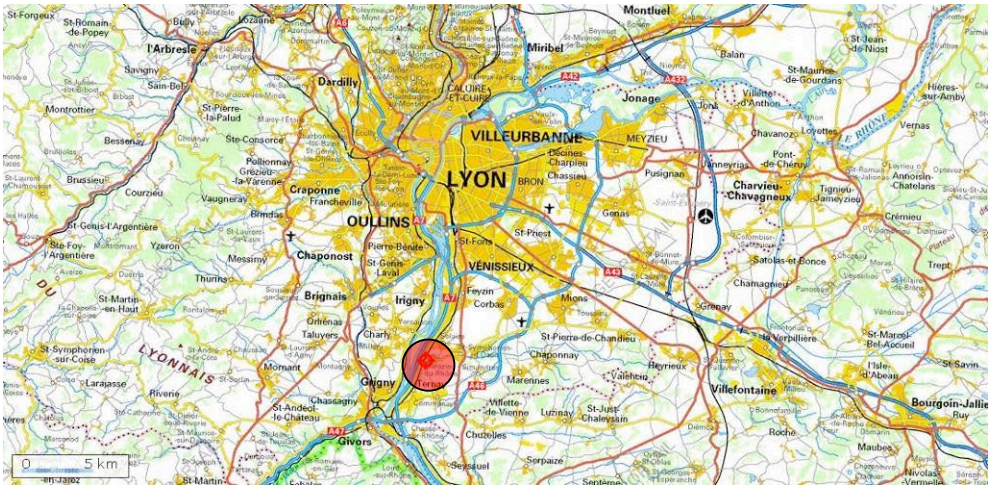
Le contexte de la modification

I. Situation géographique et administrative

I.1. Situation géographique

La commune de Sérézin-du-Rhône couvre 397 hectares du sud du département du Rhône. Elle est à la confluence des aires d'influences des villes de Lyon, Vienne (38) et de Givors toutes trois situées à moins d'une demi-heure de route du centre de Sérézin-du-Rhône. Le territoire communal se trouve sur le plateau bordant la rive gauche du Rhône. Il fait partie de la deuxième couronne de l'agglomération lyonnaise. Néanmoins la commune conserve son caractère rural avec le plateau agricole au sud qui opère une coupure avec la commune de Communay. Au nord, la balme de Solaize la sépare du centre urbain de cette même commune. Sérézin-du-Rhône est limitrophe:

- au sud ouest avec Ternay,
- au sud est avec Communay
- à l'est avec Saint Symphorien d'Ozon,
- au nord avec Solaize,
- à l'ouest avec les communes de Millery et Vernaison.



Distances :

- ☑ 15 km de Lyon
- ☑ 8 km de Givors
- ☑ 20 km de Vienne

Infrastructures :

- l'Autoroute A7 (Lyon Marseille) longe en partie ouest le territoire communal
- la D12 borde la commune à l'ouest et relie Lyon à l'échangeur de Chasse sur Rhône
- la RD 149 relie la commune à Heyrieux en passant par Saint-Symphorien-d'Ozon. Elle traverse le centre bourg
- la RD 148 relie le centre de la commune à Ternay
- la Voie Ferrée

I.2. Situation administrative

I.2.1. Canton

La commune de Sérézin-du-Rhône fait partie du canton de Saint-Symphorien-d'Ozon qui regroupe 10 communes: Chaponnay, Communay, Marennes, Mions, Sérézin-du-Rhône, Saint-Pierre-de-Chandieu, Saint-Symphorien-d'Ozon, Simandres, Ternay, Toussieu.

Situation du canton de Saint-Symphorien-d'Ozon dans le département de Rhône.

Liste des communes du canton

Nom	Code Insee	Intercommunalité	Population (dernière pop. légale)
Saint-Symphorien-d'Ozon (bureau centralisateur)	69291	CC du Pays de l'Ozon	5 678 (2015)
Chaponnay	69270	CC du Pays de l'Ozon	4 098 (2015)
Chassagny	69048	CC du Pays Mornantais	1 295 (2014)
Communay	69272	CC du Pays de l'Ozon	4 153 (2015)
Marennes	69281	CC du Pays de l'Ozon	1 617 (2015)
Millery	69133	CC de la Vallée du Garon	4 341 (2015)
Montagny	69136	CC de la Vallée du Garon	2 841 (2015)
Orliénas	69148	CC du Pays Mornantais	2 337 (2014)
Sérézin-du-Rhône	69294	CC du Pays de l'Ozon	2 588 (2015)
Simandres	69295	CC du Pays de l'Ozon	1 726 (2015)
Taluyers	69241	CC du Pays Mornantais	2 531 (2014)
Ternay	69297	CC du Pays de l'Ozon	5 430 (2015)

I.2.2. Intercommunalité

Sérézin-du-Rhône appartient à la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon qui regroupe 7 communes : Communay, Saint-Symphorien-d'Ozon, Sérézin-du-Rhône, Simandres, Ternay, Marennes et Chaponnay. Cette Communauté de communes créée initialement en 1997 accueille depuis le 31 décembre 2012 les communes de Marennes et Chaponnay. Son territoire est de 7 739 hectares pour près de 24 000 habitants.

II. Les procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sérézin-du-Rhône a été approuvé le 21 Février 2013. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée suite à la demande des Services de l'Etat d'intégrer la carte d'aléas réalisée en 2012 par la BRGM.

III. Le contexte réglementaire

Le PLU de Sérézin-du-Rhône se situe en bas d'une chaîne composée par :

- le cadre législatif en vigueur,
- le contexte réglementaire local défini à travers les documents supra-communaux.

Ces différents documents entretiennent entre eux des rapports de compatibilité que le PLU doit également assimiler.

Les lois cadres

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) _2000

La loi Urbanisme et Habitat _2003

La loi Engagement National pour le Logement (ENL) _2006

La loi Grenelle 1 _2009

La loi Grenelle 2 _2010

La loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (MAP) _2010

La loi pour l'Accès au Logement et u Urbanisme Rénové (ALUR) _2014

La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt _2014

COMPATIBILITÉ

Les documents de planification supra-communaux

Politiques publiques transversales

La DTA de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise _2007

Le SCOT de l'agglomération Lyonnaise _2010

Politiques publiques thématiques

BIODIVERSITÉ

Le SRCE Rhône-Alpes _2014

EAU

Le SDAGE Rhône-Méditerranée _2007

Le SAGE _2009

AIR-ÉNERGIE

Le SRCAE_2012

HABITAT

Le PLH de la CCPO _2015- 2020

COMPATIBILITÉ

Le PLU de Sérézin-du-Rhône

III.1. Le contexte réglementaire local : les documents supra-communaux transversaux

III.1.1. La Directive territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise

Les DTA assurent l'interface entre les lois générales et les documents locaux. Elles constituent des documents de planification territoriale à long terme et ont pour fonction :

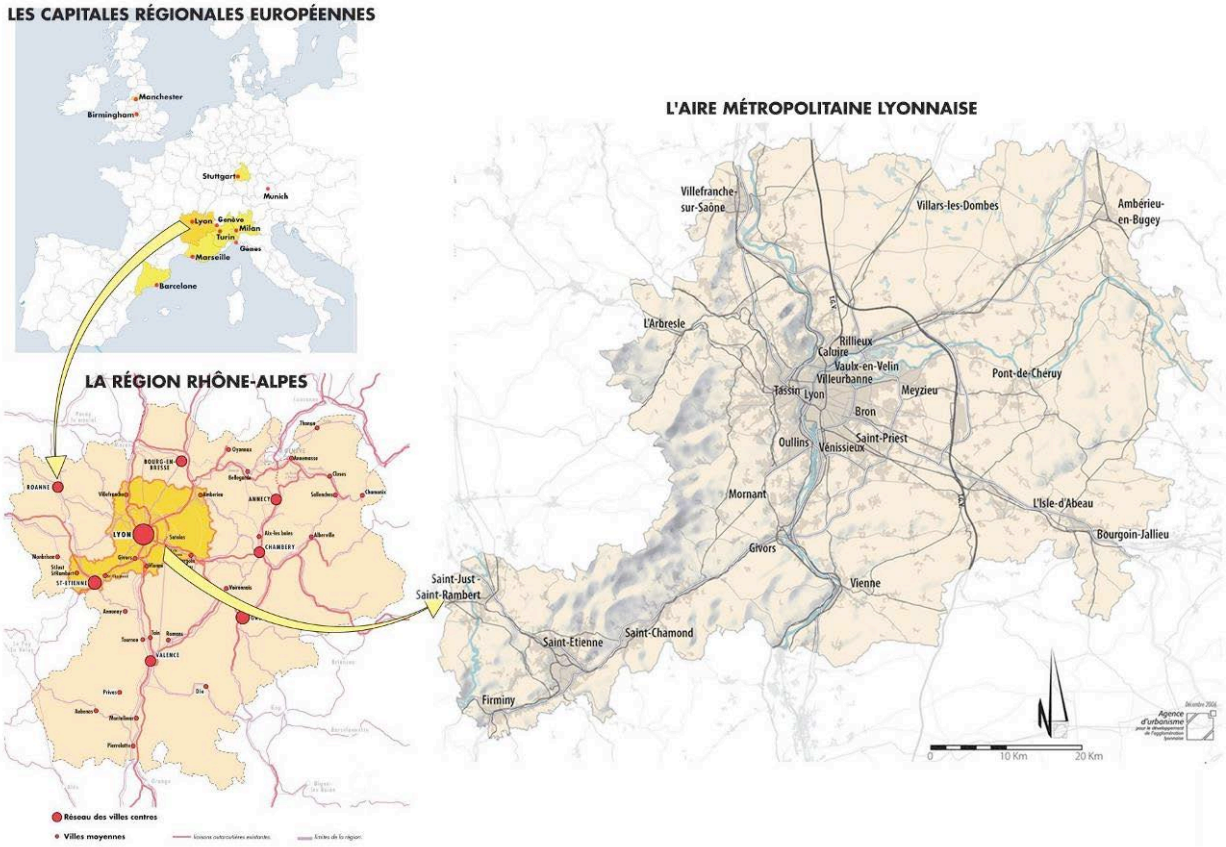
- *De permettre à l'État d'être le garant des grands principes d'aménagement et de développement durable du territoire définis par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme ;*
- *De fixer les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires ;*
- *D'affirmer des priorités et d'établir une vision d'ensemble et transversale sur l'avenir des territoires identifiés comme porteurs d'enjeux nationaux ;*
- *De fixer les principaux objectifs de l'État en matière de localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages ;*
- *D'organiser l'espace à une échelle géographique large et de mettre en cohérence sur ce territoire les orientations de l'État ;*
- *De préciser, le cas échéant, les modalités d'application des lois littoral et montagne.*

Approuvée par décret n°2007-45 du 9 janvier 2007, elle est la concrétisation d'une volonté politique basée sur l'émergence d'une métropole internationale en Rhône-Alpes. Elle traite de thématiques majeures qui conditionnent l'aménagement et le développement du territoire, notamment :

- l'affirmation d'une **armature urbaine tripolaire** (Lyon, Saint Etienne, Nord-Isère) enrichie de pôles secondaires (villes moyennes),
- le développement de la plateforme multimodale de **Saint-Exupéry**,
- des objectifs spécifiques pour les **territoires en perte d'attractivité**,
- les **transports** (contournements de Lyon, A 45, développement des transports collectifs, etc.)

Elle fixe comme objectifs de :

- favoriser **le positionnement international** du territoire,
- contribuer à son **développement urbain durable** par une **politique de transports collectifs** cohérente et une **maîtrise de l'étalement urbain**,
- mettre en valeur les **espaces naturels et paysagers**,
- assurer l'**accessibilité** de la métropole et l'écoulement du trafic.



Afin de rééquilibrer l'attractivité sur l'ensemble de son périmètre, la DTA identifie les secteurs dont le développement doit être maîtrisé afin d'atténuer la concurrence qu'ils font à d'autres territoires en perte d'attractivité.

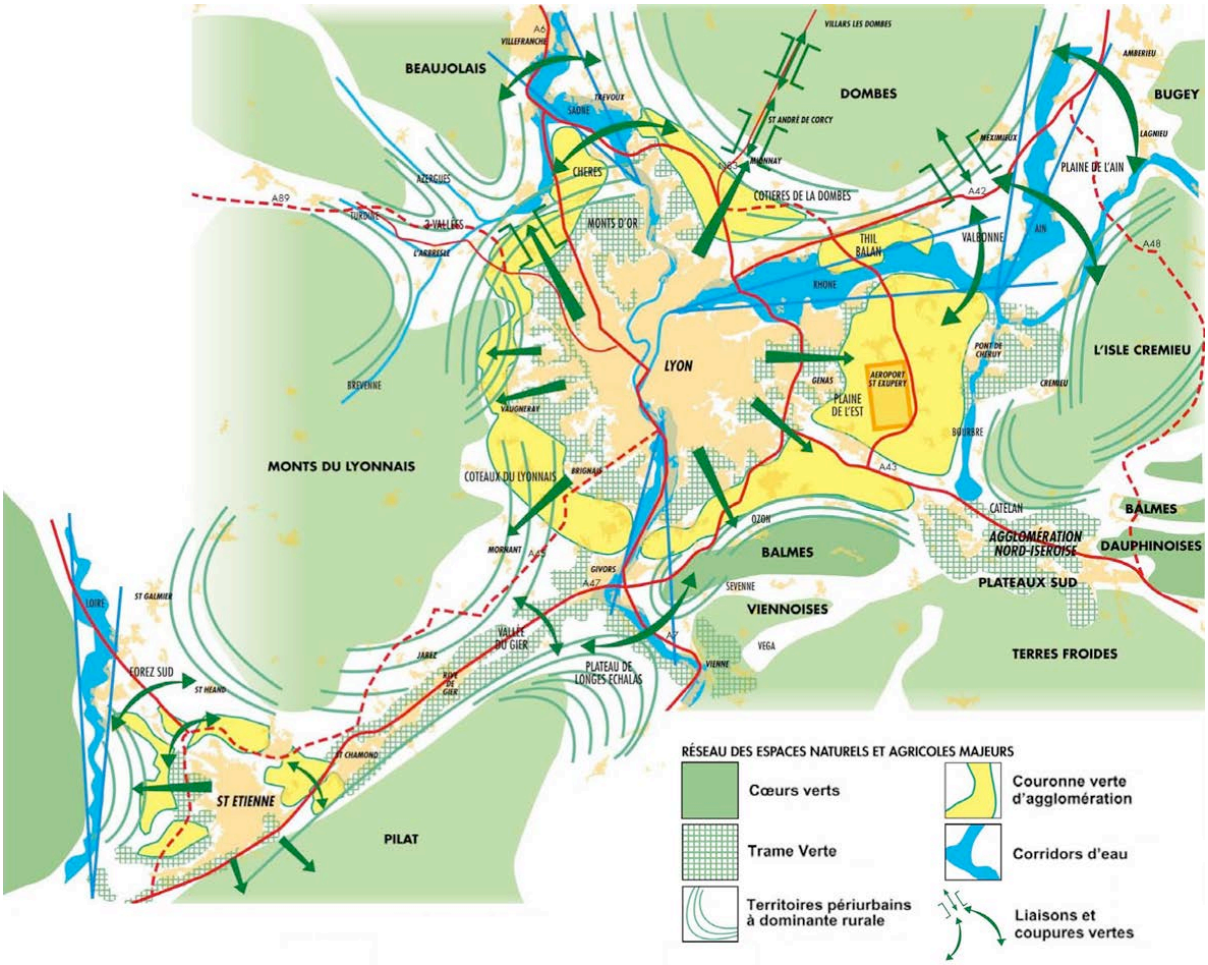
Le Pays d'Ozon est identifié par la DTA comme territoire où le développement doit être maîtrisé. La DTA porte également l'accent sur le maintien de la « cohésion de la métropole multipolaire ». Cela passe par le développement des liaisons tant vers l'aéroport de Saint-Exupéry que par les liaisons vers le centre de l'agglomération de Lyon.

Le développement résidentiel, les implantations des services, des pôles d'emplois tertiaires et des équipements recevant du public se localiseront avec les transports collectifs.

La volonté de préservation des espaces naturels existant promue par la DTA implique une forte maîtrise de l'étalement urbain.

La commune fait partie de la couronne verte d'agglomération.

La couronne verte correspond à un enchaînement circulaire d'un réseau d'espaces ouverts en limite des grands fronts urbains. L'enjeu est de contenir l'expansion urbaine en développant les fonctions paysagères, agricoles, périurbaines récréatives et écologiques des territoires. Il y a lieu de maintenir l'épaisseur de la couronne et d'éviter son fractionnement par les infrastructures.


BEAUJOLAIS
DOMBES
BUGEY
CHERES
MONTS D'OR
COTIERES DE LA DOMBES
PLAINE DE L'AIN
THIL BALAN
VALRONNE
LYON
L'ISLE CREMIEU
PLAINE DE L'EST
MONTS DU LYONNAIS
COTEAUX DU LYONNAIS
BALMES
AGGLOMERATION NORD-ISEROISE
BALMES DAUPHINOISES
PLATEAUX SUD
VIENNOISES
VALLEE DU GIER
PLATEAU DE LONGES ECHALAS
TERRES FROIDES
FOREZ SUD
ST ETIENNE
PILAT
RÉSEAU DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES MAJEURS
Cœurs verts
Trame Verte
Territoires périurbains à dominante rurale
Couronne verte d'agglomération
Corridors d'eau
Liaisons et coupures vertes

III.1.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest Lyonnais

Le SCOT est un document d'urbanisme qui définit l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire dans le respect des objectifs du développement durable. À l'instar du PLU mais sur un territoire beaucoup plus étendu, il détermine les conditions permettant d'assurer les grands principes définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Les SCOT ont pour but de :

- *Permettre aux acteurs locaux et aux élus de répondre à leurs problématiques d'aménagement ;*
- *Concilier les trois piliers du développement durable ;*
- *Développer les relations entre tous les acteurs sur un territoire ;*
- *Anticiper les mutations du futur par une réflexion prospective ;*
- *Promouvoir une gestion économe de l'espace et favoriser le renouvellement urbain ;*
- *Mettre en place une échelle cohérente pour la gestion urbaine.*

La commune de Sérézin-du-Rhône fait partie du périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Lyonnaise,** englobant la métropole de Lyon, la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais, la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon. Il regroupe au total 7' communes.

Il a été approuvé le 16 décembre 2010 et modifié le 19 Mai 2017.

- *Le PADD du SCOT*

Les objectifs définis dans le PADD du SCoT de l'Agglomération Lyonnaise sont les suivants :

- **Développer l'attractivité économique** : en développant les fonctions clés du rayonnement métropolitain, en confortant et rénovant la base productive et en accompagnant le développement des emplois de services.
- **Développer l'attractivité résidentielle :** en permettant l'accueil de plus de 150 000 habitants d'ici 2030, en menant une politique de logement ambitieuse et en assurant une qualité urbaine à la hauteur des attentes des habitants.
- **Faire de l'environnement un facteur de développement :** en assurant une ville de la proximité, économe de ses espaces et de ses ressources et un modèle de sobriété énergétique, en réduisant les risques et les nuisances dans un objectif d'amélioration de la santé publique.
- **Promouvoir une diversité sociale dans l'agglomération**

Sérézin-du-Rhône appartient au **« Territoire Sud »** défini dans le PADD du SCoT et se situe à l'Ouest du Val d'Ozon. L'objectif principal pour ce territoire est de proposer d'ici 2030 des espaces attrayants pour les hommes et les activités.

PARTIE 1

L'objet de la modification

I. Les fondements de la procédure

Depuis le 01 janvier 2013, toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de la modification relèvent de la modification simplifiée.

L'article L153-41 stipule que:

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.

Le dossier est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale.

Conformément à l'article L151-31 du code de l'urbanisme, les modifications envisagées ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques et nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques et nuisances.

La procédure de modification avec enquête publique peut donc être retenue.

II. Les justifications de la modification

II.1. Objectif 1: Modifier les zones agricoles et naturelles

L'article L151-12 du code de l'Urbanisme stipule que:

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

La commune de Sérézin-du-Rhône a approuvé son PLU en 2013. A cette période il était nécessaire de « pastiller » les constructions à usage d'habitation non liées à des exploitations agricoles pour leur permettre une évolution (secteur Ah). Il en était de même pour les constructions situées en zone naturelle qui avaient donné lieu à la création du secteur Nn.

La commune profite ainsi de la présente modification pour adapter son zonage et les règlements des zones A et N aux dernières législations

Dans le règlement actuel, **la zone A comprend un secteur Ah**, pouvant admettre une extension limitée des constructions existantes :

« Sous réserve d'être situés dans le secteur Ah »

a) L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m2 de surface de plancher* après travaux,

b) L'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU quel qu'en soit l'usage dans la limite de 200 m2 de surface de plancher*après travaux.

c) Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées à une construction existante et dans la limite d'une piscine par tènement

d) Les annexes* lorsqu'elles sont liées à une construction existante et dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol, d'une annexe par tènement et à condition d'être situées à moins de 6 mètres du bâtiment principal."

La traduction sur le document graphique consistera donc à enlever les secteurs Ah et à modifier le règlement de la zone A

Il en est de même pour le secteur Nn et pour le règlement de la zone N

II.2. Objectif 2: Modifier le périmètre et l'OAP de l'ilôt Cardoux

La commune souhaite adapter le périmètre de l'Orientation d'aménagement et de programmation instauré sur l'ilot Cardoux au périmètre de convention opérationnelle qu'elle a passée avec l'EPORA.

Dans son PLU actuelle cette OAP est ainsi définie:

L'îlot Cardoux apparaît de par sa position comme un tènement stratégique. En effet, le secteur, situé au nord de l'avenue du Dauphiné, se trouve à proximité de l'ensemble des équipements et commerces de Sérézin-du-Rhône et non loin de la gare (entre 500m et 1000m de distance). Le tissu dans lequel s'inscrit cet ilot est remarquable par sa mixité : maisons de village, logements en bandes ou opérations de collectifs (à proximité de l'avenue) de diverses époques s'articulent autour des voies et dégagent au centre des groupements bâtis de grands espaces verts.

Cette zone riche en histoire témoigne du renouvellement de la commune sur elle-même.

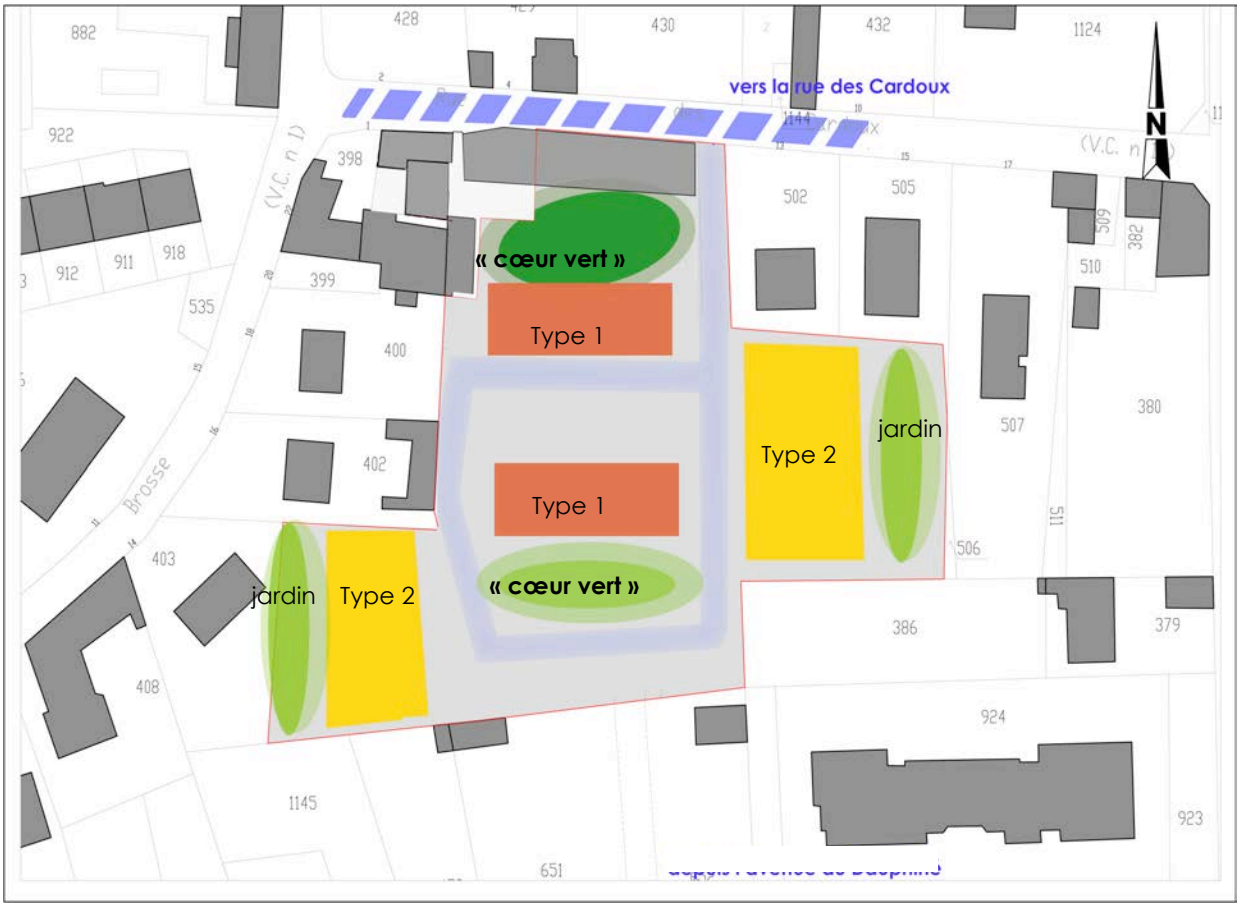
Plusieurs données apparaissent essentielles à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement futur de ce secteur :

- la requalification future de la rue de Cardoux pour permettre à terme la circulation automobile et piétonne
- la mutation possible de plusieurs parcelles attenantes à l'ilot à l'Est et à l'Ouest

Afin d'inscrire au mieux un projet d'aménagement dans ce contexte bien particulier, une réflexion avait été menée dans le cadre du PLU afin de définir les orientations d'aménagement suivantes :

Orientations d'Aménagement à respecter :

- Un accès unique depuis la rue des Cardoux pour desservir les logements : la circulation se fera par un espace « partagé » pour les voitures et les piétons qui pourra être aménagé dans une logique de cohérence globale avec la requalification de la rue des Cardoux (espace qualitatif végétalisé en partie qui pourra accueillir aussi des bandes de stationnement)
- Une inscription cohérente du projet dans son environnement par l'implantation d'un bâti de 2 types :
  - Petits collectifs ou bâtiments de logements intermédiaires (R+2) en partie centrale : *type 1 sur le schéma*
  - Bâtiments de logements intermédiaires (R+1) sur les parties latérales (parcelles potentiellement mutables) avec les jardins orientés vers les limites séparatives de fonds de parcelles: *type 2 sur le schéma*
- Une mise en valeur du cœur d'ilot par une végétation dense (aménagement de 2 « cœurs verts»)
- La création de 20% de logements abordables (servitude L.123.2.b) dans le but d'intégrer une mixité sociale soit un minimum de 8 logements
- Une densité de l'ordre de 50 logements à l'hectare (hors logements en front de la rue des Cardoux)

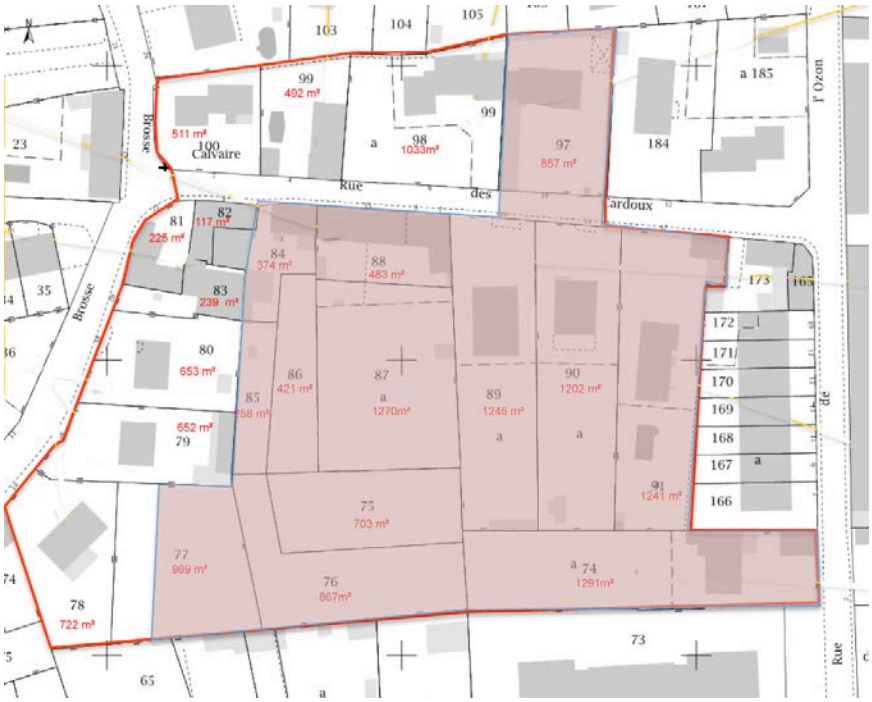


Îlot Cardoux _ Principes d'aménagement

Illustration

Il s'agit dans le cadre de la présente modification de mettre en lien l'étude menée par l'Epora sur ce secteur et le périmètre de l'Orientation d'aménagement et de programmation de l'ilot Cardoux.

L'étude menée par l 'EPORA a montré la nécessité d'élargir le périmètre en intégrant des constructions existantes afin de faciliter la mise en œuvre d'un projet plus global.



Trois scénarios d'aménagement ont été proposés à la commune qui a opté pour le projet suivant :

Plan de principe

Les principes retenus sont donc les suivants :

Orientations d'Aménagement à respecter :

- Un accès depuis la rue des Cardoux ainsi que la rue de l'Ozon: les stationnements se feront par des poches réparties en périphérie du tènement et par des espaces en sous-sol. On évitera « d'amener » la voiture au coeur de l'opération
- Un maillage du tènement pour accueillir les déplacements mode doux. Les cheminements est ouest pourraient à terme lier la rue Claude Brosse à la rue de l'Ozon; les axes nord sud constitueront des axes verts structurants permettant de relier la rue des Cardoux à la rue de l'Ozon en partie sud est.
- Une qualité d'aménagement apportée à la rue des Cardoux pour en faire un espace apaisé et confortable en vue de garantir la sécurité des riverains face à un flux de circulation croissant
- Une inscription cohérente du projet dans son environnement par l'implantation d'un bâti avec du petit collectif
- Une mise en valeur du cœur d'ilot par une végétation dense (aménagement d'espaces verts)
- La création d'un minimum de 14 logements abordables dans le but d'intégrer une mixité sociale
- Une densité minimum de 50 logements à l'hectare et maximum de 70 à 80 logements à l'hectare

II.3. Objectif 3: Mieux répartir la densification des secteurs

Le PLU approuvé en 2013 fait état de 4 zones urbaines UB dédiée à la mixité fonctionnelle, UC à vocation d'habitat, Ui pour l'activité économique et UL pour les loisirs.

Les zones UB et UC sont ainsi définies dans le rapport de présentation du PLU :

- ***La zone UB***

La zone UB correspond au bâti ancien et à l'espace central de la commune de Sérézin-du-Rhône.

Le bâti assez dense y est majoritairement implanté soit à l'alignement des voies publiques soit en retrait et en ordre continu ou semi-continu ou en retrait des limites séparatives.

La zone UB a une vocation multifonctionnelle, destinée à accueillir de l'habitat, des commerces, des services et des activités artisanales afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.

- ***La zone UC***

Zone urbaine immédiatement constructible, de densité moyenne où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Il s'agit des extensions pavillonnaires de la commune essentiellement localisées en partie sud du territoire sur les coteaux.

Cette zone à dominante habitat reste ouverte aux activités d'accompagnement et notamment à l'artisanat.

Afin d'organiser l'urbanisation de cette zone, les façades des nouvelles constructions s'implanteront dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres. Les bâtiments dont la hauteur ne dépassera pas 4 mètres seront autorisés sur les limites séparatives.

Pour des raisons de pente et d'intégration paysagère des constructions sur le coteau, un COS de 0,60 a été mis en place.

La loi ALUR ayant supprimé les COS, la zone UC peut être soumise à une densification importante qui peut avoir un impact paysager assez conséquent sur les coteaux marqués par endroit par de fortes pentes.

La commune instaure dans la présente modification un secteur de la zone UC sur les coteaux afin d'intégrer un coefficient d'emprise au sol. Au regard d'une densification non maitrisée de ce tissu, et particulièrement sur les secteurs en lien avec les espaces agricoles et naturels, elle instaure un secteur UCd avec un CES de 20%. Par ailleurs et afin de préserver une ambiance végétale sur ce même secteur, pour assurer une transition harmonieuse avec les espaces naturels et pour limiter l'imperméabilisation des sols elle demande à ce que 30% de la surface du tènement soit plantés.

Enfin la commune souhaite porter la limitation de la hauteur des constructions de 10 à 9 mètres pour les inscrire en cohérence avec leur tissu environnant à dominante pavillonnaire et pour la différencier de la zone UB centrale.

Même si la densité requise par le SCOT reste une moyenne sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine, le CES de 20% à l'échelle du secteur UCd reste compatible avec les valeurs guides du SCOT de l'agglomération lyonnaise soit 30 à 35 logements à l'hectare en renouvellement urbaine et 15 à 20 logements à l'hectare au moins en extension. En effet pour une surface de 1 hectare, l'emprise au sol possible serait de 2000 m2 d'emprise au sol et globalement 4000 m2 de surface de plancher pour une hauteur de 9 mètres c'est à dire R+1+Comble. La densité possible est donc de l'ordre de 40 logements à l'hectare pour une surface moyenne de 100 m2 par logement et de 30 logements hectare environ pour une surface moyenne de logement de 130 m2.

II.4. Objectif 3: Modifier le tracé de l'ER R5 et l'ER V3

L'emplacement réservé R5 a été mis en place dans le PLU afin de répondre à l'objectif de l'OAP (ci-dessus évoquée) et permettre un élargissement de la rue des Cardoux. Cependant l'emplacement tel que positionné ne peut à lui seul répondre à cet objectif et les élus profitent de cette modification pour le repositionner.

Par ailleurs, l'emplacement réservé V3 au profit de la commune va être modifié afin de permettre un aménagement cohérent du carrefour, rue Maurice Petit, rue des Cardoux.

II.5. Objectif 4: Annexer le PPRNi Rhône Aval

Le PPRNi de la vallée du Rhône Aval a été approuvé le 27 mars 2017. Il sera donc annexé au PLU dans le cadre de la présente procédure de modification. La partie concernant la commune de Sérézin-du-Rhône est le secteur "Amont Rive Gauche". Il n'est pas constaté d'incohérence particulière avec le plan de zonage actuel qui ne nécessite donc pas de modification au regard de ce document.

II.6. Objectif 5: modifier la zone Ui

II.6.1. Modification du zonage

Pour conforter l'activité du magasin alimentaire situé en entrée de ville qui, pour des nécessités d'exploitation est amené à s'agrandir pour répondre à ses besoins, les élus souhaitent modifier le secteur restreint 2Uic qui avait été mis en place dans le PLU pour permettre à l'activité commerciale d'évoluer dans un bâtiment existant qui inoccupé ce jour était auparavant un magasin de bricolage.

Cette modification est cohérente avec le PADD du PLU et reste compatible avec le SCoT de l'agglomération lyonnaise.

En effet, le maintien et le renforcement de l'activité économique sont au cœur des préoccupations des élus au moment de la révision du PLU. L'objectif 2 du PADD affiche clairement la volonté de conserver la vitalité économique de Sérézin-du-Rhône. Concernant l'activité commerciale, on peut lire P 14 :

« Les activités à caractère commercial situées le long de la RD 149 doivent être soutenues. Par ailleurs, la commune souhaite accorder une vigilance particulière à la Place Verbaere et mène une réflexion sur le

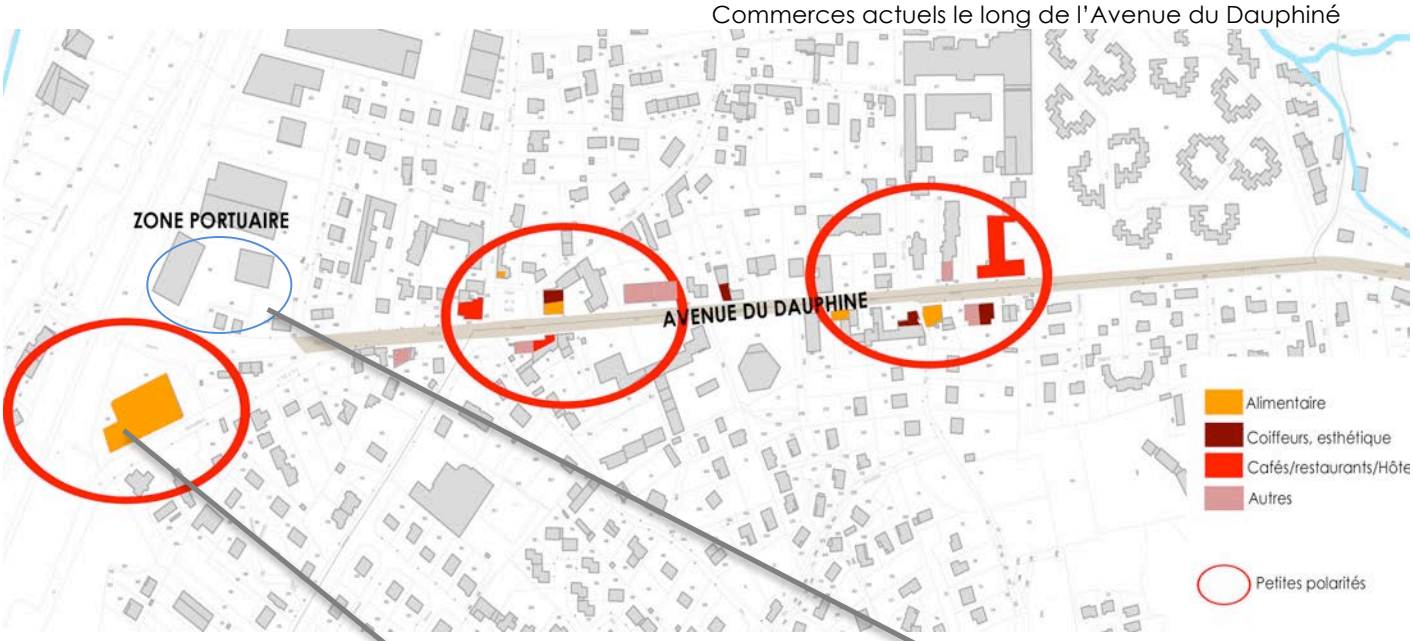
renforcement de l'offre actuelle. Dans ce contexte, elle a mis en place un droit de préemption des fonds de commerce en date du 11 Juin 2009 ».

Par ailleurs, même si la commune de Sérézin-du-Rhône ne fait pas partie des polarités commerciales du Pays de l'Ozon au même titre que Saint-Symphorien-d'Ozon (bassin de vie), Chaponay et Saint-Pierre-de-Chandieu, elle dispose d'un pôle gare situé à proximité du secteur d'implantation de la surface commerciale.

Ainsi, ce projet d'extension et de relocalisation de la surface commerciale s'inscrit dans un des axes du SCoT qui vise à renforcer le commerce de proximité. Il est en effet préconisé de garantir au niveau de chaque commune une offre commerciale et de service apte à satisfaire les besoins d'achat du quotidien réalisables en modes doux et sur de courtes distances.

Même si la surface commerciale est proche de la gare et de l'entrée de ville, elle reste à proximité des commerces et services de la commune.

Commerces actuels le long de l'Avenue du Dauphiné



Surface commerciale existante

Relocalisation de la surface

En terme de programme, la surface commerciale s'installerait donc dans un bâti existant au nord, tout en maintenant la station essence sur la parcelle actuelle.

La commune profite par ailleurs de la présente modification pour « simplifier » le règlement de la zone Ui.

En effet la zone Ui sera composée d'un secteur Uia destinée principalement aux activités artisanales et industrielles, Uib (existante dans le PLU) localisée rue de l'Ozon où seul l'aménagement des constructions existantes est autorisé et Uic destinée à l'activité commerciale.

II.6.1. Modification du règlement et clarification de l'article Ui2

Les services de l'Etat ont relevé des difficultés d'interprétation du règlement de la zone Ui du PLU.

" En effet concernant l'implantation des commerces, le troisième alinéa de l'article Ui2 est rédigé ainsi: "sous réserve d'être situé dans le secteur Uic et du sous- secteur 2 Uic. Cette phrase est incorrect et peut être interprétée de trois manières différentes:

1- les commerces sont autorisés dans le secteur Uic **et** dans le sous-secteur 2Uic: la condition est alors cumulative, le projet doit impérativement être situé dans le sous secteur 2Uic.

2- les commerces sont autorisés dans le secteur Uic ou dans le sous-secteur 2Uic: le projet pourra se faire dans l'un ou l'autre des secteurs

3- les commerces sont autorisés dans le secteur Uic et hors du sous-secteur 2 Uic: aucun commerce ne pourra être crée dans le secteur.

Par ailleurs, le sous-secteur 2Uic n'est mentionné que dans cet alinéa du règlement. Il a donc été crée uniquement pour réglementer l'implantation des commerces dans cette zone. Ainsi, il convient de savoir si la création du sous-secteur 2Uic, lors de l'élaboration du PLU, avait pour objectif d'inclure ou d'exclure les commerces de ce sous-secteur.

L'intention initiale lors de la rédaction du règlement était d'inclure les commerces de ce sous-secteur qui accueille à ce jour le carrefour en entrée de ville.

Le règlement de la zone Ui et particulièrement les articles 1 et 2 sont réécris au regard des modifications de zonages précédemment décrites.

II.7. Objectif 6: modifier des points règlementaires

La commune souhaite à travers cette procédure de modification ajuster certains points règlementaires qui posent problèmes aujourd'hui dans leur application:

II.7.1. Distance des piscines aux limites de propriété

Les zones UB, UC et AUa permettent la construction de piscines avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives.

Force est de constater que les terrains constructibles situés dans ces zones sont de superficie moindre pour répondre aux besoins des habitants. La commune souhaite ainsi ne pas bloquer dans ces zones les possibilités de réaliser des piscines sur des petits terrains. Les marges de recul sont donc reprises dans la présente modification pour les zones UB, UC et AUa.

II.7.2. Modifications liées à la zone UB

La commune souhaite apporter deux modifications au règlement de la zone UB:

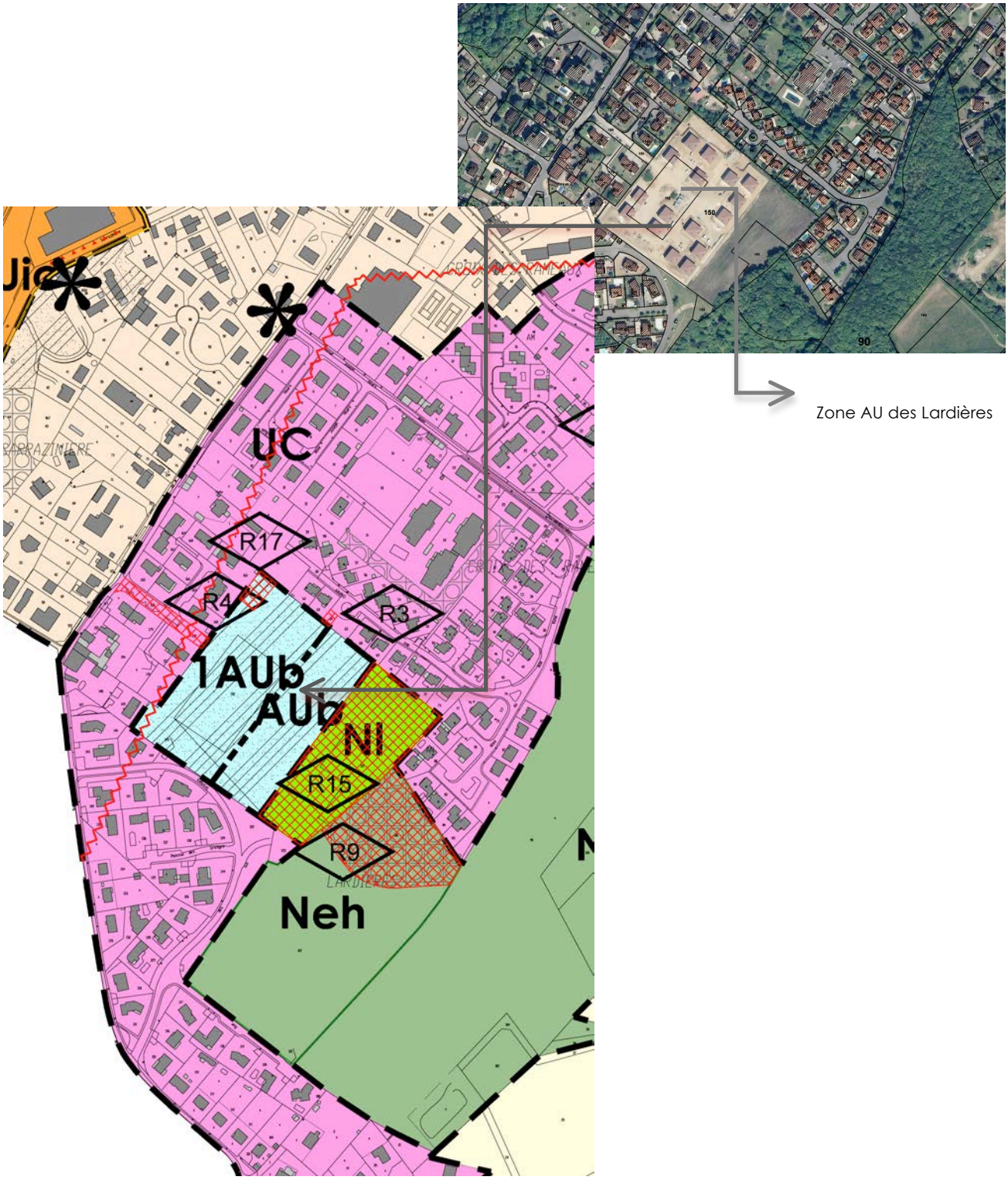
- Article 6: permettre que les façades des constructions s'implantent dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres. Cette règle s'applique dans le présent PLU sur la rue du Dauphiné. Sur les autres voies il est demandé une implantation à l'alignement. Au regard du tissu urbain hétéroclite de la zone UB, les élus optent pour une généralisation de cette règle.

- Article 7: autoriser les constructions en fond de parcelle si la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres.

La commune avait distingué dans son premier PLU les limites latérales des limites de fonds de parcelles pour interdire des constructions qui pourraient nuire à « l'intimité » des jardins et à la cohérence des cœurs d'ilots. Cependant et comme pour les piscines, les terrains sont de plus en plus petits et il est préférable de laisser la possibilité aux constructions de s'implanter sur limites.

II.7.3. Passer le secteur des Lardières en UC

Ce secteur initialement classé en zone AUb est à ce jour complètement investi. La commune profite de cette modification pour le passer en zone UC. L'Orientation d'aménagement est de programmation est donc retirée du document.



PARTIE 2

Les pièces concernées par la modification

I. Le règlement

Les parties surlignées en jaunes sont à rajouter, celles en bleu à enlever

I.1. Modification des zones agricoles et naturelles

Le règlement de la zone A

Caractéristique de la zone A

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Cette zone comprend **un secteur Ah** pouvant admettre une extension limitée pour les constructions existantes.

Article A 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

Sous réserve d'être situés en zone A à l'exception du secteur Ah

a) les constructions neuves et travaux sur constructions à usage:

- agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*
- d'habitation lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes et dans la limite de 200 m² de surface de plancher*
- d'annexes* lorsqu'elles sont liées aux habitations et à l'activité des agriculteurs, et dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol et d'une annexe par tènement
- les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite d'une piscine par tènement

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté du bâti existant. Toute construction à usage d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combiné ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à usage d'habitation 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:

- l'aménagement* et l'extension* des constructions à usage agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles* dans la limite de 200 m2 maximum de surface de plancher* pour les habitations après extension,

- **la réfection et l'adaptation** des constructions existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher *après travaux.
- **Les extensions de constructions** existantes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et de 30% de la surface de plancher existante, et dans la limite de **200 m²** de surface de plancher* après travaux,
- **les annexes*** dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement
- **les piscines** sous réserve de constituer un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite d'une piscine par tènement

c) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone

d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,

Sous réserve d'être situés dans le secteur Ah

a) L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m2 de surface de plancher* après travaux,

b) L'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du PLU quel qu'en soit l'usage dans la limite de 200 m2 de surface de plancher*après travaux.

c) Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées à une construction existante et dans la limite d'une piscine par tènement

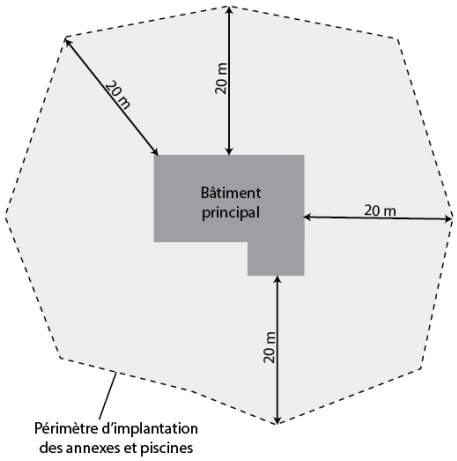
d) Les annexes* lorsqu'elles sont liées à une construction existante et dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol, d'une annexe par tènement et à condition d'être situées à moins de 6 mètres du bâtiment principal.

Article A 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant.

Les constructions à usages d'annexes et de piscines devront s'implanter dans un périmètre de 20 mètres par rapport au bâtiment principal (distance mesurée en tout point de la construction).



Le règlement de la zone N

Caractéristique de la zone

(…)

La zone se subdivise en plusieurs secteurs correspondant à un règlement particulier :

- **le secteur Neh** à préserver au regard de la valeur environnementale, hydraulique, et paysagère,
- **le secteur Nn** où l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sont admis sous certaines conditions.
- **Le secteur Nl** destiné aux activités de loisir et de sport

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) **Toutes constructions neuves** dans **les secteurs repérés par des croix rouges et noires** sur le document graphique

b) Les **constructions neuves** à usage:
- agricole,
- d'habitat,
- de bureaux,
- d'entrepôt*,
- artisanal,
- industriel,
- hôtelier,
- de commerce,

c) **Les constructions et installations** nécessaires aux services publiques ou d'intérêt collectif dans les secteurs Neh et Nn à l'exception de celles visées à l'article 2

d) Le **camping et le stationnement des caravanes*** hors des terrains aménagés.

e) **L'aménagement de terrains** pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,

f) **Les autres occupations et utilisations du sol suivantes** :
- les dépôts de véhicules*,
- les garages collectifs de caravanes*,
- les parcs d'attractions* ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports* ouvertes au public, dans les secteurs Neh et Nn,
- les aires de stationnement* ouvertes au public, dans le secteur Neh.

g) Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article 2

Article N 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone N

Sous réserve d'être situés dans le secteur Nn

a) **Les travaux d'entretien** sur les constructions existantes dans le secteur repéré par des croix rouges sur le document graphique

b) **L'aménagement* dans le volume existant** des constructions pour un usage d'habitation et de bureaux 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.

c) **L'extension* des constructions existantes** pour un usage d'habitation et de bureaux sous réserve que la surface de plancher* totale après travaux n'excède pas 200m².

d) Les **constructions à usage de piscine** (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées à une construction existante à usage d'habitation et dans la limite d'une piscine par tènement.

e) **Les annexes** (sauf piscines), dans la limite de 40m2 d'emprise au sol et d'une annexe par tènement et à condition d'être situées à moins de 6 mètres du bâtiment principal.

f) 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 :

- **la réfection et l'adaptation** des constructions existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher *après travaux.
- **Les extensions de constructions** existantes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et de 30% de la surface de plancher* existante et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux
- **les annexes*** dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement
- **les piscines** sous réserve de constituer un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite d'une piscine par tènement

g) **Les ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.

h) Les **affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

Dans le secteur NL

i) **Les constructions et installations** nécessaires au service public ou d'intérêt collectif* à conditon d'être liées à des usages de loisirs et de sport.

Sous réserve d'être situés dans la zone Neh

j) **Les constructions et installations** nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement à condition d'être nécessaires aux des ouvrages de la CNR,

Sous réserve d'être situés dans la zone N

k) **Les ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.

l) Les **affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

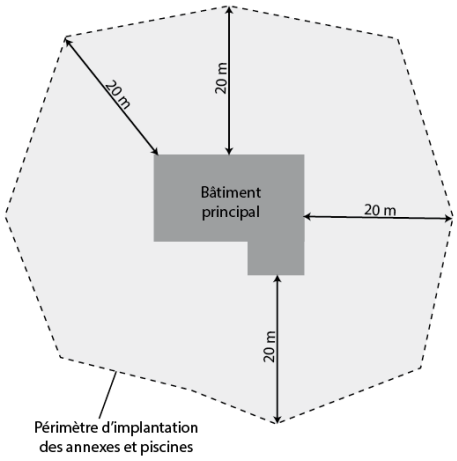
Article N 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes s'implanteront à 6 mètres maximum du corps principal du bâtiment

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant.

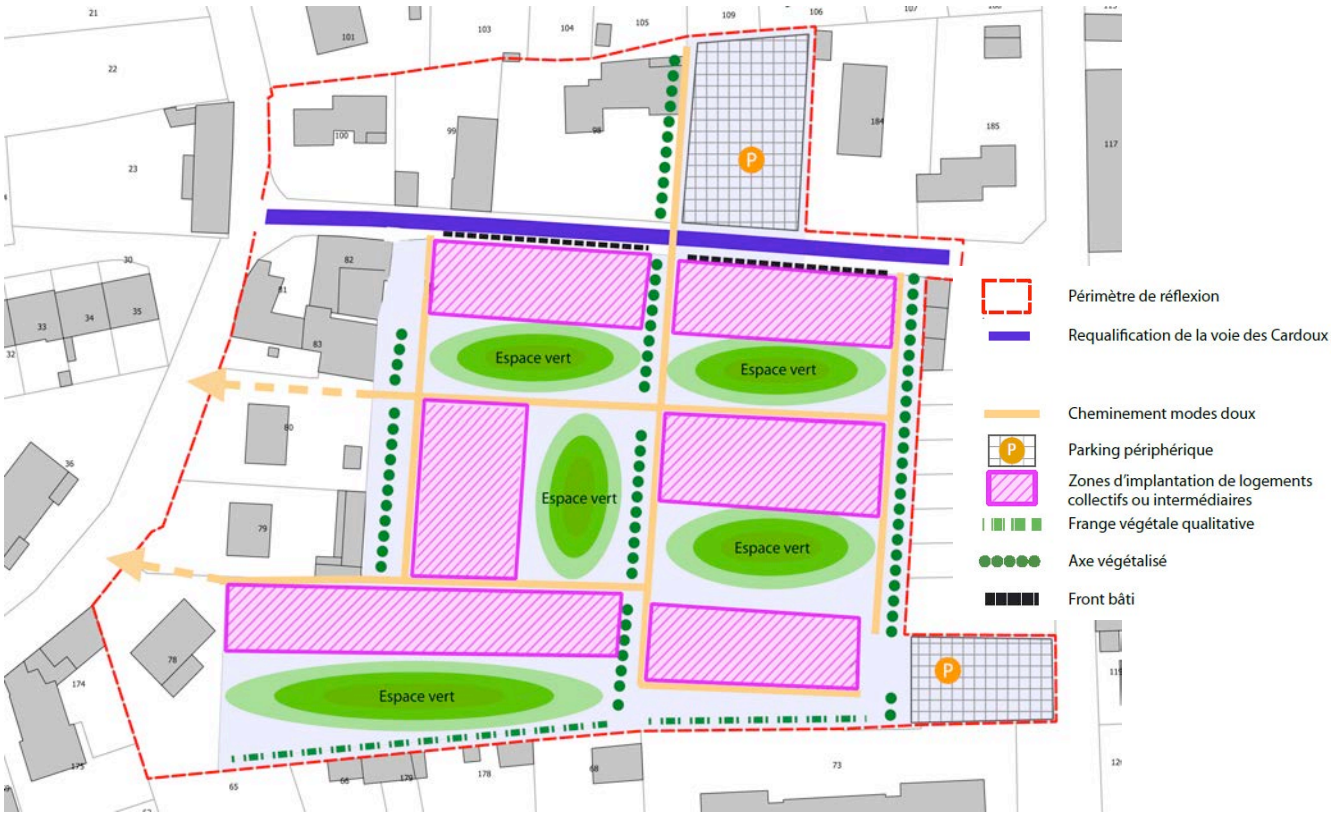
Les constructions à usages d'annexes et de piscines devront s'implanter dans un périmètre de 20 mètres par rapport au bâtiment principal (distance mesurée en tout point de la construction).



II. Les Orientations d'aménagement et de programmation

II.1. Modifier le préimètre et l'Orientation d'aménagement et de programmation de l'ilôt Cardoux

Îlot Cardoux _ Principes d'aménagement avant modification



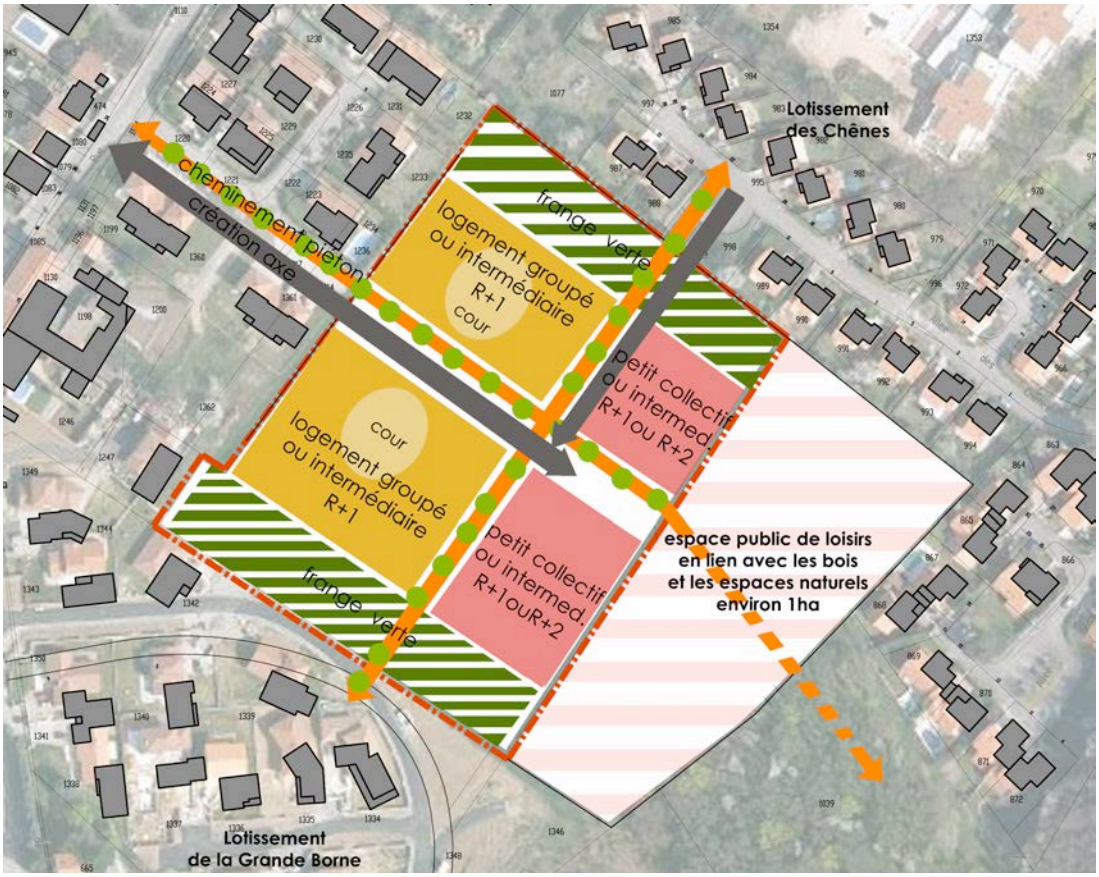
Îlot Cardoux _ Principes d'aménagement après modification

II.2. Retrait de l'OAP des Lardières

Les orientations d'aménagement suivantes ainsi que les schémas et illustrations sont retirées du document des OAP:

Orientations d'Aménagement à respecter :

- La création d'une voie en « L » entre la rue de Ternay et l'allée des Chênes pour desservir le projet et renforcer le maillage viaire dans le secteur (la partie rejoignant la rue Ternay sera à double sens).
- L'aménagement de liaisons piétonnes et modes doux (accompagnées d'un traitement paysager) : Nord/Sud entre le lotissement des chênes et le lotissement de la Grande Borne et Est/Ouest entre la rue de Ternay et la réserve foncière de la commune à l'Est du tènement (en doublement de la voie créée). Cette dernière liaison pourra à terme être étendue vers la zone de loisirs.
- Le traitement des limites Nord et Sud par des « franges vertes », fortement plantées, pour assurer des coupures visuelles avec le tissu environnant.
- Une inscription du bâti en 2 strates :
  - une première à l'Ouest, au cœur du tissu pavillonnaire, composée de logements de type groupé ou intermédiaire en R+1 organisés autour d'une cour ou d'un espace commun central
  - une seconde à l'Est, composée de bâtiments de type petit collectif ou intermédiaires en R+1 ou R+2
- Une densité de l'ordre de 30/35 logements à l'hectare
- La création de 20% de logements abordables (servitude L.123.2.b) soit 13 logements minimum



II.3. Modifier des points règlementaires

II.3.1. Distance des piscines

Exemple de la zone UC. La même modification est faite pour les zones UB et AUa.

Article UC 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règle d'implantation

Les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre **0 et 5 mètres** par rapport à l'alignement*.

Les piscines (distance mesurée au bassin) doivent s'implanter à une distance minimum de 3m 2m par rapport à l'alignement*.

(…)

Article UC 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(…)

Limites de fond de parcelle

Les constructions s'implanteront avec un retrait de 4 mètres minimum de la limite de fond de parcelle

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, surélévations, extensions et reconstructions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,

Les piscines (mesurée au bassin) doivent s'implanter à une distance minimum de 3m 2m des limites séparatives.

II.3.2. Modifications liées à la zone UB

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres

Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Règle d'implantation

Règle d'implantation générale

Dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres le long de la rue du Dauphiné.

Le long des autres voies, les constructions s'implanteront à l'alignement* actuel ou futur

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas règlementée.

Les constructions (si elles sont physiquement distinctes de celles implantées dans la bande principale) seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Les piscines s'implanteront avec un retrait de 3 mètres 2 mètres minimum par rapport à l'alignement* actuel ou futur, distance mesurée au bassin.

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions en tout point du bâtiment par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Règles d'implantation générale

Dans les bandes de constructibilités principale et secondaire

Les limites latérales

Les constructions doivent s'implanter :

- en ordre semi-continu ou continu (sur une limite séparative au moins)
- en retrait des limites séparatives

Dans le cas d'un retrait, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres. Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres 3 mètres par rapport aux limites latérales.

Les limites de fond de parcelle

les constructions s'implanteront à 4 mètres minimum de la limite de fond de parcelle. Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 4 m** par rapport à la limite séparative.

Construction « jouxtant » la limite de propriété

Lorsqu'une construction est implantée en limite de propriété, la hauteur de la partie de cette construction située dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport à cette limite ne doit pas excéder 3,50 mètres de hauteur.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

II.3.3. Réécrire l'article 6 avec des bandes d'implantation

Article UC 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres

Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

(…)

Règle d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre **0 et 5 mètres** par rapport à l'alignement*.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas règlementée.

Les constructions (si elles sont physiquement distinctes de celles implantées dans la bande principale) seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Les piscines (distance mesurée au bassin) doivent s'implanter à une distance minimum de 3m 2m par rapport à l'alignement*.

II.3.4. Modifier la hauteur en zone UC et intégrer un secteur Ucd avec un CES

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible, dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement et aux activités artisanales.

La zone UC comprend **un secteur UCd** avec des dispositions spécifiques concernant l'emprise au sol des constructions.

Article UC 9

Emprise au sol

Non réglementé

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% dans le secteur UCd.

Article UC 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres 9 mètres

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres.

Article UC 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

(…)

c) La **surface non bâtie** doit faire l'objet de **plantations** (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 30% dans le secteur UCd et 20 % dans le reste de la zone.**

II.3.5. Clarification du règlement de la zone Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine, dont la vocation principale est l'activité industrielle et artisanale

Cette zone comprend :

- un secteur Uib situé dans le bourg de la commune de Sérézin-du-Rhône, où seul l'aménagement des constructions existantes est autorisé,

- un secteur Uic, compris entre l'autoroute A7 et la voie ferrée à vocation industrielle et commerciale.

Ce secteur comprend :

- un sous secteur 1Uic avec des règles de hauteur et d'occupation du sol spécifiques. Ce dernier est affecté d'un indice Z1 signifiant son appartenance à la zone de protection rapprochée liée à un risque technologique et Z2 la zone de protection éloignée.

- un sous secteur 2Uic avec des règles d'occupation des sols spécifiques

(…)

Zone urbaine, dont la vocation principale est l'activité industrielle et artisanale

Cette zone comprend :

- un secteur Uib situé dans le bourg de la commune de Sérézin-du-Rhône, où seul l'aménagement des constructions existantes est autorisé,

- un secteur Uia, à vocation artisanale et industrielle. Ce dernier est affecté d'un indice Z1 signifiant son appartenance à la zone de protection rapprochée liée à un risque technologique et Z2 la zone de protection éloignée.

- un secteur Uic à vocation commerciale

La zone Ui est partiellement incluse dans le périmètre des zones inondables repérées par le PPRI de l'Ozon. Les dispositions de ce PPRI s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

Elle est également partiellement incluse dans le PPRNi Vallée du Rhône aval, approuvé le 27 Mars 2017.

Article UI2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

Sous réserve d'être situé dans le secteur Uia Uic et du sous-secteur 2Uic

a) **les commerces,** s'ils sont liés à une activité de production et à condition que leur surface de plancher* ne dépasse pas 40% de la surface de plancher* affectée à l'activité et dans la limite de 150m2 de surface de plancher*;

Sous réserve d'être situé dans le secteur Uic

b) **les commerces,** dans la limite de 2000 m2 de surface de plancher*;

Article UI 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle d'implantation générale

Dans le secteur Uic (compris les sous secteurs 1Uic et 2Uic)

Le long des voies, les constructions **doivent s'implanter avec un retrait minimum de 2m** par rapport à l'alignement*.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* **pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre.**

Dans la zone Ui (à l'exception du secteur Uic) et des sous secteurs 1Uic et 2Uic)

Le long des voies, les constructions **doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement*

Article UI 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est **fixée à 18 m.**

La hauteur* maximale des constructions est **fixée à 12 m** dans les sous secteurs Uia et Uic 1Uic, 2Uic et Uib.

La hauteur maximale des annexes est fixée à **4 mètres**.

II.3.6. Adaptation du règlement de la zone AUa à l'OAP des Cardoux

Article AUa 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle d'implantation

Les façades des constructions s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 2 mètres dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimum de 2m 3m de l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Article AUa 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Limites latérales

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit en retrait.

Dans le cas d'un retrait, la distance minimum de tout point de la construction à la limite séparative ne peut être inférieure à 3 mètres.

Limite de fond de parcelles

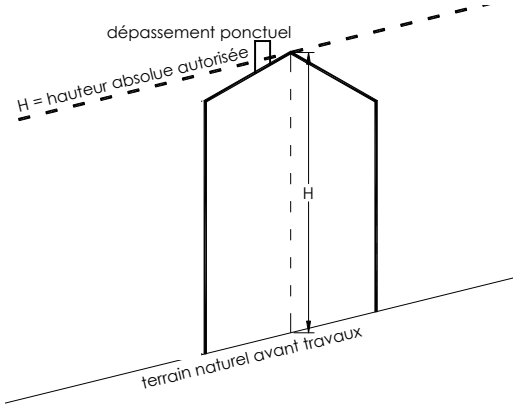
Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimum de 2m 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Article AUa 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures sont exclus.



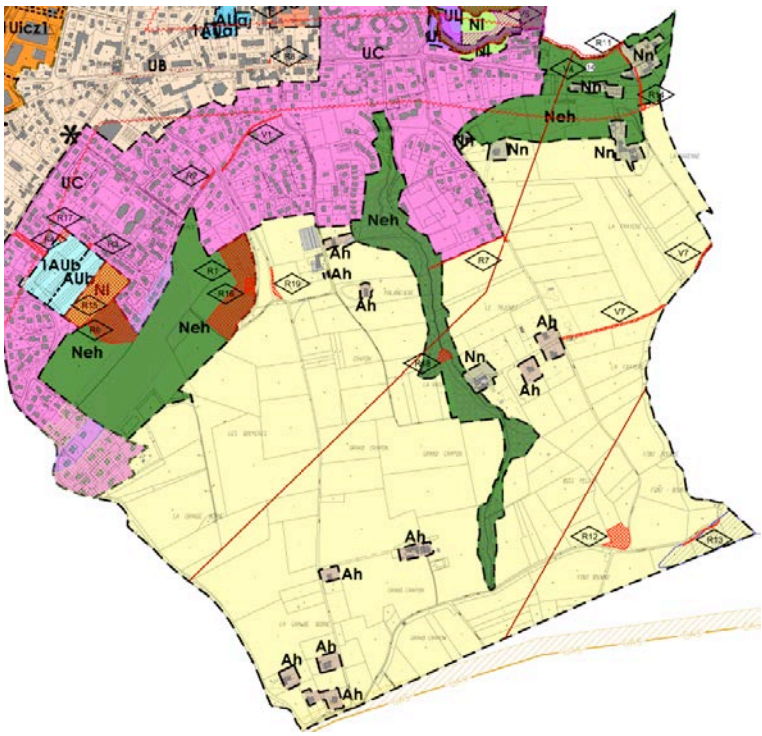
La hauteur est limitée **à 10 mètres**. Elle est limitée **à 8 mètres** pour le secteur 1AUa

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

III. Le document graphique

III.1. Modification portant sur les zones A et N

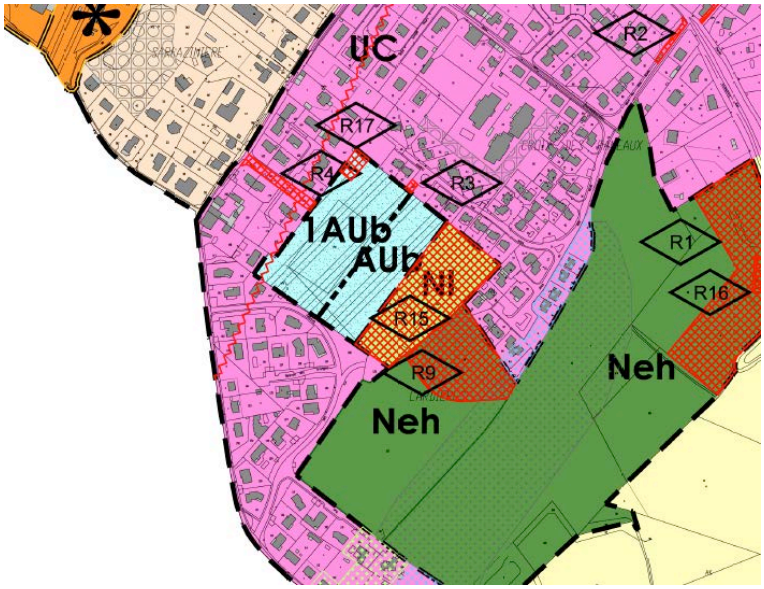
Avant modification :



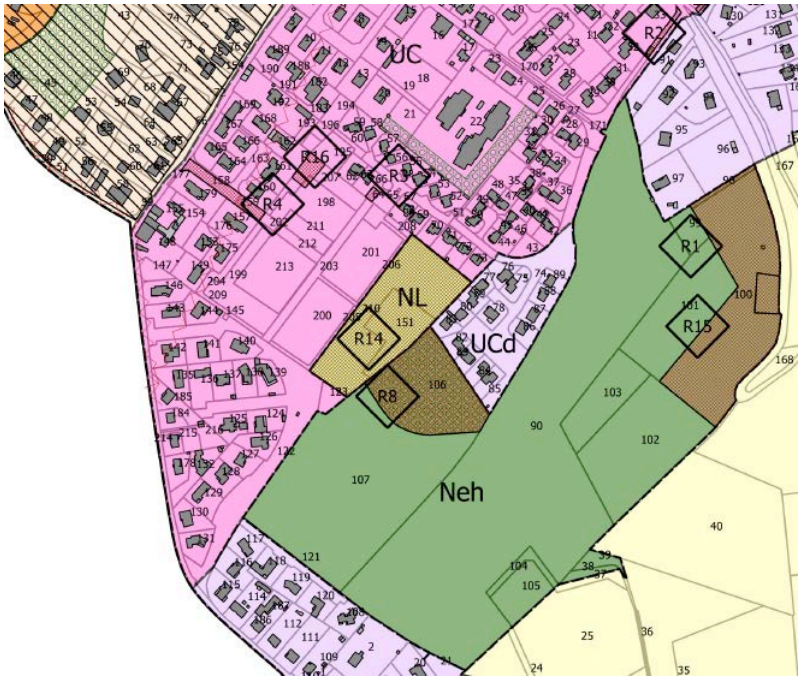
Après modification :

III.2. Mettre le secteur des Lardières en zone UC

Avant modification :

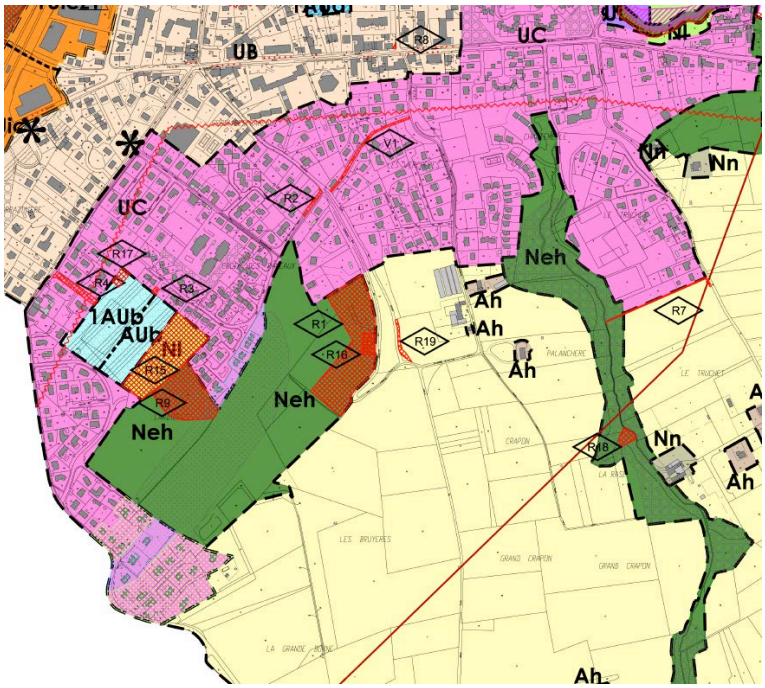


Après modification :

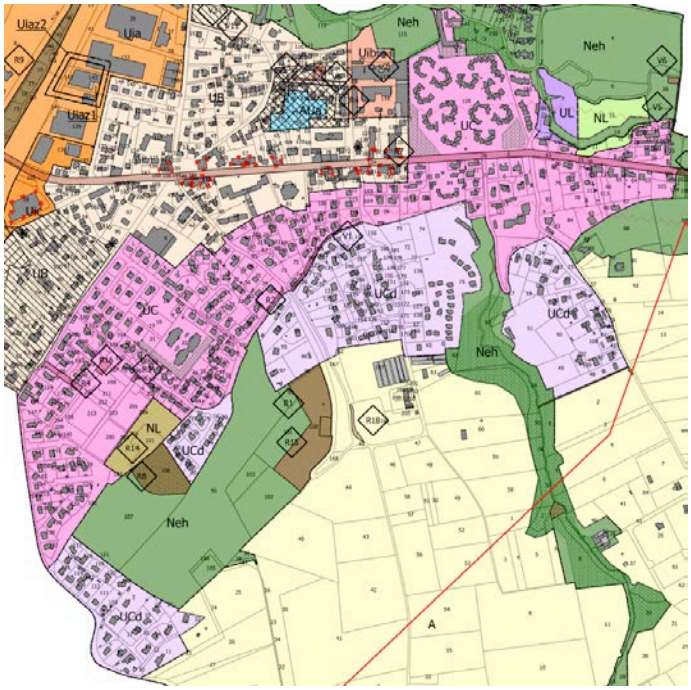


III.3. Instauration du secteur UCd

Avant modification :

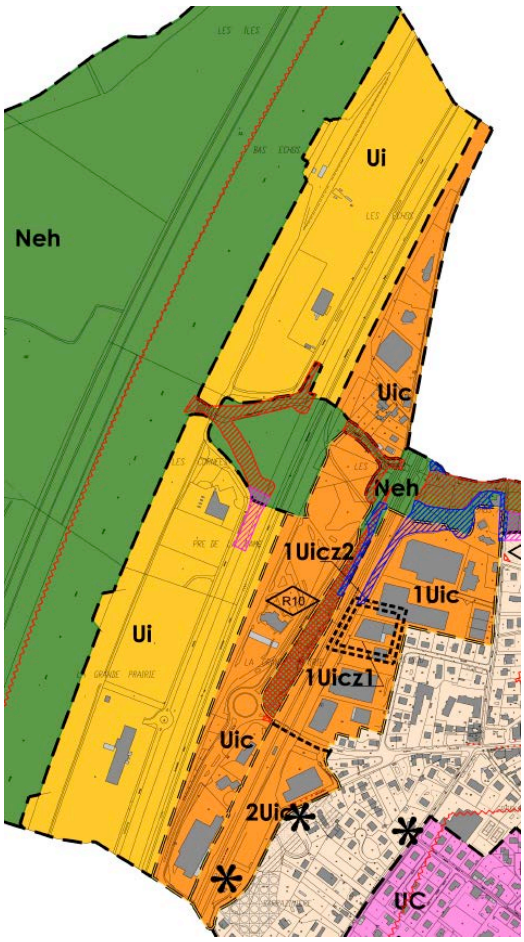


Après modification :

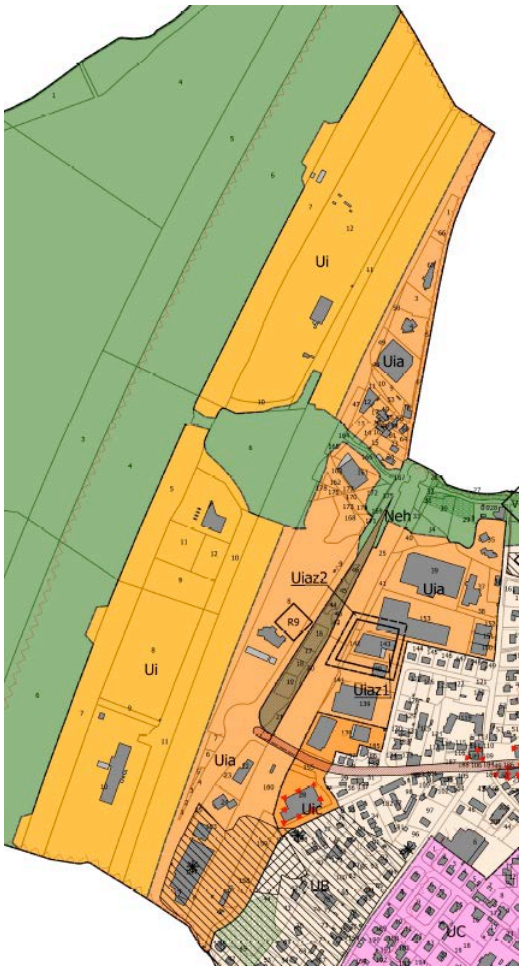


III.4. Modification de la zone Ui

Avant modification :

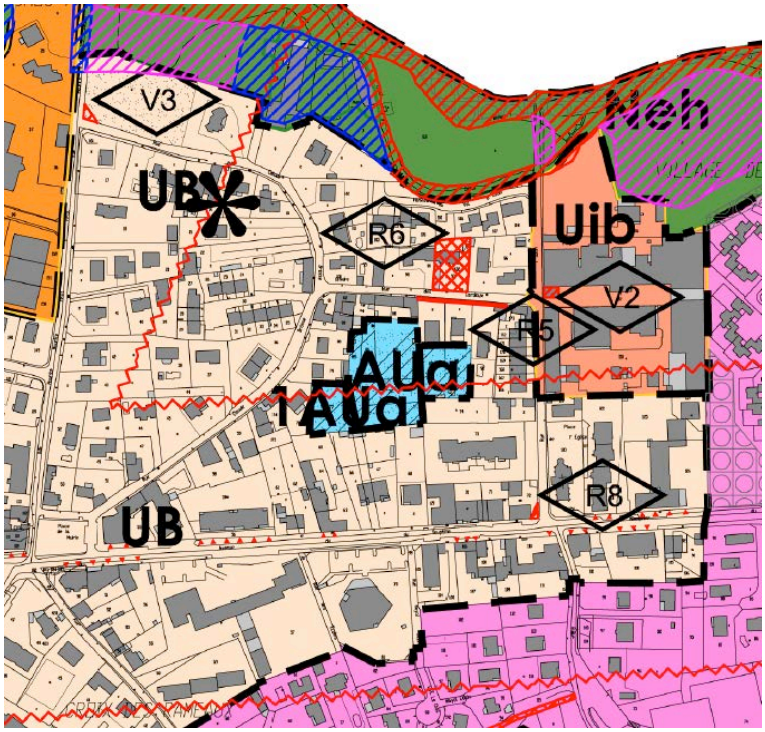


Après modification :

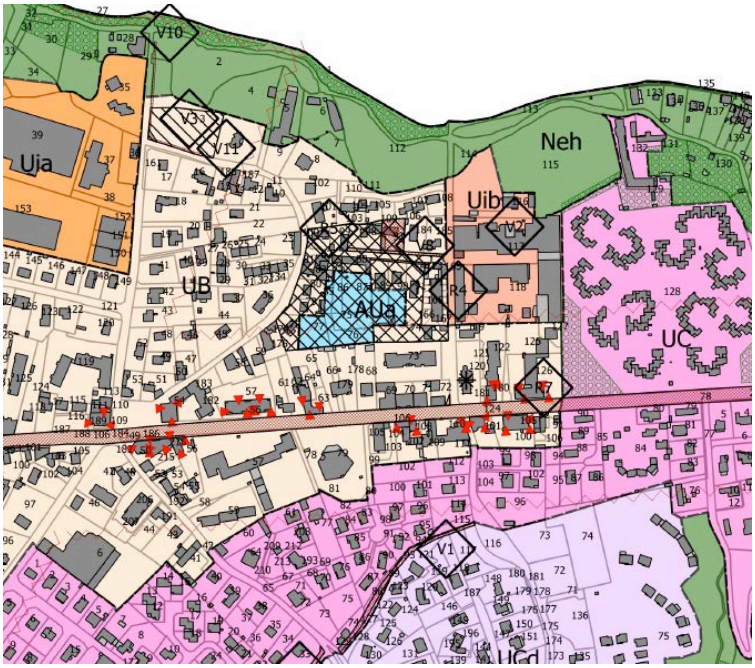


III.5. Modification de la zone AUa

Avant modification :



Après modification :



IV. Les emplacements réservés

Liste des emplacements réservés du PLU avant modification

N°	Désignation du PLU	surface en m²	Bénéficiaire
R1	Site carrière – Aménagement public	14360	Commune
R2	Liaison inter quartier à sens unique entre l'allée du bois rond et la rue des Verchères	255	Commune
R3	Liaison inter quartier à sens unique entre l'allée des chênes et Les Lardières	97	Commune
R4	Liaison inter quartier Les Lardières – Rue de Ternay	935	Commune
R5	Agrandissement de la rue des Cardoux	110	Commune
R6	Terrain à réaménager pour équipement d'intérêt collectif	855	Commune
R7	Création d'une liaison piétonne rue de la Garenne – le Truchet	432	Commune
R8	Création d'un pan coupé rue de l'Ozon – avenue du Dauphiné en face de l'Eglise	28	Commune
R9	Aménagement d'un espace vert paysager	7193	Commune
R10	Secteur entre voie ferrée et RD12 - Espace vert paysager	10175	Commune
R11	Fossé la Garenne	100	Commune
R12	Ouvrage de rétention et d'épandage de crue – Fond de Bourse le Haut	2500	Commune
R13	Fossé le long de la voie communale rue Fond de Bourse	356	Commune
R14	Aménagement d'un fossé et d'un avaloir Montée de Fond de Bourse	460	Commune
R15	Aménagement d'un espace vert paysager avec zone de loisirs	10017	Commune
R16	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	865	Commune
R17	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	500	Commune
R18	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	620	Commune
R19	Bandes enherbées pour gestion des eaux pluviales	395	Commune

N°	Désignation du PLU	Largeur de plateforme ou surface	Bénéficiaire
V1	Liaison piétonne – chemin du Belvédère	740 m2	Commune
V2	Aménagement du croissement de la rue des Cardoux et de la rue de l'Ozon	68 m2	Commune
V3	Aménagement du carrefour rue Claude Brosse / rue Maurice Petit	50 m2	Commune
V4	Aménagement de la RD 149 entre Sérézin et St-Symphorien d'Ozon sur une largeur de 14 m	14 m	Département
V5	Prolongement piétonnier de la rue des Pêcheurs	185 m2	Commune
V6	Aire de retournement (extrémité rue des Pêcheurs)	238 m2	Commune
V7	Chemin piétonnier de la Frayère	1583 m2	Commune

Liste des emplacements réservés du PLU après modification

N°	Désignation du PLU	surface en m²	Bénéficiaire
R1	Site carrière – Aménagement public	14360	Commune
R2	Liaison inter quartier à sens unique entre l'allée du bois rond et la rue des Verchères	255	Commune
R3	Liaison inter quartier à sens unique entre l'allée des chênes et Les Lardières	97	Commune
R4	Liaison inter quartier Les Lardières – Rue de Ternay	935	Commune
R5	Agrandissement de la rue des Cardoux	110	Commune
R6 R5	Terrain à réaménager pour équipement d'intérêt collectif	855	Commune
R7R6	Création d'une liaison piétonne rue de la Garenne – le Truchet	432	Commune
R8R7	Création d'un pan coupé rue de l'Ozon – avenue du Dauphiné en face de l'Eglise	28	Commune
R9R8	Aménagement d'un espace vert paysager	7193	Commune
R10 R9	Secteur entre voie ferrée et RD12 - Espace vert paysager	10175	Commune
R11 R10	Fossé la Garenne	100	Commune
R12 R11	Ouvrage de rétention et d'épandage de crue – Fond de Bourse le Haut	2500	Commune
R13 R12	Fossé le long de la voie communale rue Fond de Bourse	356	Commune
R14 R13	Aménagement d'un fossé et d'un avaloir Montée de Fond de Bourse	460	Commune
R15 R14	Aménagement d'un espace vert paysager avec zone de loisirs	10017	Commune
R16 R15	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	865	Commune
R17 R16	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	500	Commune
R18 R17	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	620	Commune
R19 R18	Bandes enherbées pour gestion des eaux pluviales	395	Commune

N°	Désignation du PLU	Largeur de plateforme ou surface	Bénéficiaire
V1	Liaison piétonne – chemin du Belvédère	740 m2	Commune
V2	Aménagement du croissement de la rue des Cardoux et de la rue de l'Ozon	68 m2	Commune
V3	Aménagement du carrefour rue Claude Brosse / rue Maurice Petit	50 m2	Commune
V4	Aménagement de la RD 149 entre Sérézin et St-Symphorien d'Ozon sur une largeur de 14 m	14 m	Département
V5	Prolongement piétonnier de la rue des Pêcheurs	185 m2	Commune
V6	Aire de retournement (extrémité rue des Pêcheurs)	238 m2	Commune
V7	Chemin piétonnier de la Frayère	1583 m2	Commune
V8	Elargissement rue des Cardoux	115 m2	Commune
V9	Elargissement rue des Cardoux	285 m2	Commune
V10	Elargissement rue Maurice Petit	533 m2	Commune
V11	Elargissement rue Claude Brosse	223 m2	Commune

V. Les annexes

Les annexes sont compléter par un dossier 07-6 PPRi.

Enquête publique

Les conclusions

Dans son rapport de conclusion, le commissaire enquêteur rappelle les points traités dans la présente procédure :

1/ Elargissement de l'OAP dit « Les Cardoux » afin de l'adapter au périmètre envisagé dans la convention EPORA,

2/ Modification de l'emplacement réservé R5 en terme de localisation conformément à la décision du Tribunal Administratif du 26 Février 2015,

3/ Etendre les possibilités de construction commerciale en intégrant la parcelle AO138 d'une surface de 6665 m2

4/ Modifier les limites d'implantation de construction permettant un retrait dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres pour les constructions sur voies publiques en zone UB

5/ Diminuer les distances entre les limites séparatives et les bassins des piscines à 2 mètres (au lieu de 3 actuellement)

6/Agrandir l'emplacement réservé V3 au profit de la commune afin de permettre un meilleur alignement du carrefour entre les rues Claude Brosse et Maurice Petit,

7/ Intégrer les dispositions du PPRNi de la Vallée du Rhône aval dans les documents du PLU

8/ Diminuer les hauteurs de constructions en zone UC afin de permettre de mieux identifier les différents tissus urbains de la commune

9/ Supprimer l'OAP dite des Lardières et intégrer les aménagements réalisés dans la zone UC du PLU

10/ Intégrer dans les documents les apports de la loi « Macron »

11/ Autoriser la construction d'annexes en fond de parcelle dans la limite de hauteur maximale de 3,50 m dans les zones UB et UC

12/ Concernant l'implantation des commerces, répondre aux demandes des services préfectoraux concernant la clarification de l'article Ui2

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet présenté par la commune pour la modification n°1 de son PLU avec les 2 réserves et la recommandation suivante.

Réserve 1 : adapter le projet d'OAP « îlot des Cardoux », notamment :

- en requalifiant la rue des Cardoux en un espace apaisé et confortable en vue de garantir la sécurité des riverains face à un flux de circulation croissant
- en prévoyant l'aménagement d'une voie nouvelle de liaison entre la rue de l'Ozon et la rue Claude Brosse

Sur ce sujet un complément sera apporté à l'OAP

Réserve 2 : expliciter , clarifier la présentation du projet d'OAP secteur Gare/Laurencin en prenant soi de préserver l'EBC, poumon vert de ce secteur.

Ce point ne sera pas pris en compte et ne concerne pas la présente procédure. En effet il n'est pas référencé dans les 12 points précédents qui ont motivés la commune à lancer une procédure de modification de son PLU

Recommandation : pour sécuriser et améliorer le dossier, il est largement justifié de veiller aux adaptations de détails suggérées par les PPA dans leurs avis.

Les adaptations nécessaires ont été réalisées . En revanche l'avis du département concernant la suppression de l'emplacement réservé V4 n'est pas pris en compte pour les mêmes raisons que la réserve 2 du Commissaire enquêteur, ce point ne faisant pas parti des motivations de cette procédure de modification.