

VIENNE CONDRIEU AGGLOMÉRATION

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHASSE-SUR-RHÔNE

MODIFICATION N°2

PIÈCE N°1 :

EXPOSÉ DES MOTIFS ET NOTICE DE PRÉSENTATION

VALANT COMPLÉMENT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLU

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 10 juin 2025
Monsieur le Président, Thierry Kovacs*



Mairie de CHASSE-SUR-RHONE

Place Jean Jaurès / 38 670 CHASSE-SUR-RHONE

Tél. : 04 72 24 48 00 / Mail : accueil.maire@chassesurhone.fr



Communauté d'Agglomération VIENNE CONDRIEU AGGLOMÉRATION

Espace Saint-Germain / Bât. Antarès / 30, av. du GI Leclerc / 38 200 VIENNE

Tél. : 04 74 78 32 10 / Mail : info@vienne-condrieu-agglomeration.fr



INTERSTICE – Urbanisme et conseil en qualité environnementale

61 rue Victor Hugo / 38 200 VIENNE

Tel. 04 74 29 95 60 // contact@interstice-urba.com



Anne BAILLY – Architecte urbaniste

10 bis rue Jangot / 69 007 LYON

Tel. 06 13 32 51 50 // abailly.co@orange.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SCOT DES RIVES DU RHÔNE SUR LE VOLET COMMERCE	9
1.1 RAPPEL DU CONTEXTE.....	9
1.2 PLU EN VIGUEUR ET ÉLÉMENTS D'INCOMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT (VOLET COMMERCE)	11
1.3 MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE VOLET COMMERCE DU SCOT	11
1.4 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES	17
1.5 RESPECT DES ORIENTATIONS DU PADD	30
2. L'ADAPTATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE CHASSE-SUR-RHÔNE POUR DÉCLINER LES OBJECTIFS DE L'AGGLOMÉRATION	33
2.1 CADRAGE GÉNÉRAL	33
2.2 LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE	34
2.3 RESPECT DES ORIENTATIONS DU PADD	39
3. LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME D' ACTIONS ISSU DE LA DÉMARCHÉ « PETITES VILLES DE DEMAIN »	41
3.1 PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHÉ	41
3.2 ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	44
3.3 ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES SUR LES SECTEURS STRATÉGIQUES : CONTEXTE GÉNÉRAL	60
3.4 ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES SUR LES SECTEURS STRATÉGIQUES : CENTRE-VILLE – SECTEUR MAIRIE / CHEMIN DES ROUES, UNE NOUVELLE ENTRÉE SUD ET DES LOGEMENTS POUR TOUS	61
3.5 ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES SUR LES SECTEURS STRATÉGIQUES : CENTRE-VILLE PLACE JULES FERRY, UN NOUVEAU BARYCENTRE.....	71
3.6 ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES SUR LES SECTEURS STRATÉGIQUES : SECTEURS CHÂTEAU ET BARBIÈRES : UN QUARTIER VIVANT TOURNÉ VERS LES SERVICES ET LA JEUNESSE	76
3.7 ÉVOLUTION D'UNE OAP DE DENSITÉ	79
3.8 INTRODUCTION DE DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES POUR VALORISER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DES CITÉS OUVRIÈRES 83	
3.9 RESPECT DES ORIENTATIONS DU PADD	88
4. LA MODIFICATION DE CERTAINES RÈGLES DU PLU POUR RENDRE PLUS EFFICIENTE LA GESTION DES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS	91
4.1 EXPOSÉ DES MOTIFS	91
4.2 ÉLÉMENTS DU RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉS	91
4.3 RESPECT DES ORIENTATIONS DU PADD	101
5. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE	103
5.1 LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS	103
5.2 LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ.....	104
5.3 LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE	108
5.4 L'ACTIVITÉ AGRICOLE	109
5.5 L'ÉNERGIE, L'AIR ET LE CLIMAT	110
5.6 LA PRÉSENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES	111
5.7 CONCLUSION	112
6. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCÉDURE	113

■ HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION À CHASSE-SUR-RHÔNE

La commune de Chasse-sur-Rhône dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 novembre 2017. Le PLU a déjà fait l'objet d'une modification de droit commun n°1 approuvée le 28 janvier 2020 par le conseil communautaire de Vienne Condrieu Agglomération.

A noter : la procédure de modification n°2 est indépendante de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) engagée par Vienne Condrieu Agglomération le 13 décembre 2022 et qui affectera l'urbanisme de la commune de Chasse-sur-Rhône.

■ CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL

Chasse-sur-Rhône est située dans le département de l'Isère (38) à une dizaine de kilomètres au nord-ouest de Vienne et à environ 20 km au sud de Lyon, en rive gauche du Rhône. Elle compte 6 420 habitants en 2021.

D'une superficie de 791 hectares, Chasse-sur-Rhône est entourée :

- au nord, par les communes de Grigny, Ternay et Communay (69),
- à l'ouest, par les communes de Givors et Loire-sur-Rhône, rive droite du Rhône (69),
- à l'est et au sud, par les communes de Chuzelles et de Seyssuel (38).

Le territoire de Chasse-sur-Rhône, localisé aux portes du Parc naturel régional du Pilat, marque la convergence de la vallée du Gier qui vient se jeter dans le Rhône et de la moyenne vallée du Rhône. La frange ouest du territoire communal s'insère au sein d'un méandre du fleuve dont la présence a marqué de tout temps le développement de la commune.

Chasse-sur-Rhône se positionne au cœur d'un réseau d'infrastructures de transport majeures ce qui constitue à la fois un atout pour la commune en termes d'accessibilité et de développement économique (proximité du diffuseur de l'autoroute A7 reliant Lyon à Marseille avec l'autoroute A47 en direction de Saint-Étienne et l'autoroute A46 - rocade est de Lyon), mais crée également une situation contraignante en termes de cloisonnement du territoire et de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.



Localisation de la commune

Situation géographique Source : extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur

La commune de Chasse-sur-Rhône appartient à **Vienne Condrieu Agglomération** née du regroupement de ViennAgglo, de la Communauté de Communes de la Région de Condrieu et de la commune de Meysiez.

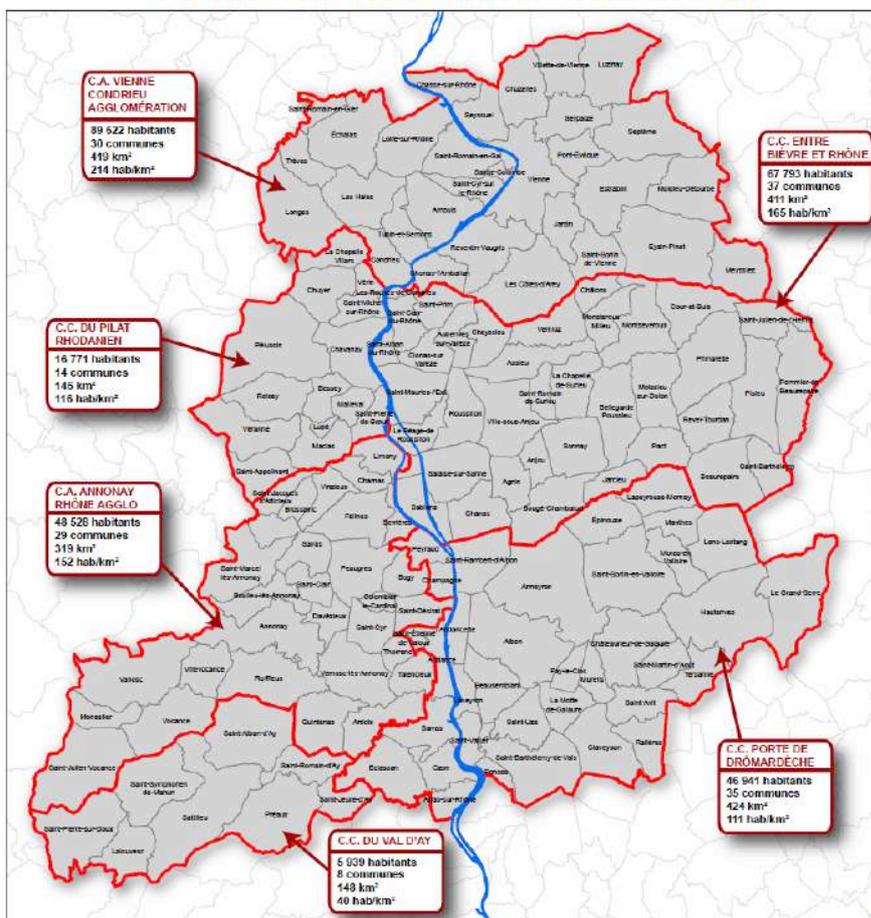
Cette collectivité est constituée de 30 communes regroupant plus de 93 560 habitants en 2021.



LE SCOT DES RIVES DU RHONE : ORGANISATION ADMINISTRATIVE EN 2020

La commune adhère également au **Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SMRR)** qui a élaboré et approuvé en 2012, un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) pour les 80 communes qui composaient initialement son territoire.

Suite à l'extension de son périmètre notamment, le Syndicat Mixte des Rives du Rhône a prescrit la révision du SCoT qui a été approuvée le 28 novembre 2019.



Source : Syndicat Mixte des Rives du Rhône en charge du Scot approuvé le 28 novembre 2019

	Membres du bureau	Titulaires CS (72 membres)
Vienne Condrieu Agglo.	3	23
CC Entre Bievre et Rhône	3	18
Annonay Rhône Agglo	2	13
CC Porte de Drôme Ardèche	2	12
CC Pilat Rhodanien	1	4
CC Val d'ay	1	2

SCOT RIVES DU RHONE PERIMETRE 2020
275 494 habitants
153 communes
1 896 km ²
148 hab/km ²
Commune la plus peuplée : Vienne : 29 306 hab
Commune la moins peuplée : Monestier : 61 hab
Distance nord - sud : environ 58 km
Distance est - ouest : environ 54 km

▪ **OBJET DE LA PRÉSENTE MODIFICATION DU PLU**

La procédure de modification N°2 du PLU comporte 5 objets :

1. La mise en compatibilité du PLU avec le Scot des Rives du Rhône sur le volet « commerce » et la mise en œuvre de l'étude stratégique « commerce »
2. L'adaptation du règlement de la zone industrielle de Chasse-sur-Rhône classée Uj pour décliner les objectifs de l'Agglomération
3. La mise en œuvre du programme d'actions issu de la démarche « Petites Villes de Demain »
4. La modification de certaines règles du PLU pour rendre plus efficiente la gestion des Autorisations du Droit des Sols
5. L'introduction de dispositions réglementaires pour valoriser la qualité paysagère des cités ouvrières

▪ **CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU**

Les rectifications proposées entrent dans le champ d'une procédure de la **modification de droit commun** au titre de l'article L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 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 de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

La **procédure de modification de droit commun** est encadrée par les articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-41, L.153-43, L.153-44 Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions »

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

« Avant l'ouverture de l'enquête publique (...), le président de l'établissement public de coopération intercommunale notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-9. (...) »

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

« 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 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 »

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Article L.153-43 du Code de l'Urbanisme

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26 »

Article L.153-44 du Code de l'Urbanisme

▪ **ÉTAPES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU**

La procédure se déroule de la façon suivante :

- Arrêté du Président de Vienne Condrieu Agglomération prescrivant la modification de droit commun n°2 du PLU de Chasse-sur-Rhône
- Rédaction du projet de modification et de l'exposé des motifs
- Saisine de l'autorité environnementale pour avis sur la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale (cas par cas « ad hoc » - 2 mois)
- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées
- Demande de désignation d'un commissaire enquêteur au Tribunal Administratif
- Délibération du Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération sur la décision relative à l'évaluation environnementale
- Arrêté du Président de Vienne Condrieu Agglomération prescrivant l'enquête publique et précisant les mesures de Publicité
- Enquête publique (minimum 15 jours si absence d'évaluation environnementale)
- Rapport du commissaire enquêteur (1 mois)
- Modifications éventuelles du dossier
- Délibération du Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération approuvant la modification n°2
- Publication du PLU modifié sur le Géoportail de l'Urbanisme

1. LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SCOT DES RIVES DU RHÔNE SUR LE VOLET COMMERCE

1.1 RAPPEL DU CONTEXTE

1.1.1 Stratégie commerciale du Scot des Rives du Rhône

Le territoire du Scot des Rives du Rhône a été marqué par un développement commercial important ces dernières années qui concerne majoritairement les sites périphériques. Ce développement a permis de limiter l'évasion commerciale mais a aussi largement dépassé l'évolution des besoins de consommation.

Face à ce constat, une orientation forte a été définie dans le DOO du Scot révisé : « Équilibrer et stabiliser l'offre commerciale » et s'est traduite par la mise en œuvre d'une stratégie commerciale déclinée selon 4 orientations :

- Orientation 1 : Définir des localisations préférentielles pour le développement commercial et artisanal,
- Orientation 2 : Hiérarchiser et consolider la structuration commerciale du territoire,
- Orientation 3 : Polariser des nouveaux développements dans les centralités et les localisations périphériques,
- Orientation 4 : Mettre en place des prescriptions en matière de qualité, d'accessibilité et de complémentarité.

Le DOO intègre un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) qui localise les centralités et les secteurs d'implantation périphérique pour certaines communes du territoire, et qui prévoit également les conditions d'implantation propres aux différentes polarités.

Le DAAC du Scot définit 3 grands types de localisations préférentielles pour le commerce :

- **Des secteurs préférentiels de centralité pour le commerce sont identifiés dans le DAAC** pour quelques communes du Scot. Dans ces secteurs, sont autorisés tous types de commerces sans limitation de surface de vente.

Le DOO offre la possibilité de définir des secteurs de **centralité complémentaire** : Toutes les centralités des communes du Scot peuvent constituer des localisations préférentielles pour le développement des activités commerciales et artisanales. Les pôles gares sont considérés comme des centralités.

A ce titre, les documents d'urbanisme locaux peuvent délimiter les secteurs de centralité existante ou en devenir, au sein desquels l'implantation d'activités commerciales est privilégiée. Ces secteurs doivent être réservés aux commerces de proximité c'est-à-dire aux commerces de moins de 300 m² de surface de vente.

- **Des secteurs préférentiels de périphérie pour le commerce :**

Ils sont identifiés dans les cartes du DAAC.

Dans les localisations de périphérie sont autorisés uniquement les commerces d'envergure de plus de 300 m² de surface de vente (soit 400 m² de surface de plancher) et avec une surface de vente maximale différenciée selon les communes et le type de commerce.

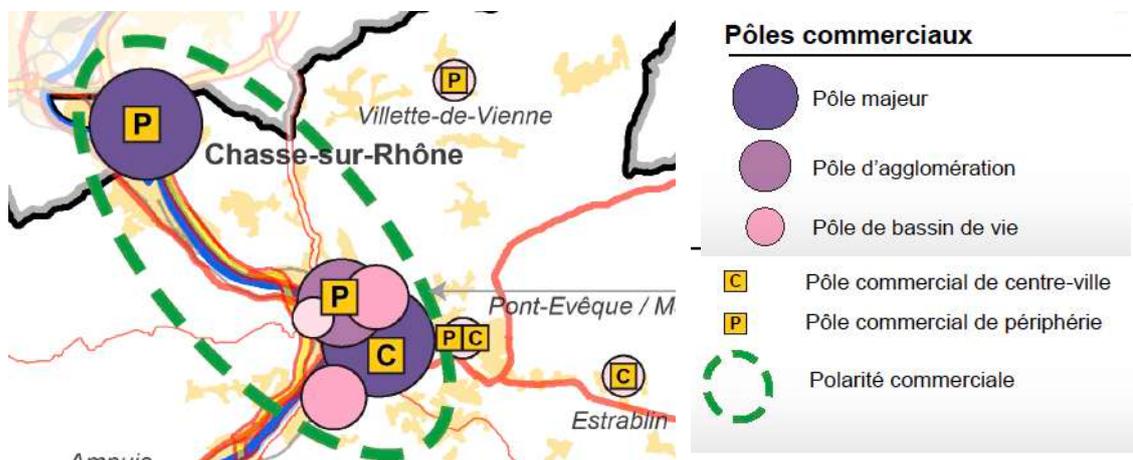
- **Des secteurs où le commerce ne doit pas être autorisé.**

Il s'agit du reste de la commune. Par exception, la modernisation et l'extension mesurée des activités commerciales existantes peuvent être autorisées afin de permettre leur bon fonctionnement.

1.1.2 Déclinaison de la stratégie sur la commune de Chasse-sur-Rhône

La commune de Chasse-sur-Rhône est définie au Scot comme un **pôle commercial majeur**.

Elle dispose d'un **pôle commercial de périphérie** et appartient à une **polarité commerciale avec la ville de Vienne**.



A Chasse-sur-Rhône, le DAAC identifie un **secteur d'implantation périphérique**, localisé sur la zone dite de Chasse-sud. Il n'y a pas de secteur préférentiel de centralité pour le commerce.

Extrait du DAAC :

Polarité majeure de Chasse-sur-Rhône : secteur d'implantation périphérique



Type de localisation préférentielle

● Secteur d'implantation périphérique

Orientations générales et objectifs :

- > Maintenir l'attractivité du pôle dans son emprise et sa vocation actuelle. Maintenir un équilibre et une complémentarité entre l'offre commerciale de ce pôle et celle du centre-ville de Vienne.
- > Permettre la modernisation des commerces importants existants à travers leur extension, dans une logique de gain de qualité (dans la continuité de la requalification déjà opérée).

Rappel des prescriptions sur la vocation de la localisation préférentielle de Chasse-sur-Rhône

Centralité	<ul style="list-style-type: none">• Formats de commerces autorisés : supérieur à 300m² de surface de vente (SV) uniquement ;• Localisation préférentielle pour des achats :<ul style="list-style-type: none">• Occasionnels lourds : < 4 000 m² de SV ;• Occasionnels légers : < 1 500 m² de SV* ;• Exceptionnels : < 4 000 m² de SV. <p><i>*Les achats occasionnels légers sont autorisés sous condition : nécessité de justifier d'une impossibilité de se développer dans les centralités de Chasse-sur-Rhône et de Vienne et dans les centralités commerciales proches, notamment en lien avec les disponibilités foncières. L'extension de l'existant est autorisée dans la limite des surfaces de vente maximales indiquées.</i></p>
-------------------	--

Foncier mobilisable pour du commerce > 300 m² de surface de vente dans le secteur d'implantation périphérique
--

0 ha

Nota : dans le tableau extrait du DAAC ci-dessus une erreur s'est glissée, il faut lire « périphérie » au lieu de « centralité » dans la première colonne

1.2 PLU EN VIGUEUR ET ÉLÉMENTS D'INCOMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT (VOLET COMMERCE)

Conformément à l'article L.131-6 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être mis en compatibilité avec le Scot des Rives du Rhône dont la révision a été approuvée le 28 novembre 2019.

Au PLU en vigueur, plusieurs incompatibilités avec le Scot sont relevées :

- Tout commerce est autorisé (sans limitation de surface) en zones Ua et Ub
- Tout commerce est autorisé sur la zone commerciale de Chasse Sud et de Conforama (sous-secteur Uja)
- Tout commerce est autorisé sur les zones industrielles de Chasse (Uj)

1.3 MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE VOLET COMMERCE DU SCOT

La mise en compatibilité du PLU avec le Scot consiste à redéfinir les **localisations préférentielles pour le commerce** au PLU et de reprendre le règlement écrit en cohérence. Il s'agira de :

- Redéfinir le commerce autorisé dans les zones de périphérie
- Définir et mettre en œuvre des secteurs de centralité commerciale.

Il est important de mentionner que le PLU de Chasse-sur-Rhône a été élaboré sous l'ancien article R 123-9 du code de l'urbanisme qui établissait une liste exhaustive de neuf destinations de constructions : Habitation, Hébergement hôtelier, Bureaux, Commerce, Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt, Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC). Le recours aux nouvelles destinations et sous-destinations n'est donc pas envisageable dans le cadre de cette procédure.

1.3.1 Les secteurs de centralité complémentaire pour le commerce

Il est rappelé que, lorsque le DAAC ne définit pas de secteur préférentiel, toutes les centralités des communes du Scot peuvent constituer des localisations préférentielles pour le développement des activités commerciales et artisanales. Les pôles gares sont considérés comme des centralités.

Pour la commune de Chasse-sur-Rhône, le DAAC ne définit pas de secteur préférentiel de centralité.

Les centralités à Chasse-sur-Rhône ont été étudiées dans le cadre du schéma de développement commercial de l'Agglo et de la stratégie commerciale communale de « polarité marchande de la ville des courtes distances » élaborée avec l'Agglo. Ces centralités ont été confirmées dans le cadre des études de « Petites villes de Demain ».

Trois polarités marchandes de proximité ont été identifiées à Chasse-sur-Rhône : Jules Ferry/ Mairie, Les Barbières/ Le Château, La Gare. Dans ces secteurs, des commerces de proximité subsistent et apportent un réel service à la population et aux entreprises bien qu'ils subissent la concurrence des zones de périphérie et de la zone Chasse-sud.



Polarités marchandes du centre-ville de Chasse-sur-Rhône

Source : Géolocalisation des activités AID - Terrain réalisé le 22/10/2021

Il s'agit de 3 secteurs au positionnement différent et où la fonction commerciale est déjà présente, et qu'il convient de la renforcer.

En effet, la ville de Chasse-sur-Rhône bénéficie de d'équipements générateurs de flux qui génèrent des fréquentations quotidiennes et hebdomadaires des habitants. On note la présence d'écoles, d'équipements sportifs, de services médicaux, administratifs (poste, mairie) et culturels (bibliothèque) ainsi que la gare SNCF.

- **Le secteur « Mairie / Jules Ferry »** a une fonction plutôt administrative avec quelques restaurants.

Le linéaire principal correspond à la rue de la République. Ce segment concentre les activités marchandes et les flux de clientèle. Des projets d'aménagement en cours de réflexion devraient transformer ce secteur dans les mois à venir : la collectivité prévoit l'intensification des fonctions de centralité autour de la place Jules Ferry. De nouveaux rez-de-chaussée commerciaux devraient être créés au sein de la polarité.



- **Le secteur « Les Barbières/Le Château »** a une fonction commerciale et d'activités de proximité proposant une offre de commerces, de services et d'équipements de quartier.

Les activités commerciales se concentrent le long de l'avenue François Mitterrand.

La rue Paul Éluard et la rue de Nor-Hadjin forment des linéaires commerciaux secondaires inscrits dans le prolongement de cette avenue principale.

Plus à l'écart des flux de fréquentation, le chemin des Barbières forme une extension qui accueille quelques activités commerciales, au Nord et au Sud du périmètre actif du quartier.

Un projet pour la création de nouvelles cellules commerciales est en cours au sein de ce secteur.



- **Le secteur « Gare »** a une fonction de restauration et de services importante répondant aux besoins des actifs à proximité et lié à un axe de flux (routier et ferroviaire).

Les activités marchandes sont localisées au croisement de la rue de la Gare et de la rue Pasteur.

La structure de cette polarité inclut le linéaire secondaire de la rue Pasteur qui s'étire au Nord du cœur marchand.



Sur ces trois polarités, un **périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat** a été instauré par délibération de la commune le 09 juin 2023 afin de doter la collectivité d'un outil lui permettant d'agir en faveur de la diversité de l'offre commerciale, en préservant les activités existantes et en favorisant l'implantation de nouveaux commerces de proximité.

Le périmètre du quartier de la Mairie :



Le périmètre du quartier Château-Barbières :



Le périmètre de la Gare :



La modification du PLU va donc consister à :

- **Instaurer trois périmètres de centralité commerciale** au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme qui dispose que « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

L'emprise de ces périmètres correspond aux périmètres de sauvegarde.

Ils sont représentés sous forme d'un périmètre en tireté jaune.



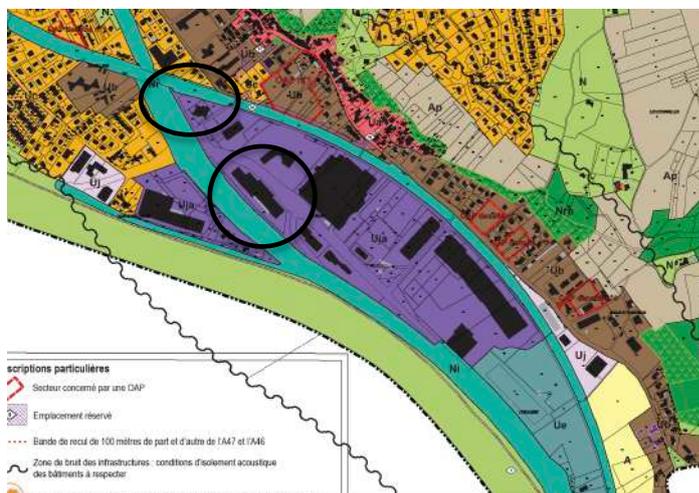
- **Faire évoluer le règlement écrit** pour autoriser, dans les périmètres de centralité commerciale, les commerces de moins de 300 m² de surface de vente et les extensions limitées des commerces existants (dans la limite de 5% de la surface de vente existante avec un maximum de 50 m² de surface de vente afin de permettre notamment la mise aux normes de ces établissements le cas échéant).

1.3.2 Des secteurs préférentiels de périphérie pour le commerce :

- En premier lieu, il s'agit de délimiter les secteurs en cohérence avec le DAAC :
 - Identifiés au DAAC (secteurs en rouge ci-dessous), les secteurs de périphérie doivent être redélimités au règlement graphique du PLU de la commune pour correspondre au DAAC du Scot.



Extrait du DAAC



Extrait du PLU en vigueur

Deux secteurs de la zone Uja du PLU (en violet sur l'extrait du PLU ci-dessus) ne font pas partie du secteur d'implantation périphérique délimité dans le DAAC.

Il s'agit :

- ▶ d'un restaurant situé chemin des Roues

Aujourd'hui, la vocation de cet ancien hôtel est uniquement la restauration. L'activité de restauration se réalise en lien avec la zone commerciale. Ce type de restaurant ne pourrait être installé en centralité.



Il est indiqué dans le schéma de développement commercial, que les espaces commerciaux sur Chasse Sud doivent être figés. Il est donc nécessaire, pour éviter que cet établissement ne bascule en commerce pur, de l'exclure de la zone Uja.

Actuellement la nomenclature du règlement écrit ne permet pas de distinguer l'activité « commerce » de celle de « restaurant ».

Un classement dans un nouveau sous-secteur « Ujs » (à créer dans le cadre de la présente modification), permettra de maîtriser le développement de cette activité en compatibilité avec le DAAC. Dans ce sous-secteur seront uniquement autorisés :

- Les extensions mesurées des commerces existants dans la limite 5% de la surface de vente existante avec un maximum de 50 m² de surface de vente
- L'hébergement hôtelier
- Les activités directement liées au fonctionnement de la zone d'activités économiques telles que des activités de restauration destinées aux salariés des entreprises ou encore des services aux entreprises

- ▶ d'un entrepôt logistique situé avenue Frédéric Mistral.



Vue depuis A7



Vue depuis Avenue Frédéric Mistral

Il s'agit d'un ancien bâtiment logistique d'une surface d'environ 4500 m². Ce bâtiment, fermé depuis une dizaine d'années, est aujourd'hui vacant. Au PLU en vigueur, il est intégré dans la zone Uja de Chasse Sud et pourrait se transformer en commerce ce qui n'est pas compatible avec le DAAC.

Situé à l'entrée de Chasse, la fonction logistique de ce bâtiment nuit à la qualité de l'entrée de ville. De plus, ce bâtiment, bien perceptible depuis l'Autoroute A7, constitue une vitrine du territoire.

Un projet à l'étude consiste à transformer ce bâtiment en parc de loisirs indoor. Les activités annexes (brasserie,...) seraient admises mais devront rester accessoires.

La modification consisterait alors à un classement dans un nouveau sous-secteur « Ujl » (à créer). Dans ce secteur, pour bien encadrer les destinations :

- Le commerce serait interdit en article 1
- Les activités de « service accueillant une clientèle tel que les parcs de loisirs indoor » seraient autorisées en article 2.

Il convient ensuite d'**encadrer les destinations autorisées dans ces secteurs** :

- **Le règlement écrit du secteur Uja doit également être adapté pour autoriser uniquement les commerces d'envergure c'est-à-dire dont la surface de vente est comprise entre 300 m² et 4000 m².**

En effet, les secteurs d'implantation périphérique n'ont pas vocation à accueillir :

- de nouvelles implantations de petits commerces (surface de vente inférieure à 300 m²)
- ni d'ensembles commerciaux composés totalement ou partiellement d'unités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente.

Les ensembles commerciaux préexistants dans les localisations de périphérie peuvent s'étendre de manière limitée, uniquement dans un objectif d'amélioration qualitative des équipements commerciaux.

Les unités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente (hors ensembles commerciaux) préexistantes dans les localisations de périphérie peuvent s'étendre, dans une logique de modernisation.

Définition : Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

- 1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
- 2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;

3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;

4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun

La modification du PLU va donc consister à :

- Instaurer des sous-secteur Ujs / Ujl (en lieu et place de Uja) sur le restaurant et l'entrepôt logistique qui sont situés en dehors du DAAC.
- Adapter le règlement écrit afin d'autoriser le commerce d'importance uniquement sur le sous-secteur Uja de Chasse-Sud

1.3.3 Des secteurs où le commerce ne doit pas être autorisé.

En dehors des secteurs de centralité et des secteurs préférentiels de périphérie, le commerce doit être interdit en article 1 du règlement.

Par exception, la modernisation et l'extension mesurée des activités commerciales existantes peuvent être autorisées en article 2 afin de permettre leur bon fonctionnement. Les extensions mesurées des commerces existants seraient autorisées dans la limite 5% de la surface de vente existante avec un maximum de 50 m² de surface de vente.

A noter que les commerces qui existent déjà mais qui ne sont pas situés dans des secteurs où le commerce est autorisé dans le PLU, peuvent bien évidemment continuer à exister et à se maintenir, mais aussi à changer d'enseigne.

La modification du PLU va donc consister à :

- Interdire le commerce dans le règlement en dehors des secteurs de centralité et des secteurs de périphérie
- Autoriser l'extension mesurée des commerces existants dans la limite 5% de la surface de vente existante avec un maximum de 50 m² de surface de vente supplémentaire

1.4 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

La mise en compatibilité du PLU de Chasse-sur-Rhône avec le Scot des Rives du Rhône sur le volet commerce nécessite donc de modifier les pièces suivantes du PLU :

1.4.1 Le plan de zonage

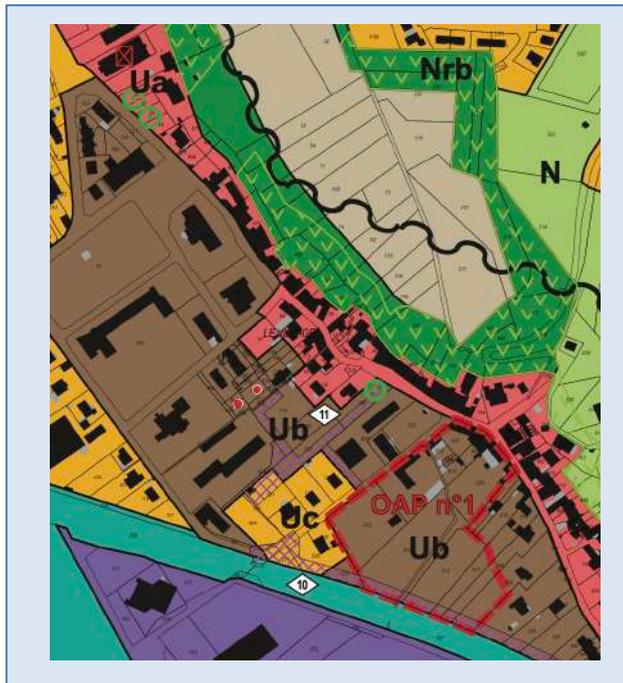
Le « Plan de zonage – ensemble de la commune » est rectifié sur les points suivants :

- Ajout d'une prescription graphique complémentaire sous forme d'un nouveau périmètre dit « périmètre de centralité commerciale » qui correspondra aux périmètres de sauvegarde du commerce.
- Création de nouveaux sous-secteurs « Ujs » pour services et « Ujl » pour les loisirs

Les rectifications de zonage sont également reportées sur le plan des risques « Plan des risques, aléas, dangers et nuisances » sur lequel figure le zonage.

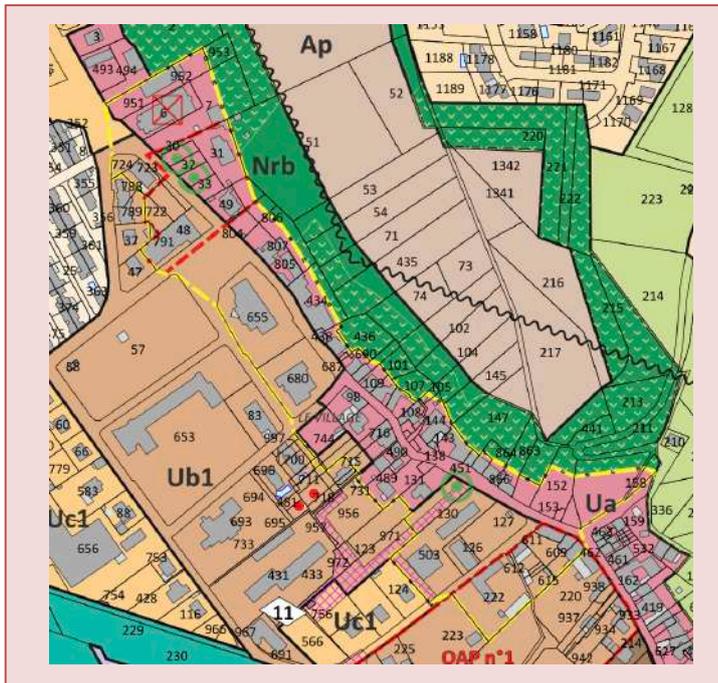
■ Périmètre de centralité commerciale

Extrait du plan de zonage
en vigueur **AVANT** modification :

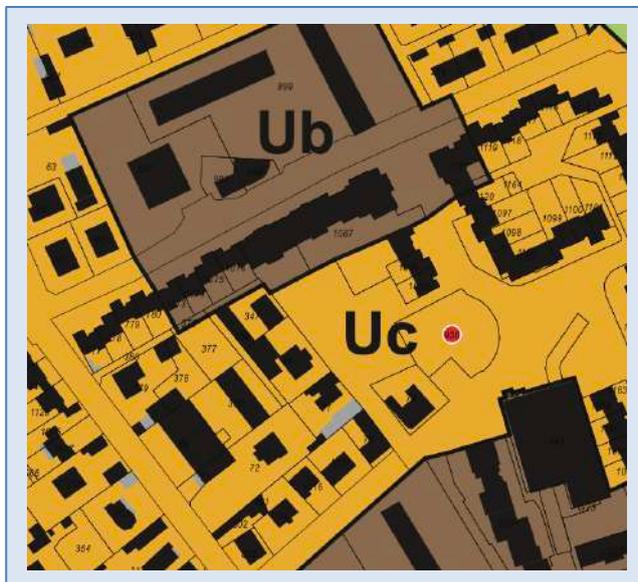


Extrait Centre-ville

Extrait du plan de zonage
APRÈS modification :

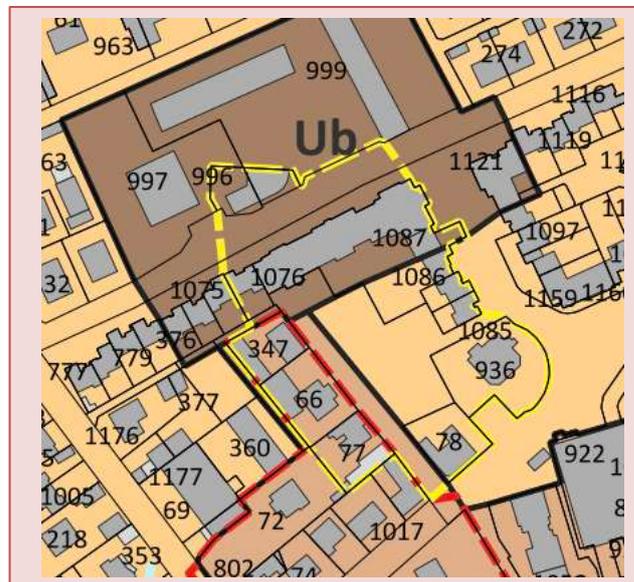


Extrait du plan de zonage
en vigueur **AVANT** modification :



Extrait Secteur Château – Barbières

Extrait du plan de zonage
APRÈS modification :

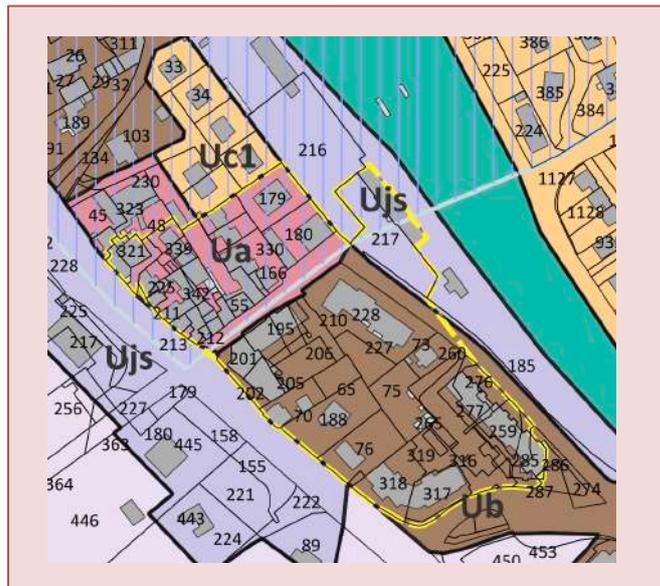


Extrait du plan de zonage
en vigueur AVANT modification :



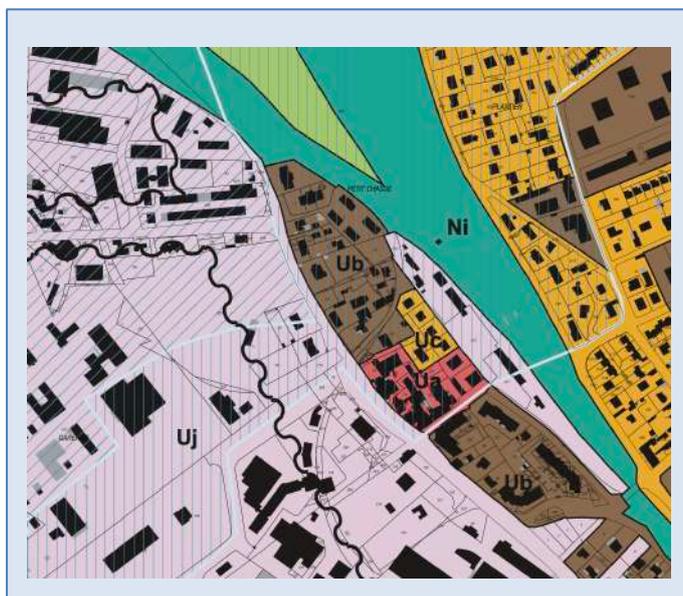
Extrait Secteur Gare

Extrait du plan de zonage
APRÈS modification :



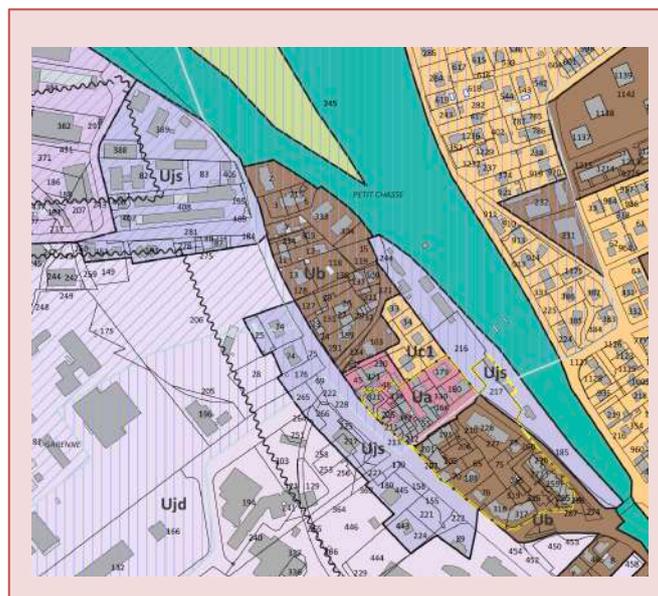
■ Nouveaux secteurs UJs et UJl

Extrait du plan de zonage
en vigueur AVANT modification :



Extrait Secteur Gare

Extrait du plan de zonage
APRÈS modification :



1.4.2 Le règlement écrit

La pièce n°5 « Règlement écrit » est modifié sur plusieurs points :

- modification du **titre I : « Dispositions générales »** pour mentionner l'introduction au PLU des périmètres de centralité commerciale
- modification du **caractère des zones Ua, Ub, Uc** pour indiquer la présence d'un « périmètre de centralité commerciale »
- modification des **articles 1 et 2 des zones Ua, Ub, Uc** pour :
 - autoriser uniquement dans les périmètres de centralité commerciale :
 - le commerce de moins de 300 m² de surface de vente
 - les extensions mesurées des commerces existants qui dépasseraient les 300 m² de surface de vente, dans la limite 5% de la surface de vente existante avec un maximum de 50 m² de surface de vente
 - autoriser en dehors de ces périmètres de centralité, les extensions mesurées des commerces existants seraient autorisées dans la limite 5% de la surface de vente existante avec un maximum de 50 m² de surface de vente
- modification du **caractère de la zone Uj** pour indiquer la présence d'un sous-secteur indicé « Ujs » et d'un sous-secteur indicé « Ujl »
- modification des articles 1 et 2 de la zone Uj pour réglementer le commerce :
 - dans le sous-secteur Uja, autoriser uniquement le commerce dont la surface de vente est comprise entre 300 m² et 4000 m²
 - dans le sous-secteur Ujs, interdire les commerces en article 1 et autoriser uniquement en article 2 la modernisation et l'extension mesurée des activités commerciales existantes ; autoriser les activités de services et de bureaux sans limitation de surfaces
 - dans le sous-secteur Ujl, interdire les commerces en article 1 et autoriser uniquement en article 2 les activités de services accueillant une clientèle telles que les parcs de loisirs indoor

■ Tableau synthétique des modifications apportées au règlement écrit

Nom de la zone	Réglementation des commerces					
	PLU en vigueur			PLU modifié		
	Création de commerces de moins de 300 m ²	Création de commerces de plus de 300 m ²	Extension de l'existant	Création de commerces de moins de 300 m ²	Création de commerces de plus de 300 m ²	Extension des commerces existants
Ua	OUI	OUI	OUI	OUI dans les périmètres de centralité	NON	OUI sous condition
Ub	OUI S'ils sont réalisés en rdc d'immeuble	OUI S'ils sont réalisés en rdc d'immeuble	OUI	OUI dans les périmètres de centralité	NON	OUI sous condition
Uc	NON	NON	OUI	OUI dans les périmètres de centralité	NON	OUI sous condition

Ue	NON	NON	NON	NON	NON	NON
Uj	OUI	OUI	OUI	NON	NON	OUI sous condition
Uja	OUI	OUI	OUI	NON	OUI avec un maximum de 4000 m ² de SV	OUI sous condition
Ujb	NON	NON	NON	NON	NON	NON
Ujs				NON	NON	OUI sous condition
Ujl				NON	NON	NON
AU	NON	NON	NON	NON	NON	NON
A et N	NON	NON	NON	NON	NON	NON

■ Extrait des modifications apportées au règlement écrit

Pour une meilleure compréhension, dans les pièces modifiées du PLU, les apports apparaissent en écriture rouge et les suppressions apparaissent en écriture rouge ~~rayée~~.

Extrait du règlement écrit des dispositions générales en vigueur AVANT modification :

ARTICLE 4 – AUTRES PRESCRIPTIONS ET PERIMETRES

Le PLU définit également :

- **Les emplacements réservés**
Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général sont fixés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. Chaque emplacement réservé est délimité sur le plan de zonage et repéré par un numéro. Sa destination et son bénéficiaire sont consignés sur la liste des emplacements réservés reportée sur le plan.
(...)

Extrait du règlement écrit des dispositions générales en vigueur APRES modification :

ARTICLE 4 – AUTRES PRESCRIPTIONS ET PÉRIMÈTRES

Le PLU définit également :

- **Les emplacements réservés**
Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général sont fixés au titre de l'article L.151-41 du
(...)
- **Les périmètres de centralité commerciale**
Des périmètres de centralité commerciale sont définis au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. Dans ces périmètres sont uniquement autorisés les commerces de moins de 300 m² de surface de vente. Pour les commerces existants dépassant 300 m² de surface de vente, une extension limitée sera admise dans la limite 5% de la surface de vente existante avec un maximum de 50 m² de surface de vente.

▶ ZONE Ua

Extrait du règlement écrit de la zone Ua en vigueur AVANT modification :

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux quartiers les plus anciens de la commune dont le bâti se présente en ordre continu et ne dépasse généralement pas RDC + 3 étages + combles.

Cette zone est concernée ponctuellement par des dispositions particulières telles que mentionnées au Titre 1 - Dispositions générales :

- Zone constructible sous conditions (b) du PPRT ;
 - Zone de recommandation (v) du PPRT ;
 - Périmètre de protection éloigné du puits de captage de Chasse-Ternay ;
 - Zone constructible sous conditions du PPRI ;
 - Zone inconstructible sauf exceptions liée à la carte des aléas ;
 - Zone constructible sous conditions liée à la carte des aléas.
- (...)

Extrait du règlement écrit de la zone Ua en vigueur APRES modification :

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux quartiers les plus anciens de la commune dont le bâti se présente en ordre continu et ne dépasse généralement pas RDC + 3 étages + combles.

Cette zone est concernée ponctuellement par des dispositions particulières telles que mentionnées au Titre 1 - Dispositions générales :

- (...)
- Zone constructible sous conditions liée à la carte des aléas ;
 - **Périmètres de centralité commerciale**
- (...)

Extrait du règlement écrit de la zone Ua en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ua 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées soumises à autorisation, les installations classées soumises à déclaration;
2. Les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
3. L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
4. Le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
5. Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
6. L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Extrait du règlement écrit des de la zone Ua en vigueur APRES modification :

ARTICLE Ua 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées soumises à autorisation, les installations classées soumises à déclaration;
2. Les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;

3. Les occupations et utilisations du sol destinées au commerce à l'exception de celles mentionnées en article Ua2 ;
4. L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
5. Le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
6. Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
7. L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Extrait du règlement écrit de la zone Ua en vigueur **AVANT** modification :

ARTICLE Ua 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les commerces et activités de service, sous réserve de l'absence de nuisances (odeurs, bruits, fumées...) vis-à-vis des habitations voisines.
2. L'aménagement ou la transformation des établissements artisanaux existants sans aggravation de la nuisance vis-à-vis des habitations.
3. Les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) et les caves à fuel destinés à un usage domestique, sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en éviter la propagation.
4. L'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants, dans le volume existant, sous réserve que la destination soit compatible avec le caractère de la zone.
5. Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

(...)

Extrait du règlement écrit des de la zone Ua en vigueur **APRES** modification :

ARTICLE Ua 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les ~~commerces et~~ activités de service, sous réserve de l'absence de nuisances (odeurs, bruits, fumées...) vis-à-vis des habitations voisines.
2. Les commerces ~~et activités de service~~, sous réserve **cumulatives** :
 - de l'absence de nuisances (odeurs, bruits, fumées...) vis-à-vis des habitations voisines ;
 - **d'être situés dans un périmètre de centralité commerciale ;**
 - **et d'une surface de vente inférieure à 300 m².**
3. **L'extension des commerces existants qui dépasseraient 300 m² de surface de vente, dans la limite 5% de la surface de vente existante avec un maximum de 50 m² de surface de vente**
4. L'aménagement ou la transformation des établissements artisanaux existants sans aggravation de la nuisance vis-à-vis des habitations.
5. Les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) et les caves à fuel destinés à un usage domestique, sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en éviter la propagation.
6. L'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants, dans le volume existant, sous réserve que la destination soit compatible avec le caractère de la zone.
7. Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

(...)

► ZONE Ub

Extrait du règlement écrit de la zone Ub en vigueur AVANT modification :

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine résidentielle qui accueille essentiellement des constructions d'immeubles collectifs.

(...)

Cette zone est concernée ponctuellement par des dispositions particulières telles que mentionnées au Titre 1 - Dispositions générales :

- Zone constructible sous conditions (b) du PPRT ;
- Zone de recommandation (v) du PPRT ;
- Périmètre de protection éloigné du puits de captage de Chasse-Ternay ;
- Zone constructible sous conditions du PPRI ;
- Zone inconstructible sauf exceptions liée à la carte des aléas ;
- Zone constructible sous conditions liée à la carte des aléas.

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone Ub en vigueur APRES modification :

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine résidentielle qui accueille essentiellement des constructions d'immeubles collectifs.

(...)

- Zone constructible sous conditions liée à la carte des aléas ;
- **Périmètres de centralité commerciale**

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone Ub en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées soumises à autorisation ;
2. Les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
3. L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
4. Le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
5. Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
6. L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Extrait du règlement écrit des de la zone Ub en vigueur APRES modification :

ARTICLE Ub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées soumises à autorisation ;
2. Les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
3. **Les occupations et utilisations du sol destinées au commerce à l'exception de celles mentionnées en article Ub2 ;**
4. L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
5. Le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;

6. Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
7. L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Extrait du règlement écrit de la zone Ub en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les commerces et activités de service, s'ils sont réalisés en rez de chaussée d'immeuble, sous réserve de mesures de réduction des nuisances (odeurs, bruits, fumées ...) vis-à-vis des habitations voisines
 2. L'aménagement et la transformation des établissements existants, à la date d'approbation du PLU, dans le volume existant, ainsi que la possibilité d'extension, sans aggravation de la nuisance vis-à-vis des habitations.
 3. Les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) et les caves à fuel destinés à un usage domestique, sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en éviter la propagation.
 4. Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
 5. Les installations classées soumises à déclaration compatibles avec l'habitat.
- (...)

Extrait du règlement écrit des de la zone Ub en vigueur APRES modification :

ARTICLE Ub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les ~~commerces et~~ activités de service, s'ils sont réalisés en rez de chaussée d'immeuble, sous réserve de l'absence de nuisances (odeurs, bruits, fumées...) vis-à-vis des habitations voisines.
 2. Les commerces ~~et activités de service~~, sous réserve ~~cumulatives~~ :
 - d'être réalisés en rez de chaussée d'immeuble ;
 - de l'absence de nuisances (odeurs, bruits, fumées...) vis-à-vis des habitations voisines ;
 - **d'être situés dans un périmètre de centralité commerciale ;**
 - **et d'une surface de vente inférieure à 300 m².**
 3. **L'extension des commerces existants qui dépasseraient 300 m² de surface de vente, dans la limite 5% de la surface de vente existante avec un maximum de 50 m² de surface de vente.**
 4. L'aménagement et la transformation des établissements existants, à la date d'approbation du PLU, dans le volume existant, ainsi que la possibilité d'extension, sans aggravation de la nuisance vis-à-vis des habitations.
 5. Les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) et les caves à fuel destinés à un usage domestique, sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en éviter la propagation.
 6. Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
 7. Les installations classées soumises à déclaration compatibles avec l'habitat.
- (...)

▶ ZONE Uc

Extrait du règlement écrit de la zone Uc en vigueur AVANT modification :

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère résidentiel où les habitats individuels, individuels-groupés et intermédiaires dominant.

Sont également autorisés, la création, le maintien et/ou l'extension d'activités artisanales afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines sur le territoire communal.

(...)

Cette zone est concernée ponctuellement par des dispositions particulières telles que mentionnées au Titre 1 - Dispositions générales :

- Zone de recommandations (v) du PPRT ;
- Périmètre de protection éloigné du puits de captage de Chasse-Ternay,
- Zone constructible sous conditions du PPRI ;
- Zone constructible sous conditions liée à la carte des aléas..

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone Uc en vigueur APRES modification :

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère résidentiel où les habitats individuels, individuels-groupés et intermédiaires dominant.

(...)

- Zone constructible sous conditions liée à la carte des aléas

- **Périmètres de centralité commerciale**

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone Uc en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Uc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées soumises à autorisation, les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);
2. Les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, le commerce, l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
3. L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
4. Le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
5. Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
6. L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Extrait du règlement écrit des de la zone Uc en vigueur APRES modification :

ARTICLE Uc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées soumises à autorisation, les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);
2. Les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, ~~le commerce~~, l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;

3. Les occupations et utilisations du sol destinées au commerce à l'exception de celles mentionnées en article Uc2 ;
4. L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
5. Le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
6. Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
7. L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Extrait du règlement écrit de la zone Uc en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Uc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane....) destinés à un usage domestique, sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en éviter la propagation, sous réserve du respect des autres règles en vigueur.
2. Les activités artisanales sont admises, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores et olfactives.
3. L'aménagement ou la transformation des bâtiments existants, à la date d'approbation du présent PLU, dans le volume existant.
4. Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

(...)

Extrait du règlement écrit des de la zone Uc en vigueur APRES modification :

ARTICLE Uc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane....) destinés à un usage domestique, sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en éviter la propagation, sous réserve du respect des autres règles en vigueur.
2. **Les commerces, sous réserve cumulatives :**
 - d'être réalisés en rez de chaussée d'immeuble ;
 - de l'absence de nuisances (odeurs, bruits, fumées...) vis-à-vis des habitations voisines ;
 - d'être situés dans un périmètre de centralité commerciale ;
 - et d'une surface de vente inférieure à 300 m².
3. **L'extension des commerces existants qui dépasseraient 300 m² de surface de vente, dans la limite 5% de la surface de vente existante avec un maximum de 50 m² de surface de vente**
4. Les activités artisanales sont admises, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores et olfactives.
5. L'aménagement ou la transformation des bâtiments existants, à la date d'approbation du présent PLU, dans le volume existant.

► ZONE Uj

Extrait du règlement écrit de la zone Uj en vigueur AVANT modification :

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques.

Elle comporte :

- un sous-secteur Uja plus spécifiquement dédié aux activités commerciales et de services,
- un sous-secteur Ujb correspondant à la zone des Platières à vocation industrielle.

Extrait du règlement écrit de la zone Uj en vigueur APRES modification :

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques.

Elle comporte :

- un sous-secteur Uja plus spécifiquement dédié aux activités commerciales ~~et de services~~,
- un sous-secteur Ujb correspondant à la zone des Platières à vocation industrielle,
- un sous-secteur Ujs plus spécifiquement dédié aux activités de services,
- un sous-secteur Ujl plus spécifiquement dédié aux activités de services accueillant une clientèle en lien avec les loisirs.

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone Uj en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Uj 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sur l'ensemble de la zone et des sous secteurs :

1. Les bâtiments à usage d'habitation.
2. Les abris mobiles, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
3. Les terrains de camping ou de caravaning et le stationnement des caravanes.
4. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
5. Les bâtiments à usage agricole.
6. Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe de l'activité.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sur le sous-secteur Uja :

1. Les constructions à usage d'activités industrielles.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sur le sous-secteur Ujb :

1. Les activités logistiques non liées à l'activité de l'entreprise, les commerces et les installations classées SEVESO.

Extrait du règlement écrit des de la zone Uj en vigueur APRES modification :

ARTICLE Uj 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sur l'ensemble de la zone et des sous-secteurs :

1. Les bâtiments à usage d'habitation.
2. Les abris mobiles, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
3. Les terrains de camping ou de caravaning et le stationnement des caravanes.
4. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
5. Les bâtiments à usage agricole.
6. Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe de l'activité.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans la zone Uj :

1. Les commerces à l'exception de ceux mentionnés en article Uj2

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sur le sous-secteur Uja :

1. Les constructions à usage d'activités industrielles.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sur le sous-secteur Ujb :

1. Les activités logistiques non liées à l'activité de l'entreprise, les commerces et les installations classées SEVESO.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sur le sous-secteur Ujs :

1. Les constructions à usage d'activités industrielles.
2. Les commerces à l'exception de ceux mentionnés en article Ujs2.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sur le sous-secteur Ujl :

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ujl2.

Extrait du règlement écrit de la zone Uj en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Uj 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'amélioration des bâtiments à usage d'habitation non liés à l'emploi et existants dans la zone à la date de publication du PLU est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30 m² de surface de plancher supplémentaires.

L'emprise au sol totale des annexes ne pourra pas dépasser 20 m².

Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Extrait du règlement écrit des de la zone Uj en vigueur APRES modification :

ARTICLE Uj 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

(...)

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans la zone Uj :

L'extension mesurée des commerces existants à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, est autorisée dans la limite 5% de la surface de vente existante avec un maximum de 50 m² de surface de vente.

Dans le sous-secteur Uja :

Les commerces ne sont admis que si leur surface de vente est comprise entre 300 m² et 4000 m².

L'extension mesurée des commerces existants à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, est autorisée dans la limite 5% de la surface de vente existante avec un maximum de 50 m² de surface de vente.

Dans le sous-secteur Ujs :

L'extension mesurée des commerces existants à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, est autorisée dans la limite 5% de la surface de vente existante avec un maximum de 50 m² de surface de vente.

Dans le sous-secteur Ujl :

Les activités de services accueillant une clientèle en lien avec les loisirs.

1.5 RESPECT DES ORIENTATIONS DU PADD

Toutes les corrections apportées au règlement écrit et graphiques visent à assurer la compatibilité du PLU de Chasse-sur-Rhône sur le volet commerce, avec le Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019. Le projet de modification répond à l'orientation du DOO du Scot des Rives du Rhône d'équilibrer et stabiliser l'offre commerciale, et sont compatibles avec le PADD du PLU en vigueur.

La mise en compatibilité ne remet pas en cause les orientations générales du PADD du PLU en vigueur. L'ensemble des modifications énoncées ci-dessus répondent au projet communal inscrit au PADD et plus particulièrement dans son orientation n°4 « S'inscrire dans une démarche économique de projets à l'échelle de la communauté d'agglomération du Pays Viennois »

Orientations du PADD	Incidence de la modification sur les orientations du PADD
<p>Orientation n°1 :</p> <p>Limiter la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et orienter le développement de l'habitat en fonction de sa diversité, du rééquilibrage de sa population et du principe de mixité sociale</p>	<p>Sans incidence</p>
<p>Orientation n°2 :</p> <p>Affirmer la cohésion du territoire et son identité à partir des lieux de centralité et des équipements, et favoriser le renouvellement urbain</p>	<p>Le projet de modification n°2 du PLU participe pleinement à la mise en œuvre de cette orientation en précisant les centralités de la commune.</p>
<p>Orientation n°3 :</p> <p>Se déplacer en toute sécurité</p>	<p>Le recentrage du commerce dans les centralités encourage les déplacements doux et évite le recours à la voiture pour des trajets du quotidien.</p>
<p>Orientation n°4 :</p> <p>S'inscrire dans une démarche économique à l'échelle de la communauté d'agglomération du pays viennois et favoriser la proximité habitat/emplois</p>	<p>Le projet de modification n°2 répond pleinement à l'objectif n°3 de l'orientation n°4 « Assurer la pérennité des commerces et services au sein des quartiers</p> <p><i>Maintenir l'attractivité des pôles existants pour conserver le tissu commercial dans les quartiers :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - en évitant toute autre dispersion sur le territoire et notamment le plateau, - en soutenant la création de services et commerces de proximité au plus près de la population, - en se saisissant du projet de renouvellement urbain pour encourager l'implantation de nouveaux commerces.» <p>En effet, la modification du PLU évite la dispersion du commerce sur le territoire.</p> <p>Le commerce de proximité (moins de 300 m² de surface de vente) est désormais uniquement autorisé dans les centralités marchandes, c'est-à-dire dans les 3 périmètres de centralité commerciale instaurés au projet de PLU modifié (mairie/Jules Ferry, le Château/Les Barbières et la Gare). Le « petit commerce » est donc interdit dans la zone de Chasse Sud (Uja).</p> <p>L'implantation des commerces dits « d'importance » répondant à des achats occasionnels ou exceptionnels (entre 300 et 4000 m² de surface de vente), a été réorientée vers la zone de Chasse Sud uniquement et interdit sur le reste du territoire. La zone de Chasse sud (Uja) a également été redélimitée pour correspondre au DDAC du Scot des Rives du Rhône.</p>

Orientation n°5 : Affirmer les séquences paysagères dans leurs caractéristiques actuelles et futures	Sans incidence
Orientation n°6 : Maintenir et renforcer la trame verte et bleue communale	Sans incidence

2. L'ADAPTATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE CHASSE-SUR-RHÔNE POUR DÉCLINER LES OBJECTIFS DE L'AGGLOMÉRATION

2.1 CADRAGE GÉNÉRAL

La commune de Chasse-sur-Rhône dispose de plusieurs sites d'activités économiques sur son territoire.

A l'exception de deux sous-secteurs Uja (Chasse sud) et Ujb (Les Platières), toutes ces zones sont classées en zone Uj au PLU et disposent d'un règlement identique ne permettant pas de spécifier des occupations particulières.

Extrait du PLU montrant l'ensemble des zones d'activités économique sur la commune



2.1.1 Le Scot des Rives du Rhône

On note la présence à Chasse-sur-Rhône de deux sites principaux et inscrits dans les documents cadres :

- **Une zone d'activités de bassin de vie** (les Platières) qui correspond au Scot à « Un site de bassin de vie qui structure le développement économique à l'échelle de l'EPCI et peut rayonner sur une partie du Scot. Il a vocation à concentrer une part importante de la création d'emplois du bassin de vie grâce à une accessibilité relativement performante. Il est généralement destiné à accueillir une majorité de petites et moyennes entreprises. »
- **Un site économique à grand rayonnement** (zone industrielle de l'Isilon). « Le site de niveau Scot rayonne sur plusieurs EPCI sans toutefois disposer des caractéristiques majeures d'un site métropolitain. Il accueille ou a vocation à accueillir des grandes et moyennes entreprises, mais il est rarement positionné sur une filière unique. Il peut se distinguer des

sites de bassin de vie par sa taille, son volume d'emplois, son niveau de services et/ou sa desserte. Dans certain cas, il peut concerner des sites de taille moyenne mais disposant de possibilités de développement très importantes. Il est considéré comme particulièrement stratégique par l'EPCI et par le Scot. »

Il est également indiqué au DOO que les sites à grand rayonnement joueront un rôle important dans l'accueil d'activités à l'horizon 2040, en permettant en particulier l'accueil de nouvelles entreprises d'envergure (implantation de nouveaux ETI ou PMI-PME). Toutefois, il est également évoqué au DOO que la zone industrielle de Chasse-sur-Rhône ne dispose plus de capacités foncières.

2.1.2 La Stratégie d'Accueil des Entreprises (SAE) de l'Agglomération de Vienne Condrieu

La SAE 2023-2028 approuvée le 26 septembre 2023 par le conseil communautaire, en cohérence avec le Scot, prévoit de réaffirmer la vocation industrielle de la ZI de Chasse-sur-Rhône.

La SAE indique favoriser le maintien de capacités d'accueil suffisantes, non pas par des extensions du site, mais par des actions :

- de requalification des sites d'activités définis comme « prioritaires », grâce à la mise en œuvre de la démarche de schéma d'aménagement et de services, en cours sur les zones de Chasse-sur-Rhône, et à venir sur les autres sites ;
- d'optimisation et densification des sites existants, par des actions d'acquisition de foncier ;
- de mutualisation d'espaces ou de services entre entreprises d'un même site économique (exemple : parking, restauration...).

De plus et concernant les activités tertiaires, les principes retenus dans la SAE sont :

- la non création de nouveaux sites tertiaires dédiés, à l'image de l'Espace Saint Germain ;
- la multipolarité de l'offre tertiaire à favoriser dans des quartiers mixte à proximité des gares ou disposant d'une desserte en transports en commun (Chasse-sur-Rhône).

2.2 LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

La modification n°2 du PLU vise à adapter le règlement du PLU en vigueur pour mettre en œuvre la Stratégie d'Accueil des Entreprises sur le territoire et notamment renforcer la vocation industrielle de la ZI de Chasse-sur-Rhône, permettre sa requalification et son optimisation foncière, ainsi que la mutualisation d'équipements entre les entreprises occupant la zone.

2.2.1 Maîtriser le développement de l'habitat

Le diagnostic a montré que la zone industrielle comporte une présence d'habitat notable.

Afin d'optimiser le foncier, assurer le développement économique des entreprises tout en évitant les conflits d'usage, il convient de se questionner sur le devenir des constructions à usage d'habitation situées dans la zone d'activités.

Au PLU en vigueur, les bâtiments à usage d'habitation sont interdits dans les zones UJ, Uja et Ujb. Toutefois, l'article Uj 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » autorise l'amélioration des habitations existantes avec des extensions autorisées jusqu'à 30 m² de surface de plancher supplémentaires et des annexes jusqu'à 20 m² d'emprise au sol au total par habitation.

Afin de ne pas renforcer la présence résidentielle en zone d'activités industrielles dédiées à des activités potentiellement nuisantes et aussi pour optimiser le foncier économique (et limiter les coûts d'acquisition des maisons qui se libèrent en zone industrielle), les extensions des habitations existantes devraient être interdites tout comme la construction de nouvelles annexes dont les piscines.

■ Extrait des modifications apportées au règlement écrit

Pour une meilleure compréhension, dans les pièces modifiées du PLU, les apports apparaissent en écriture rouge et les suppressions apparaissent en écriture rouge rayée.

▶ ZONE Uj

Extrait du règlement écrit en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Uj2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'amélioration des bâtiments à usage d'habitation non liés à l'emploi et existants dans la zone à la date de publication du PLU est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30 m² de surface de plancher supplémentaires.

L'emprise au sol totale des annexes ne pourra pas dépasser 20 m².

Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

(...)

Extrait du règlement écrit APRES modification :

ARTICLE Uj2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

~~L'amélioration des bâtiments à usage d'habitation non liés à l'emploi et existants dans la zone à la date de publication du PLU est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30 m² de surface de plancher supplémentaires.~~

~~L'emprise au sol totale des annexes ne pourra pas dépasser 20 m².~~

Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

(...)

2.2.2 Maîtriser le développement du commerce

Afin de réserver la zone Uj à des activités de productions industrielles ou artisanales, comme vu dans le chapitre précédent relatif à la mise en compatibilité avec le Scot des rives du Rhône, le contrôle du commerce dans la zone Uj a été intégré à la modification n°2.

Bien que les commerces soient autorisés au PLU en vigueur sans restriction de surface dans les zones Uj, on remarque assez peu de mitage commercial dans la ZI (sans doute en lien avec la proximité de chasse sud). On observe toutefois une Implantation spontanée de l'offre commerciale et restauration le long de la RD4, entre le giratoire et la gare.

Il est rappelé que les commerces sont interdits seulement dans le secteur Ujb (La Platières). Dans la zone Uja (Chasse sud), ils sont autorisés sans restriction de surface et la mise en comptabilité du PLU vient poser des conditions de surface (entre 300 et 4000 m² de surface de vente).

La modification n°2 du PLU met donc en place les dispositions suivantes en zone Uj :

- Interdiction de portée générale du commerce dans l'article 1 du PLU modifié ;
- Autorisation du commerce entre 300 et 4 000 m² de surface de vente pour le secteur Uja en article Uj2 ;
- Autorisation de la modernisation et l'extension mesurée des activités existantes commerciales afin de permettre leur bon fonctionnement de manière à éviter tout blocage et contribuer à apporter des services à la zone et à ses usagers. L'extension sera mesurée et limitée à 5% de la surface de vente existante avec un maximum de 50 m² de surface de vente.

■ Extrait des modifications apportées au règlement écrit

Pour une meilleure compréhension, dans les pièces modifiées du PLU, les apports apparaissent en écriture rouge et les suppressions apparaissent en écriture rouge ~~rayée~~.

▶ ZONE Uj

Extrait du règlement en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Uj1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sur l'ensemble de la zone et des sous secteurs :

1. Les bâtiments à usage d'habitation.
2. Les abris mobiles, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
3. Les terrains de camping ou de caravaning et le stationnement des caravanes.
4. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
5. Les bâtiments à usage agricole.
6. Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe de l'activité.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sur le sous-secteur Uja :

1. Les constructions à usage d'activités industrielles.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sur le sous-secteur Ujb :

1. Les activités logistiques non liées à l'activité de l'entreprise, les commerces et les installations classées SEVESO.

Extrait du règlement écrit APRES modification :

ARTICLE Uj1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sur l'ensemble de la zone et des sous secteurs :

1. Les bâtiments à usage d'habitation.
2. **Les commerces à l'exception de ceux mentionnés en article Uj2**
3. Les abris mobiles, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
4. Les terrains de camping ou de caravaning et le stationnement des caravanes.
5. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
6. Les bâtiments à usage agricole.
7. Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe de l'activité.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sur le sous-secteur Uja :

1. Les constructions à usage d'activités industrielles.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sur le sous-secteur Ujb :

1. Les activités logistiques non liées à l'activité de l'entreprise, les commerces et les installations classées SEVESO.

Extrait du règlement en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Uj2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'amélioration des bâtiments à usage d'habitation non liés à l'emploi et existants dans la zone à la date de publication du PLU est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30 m² de surface de plancher supplémentaires.

L'emprise au sol totale des annexes ne pourra pas dépasser 20 m².

Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

(...)

Extrait du règlement écrit APRES modification :

ARTICLE Uj2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

~~L'amélioration des bâtiments à usage d'habitation non liés à l'emploi et existants dans la zone à la date de publication du PLU est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 30 m² de surface de plancher supplémentaires.~~

~~L'emprise au sol totale des annexes ne pourra pas dépasser 20 m².~~

Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

(...)

Dans la zone Uj :

~~L'extension mesurée des commerces existants à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, est autorisée dans la limite 5% de la surface de vente existante avec un maximum de 50 m² de surface de vente.~~

Dans le sous-secteur Uja :

~~Les commerces ne sont admis que si leur surface de vente est comprise entre 300 m² et 4000 m².~~

~~L'extension mesurée des commerces existants à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, est autorisée dans la limite 5% de la surface de vente existante avec un maximum de 50 m² de surface de vente.~~

Dans le sous-secteur Ujs :

~~L'extension mesurée des commerces existants à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, est autorisée dans la limite 5% de la surface de vente existante avec un maximum de 50 m² de surface de vente.~~

Dans le sous-secteur Ujl :

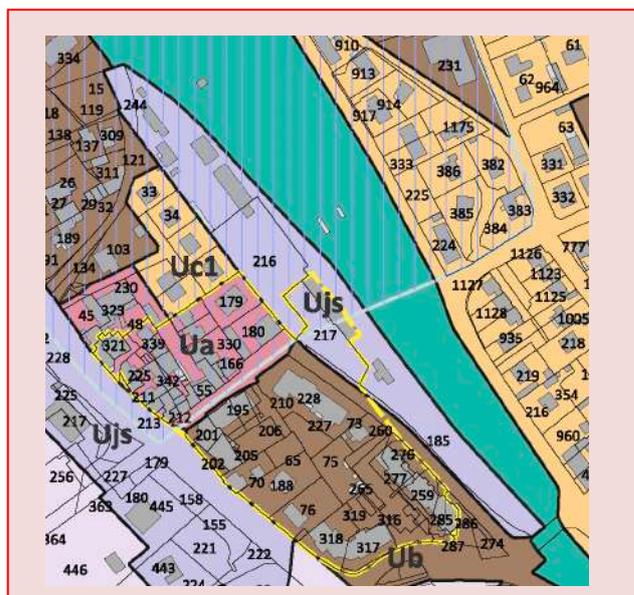
~~Les activités de services accueillant une clientèle en lien avec les loisirs.~~

2.2.3 Organiser l'offre de services

Concernant les activités tertiaires (destination « Bureau », « Hébergement hôtelier » à la nomenclature du PLU antérieure à la réforme de 2015), elles ne sont pas interdites au PLU en vigueur ni même encadrées.

Ce type d'activités s'est développée dans certaines parties de la zone industrielle :

- **le long de la rue Pasteur** de l'entrée du site de l'entreprise Condat jusqu'au restaurant Villa Milano
- **dans l'ilot compris entre la route de Givors, la rue Pasteur et chemin de Charneveaux**
- **dans le secteur de la gare**, le long de la rue de la Gare, les bâtiments de la SnCF.



2.3 RESPECT DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientations du PADD	Incidence de la modification sur les orientations du PADD
<p>Orientation n°1 :</p> <p>Limitier la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et orienter le développement de l'habitat en fonction de sa diversité, du rééquilibrage de sa population et du principe de mixité sociale</p>	Sans incidence.
<p>Orientation n°2 :</p> <p>Affirmer la cohésion du territoire et son identité à partir des lieux de centralité et des équipements, et favoriser le renouvellement urbain</p>	La modification n°2 du PLU, en maitrisant du développement de l'habitat dans la zone industrielle, participe à renforcer les centralités, et favorise le renouvellement urbain.
<p>Orientation n°3 :</p> <p>Se déplacer en toute sécurité</p>	Sans incidence.
<p>Orientation n°4 :</p> <p>S'inscrire dans une démarche économique à l'échelle de la communauté d'agglomération du pays viennois et favoriser la proximité habitat/emplois</p>	La modification n°2 du PLU s'inscrit totalement dans cette orientation. Elle permet de maintenir l'attractivité économique des espaces d'activités existants.
<p>Orientation n°5 :</p> <p>Affirmer les séquences paysagères dans leurs caractéristiques actuelles et futures</p>	Sans incidence
<p>Orientation n°6 :</p> <p>Maintenir et renforcer la trame verte et bleue communale</p>	Sans incidence

3. LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME D' ACTIONS ISSU DE LA DÉMARCHÉ « PETITES VILLES DE DEMAIN »

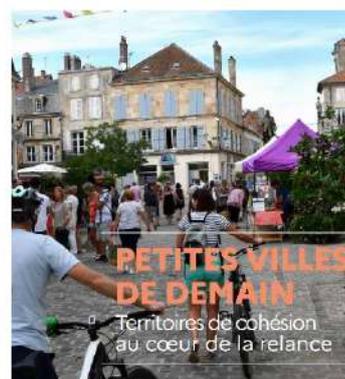
3.1 PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHÉ

La commune de Chasse-sur-Rhône est engagée dans le programme ambitieux **Petites Villes de Demain (PVD)** dont la convention d'adhésion a été signée le 19 mai 2021.

Elle a formalisé son **projet de revitalisation du territoire** lors de la signature de sa convention **Opération de revitalisation de territoire (ORT)** en décembre 2022.

Au travers de ce dispositif, il s'agit notamment de :

- Respecter le SCOT et renforcer l'équilibre et la complémentarité avec les communes voisines dans le cadre des solidarités de territoire, tout en préservant les spécificités de Chasse-sur-Rhône,
- Assurer un développement urbain équilibré qui limite la consommation de l'espace et qui favorise le renouvellement urbain,
- Confirmer et structurer les lieux de centralité : commerces, équipements, espaces urbains,
- Promouvoir une qualité environnementale pour les quartiers existants et pour les projets à venir,
- Assurer un logement de qualité pour tous dans le neuf et dans l'ancien, en location ou en accession libre et social,
- Assurer la mixité sociale en développant du logement social dans certaines zones et en assurant son renouvellement dans d'autres,
- Reconquérir le patrimoine ancien à vocation d'habitat,
- Favoriser les modes de déplacement doux (piétons et cycles) et le développement des transports en commun.



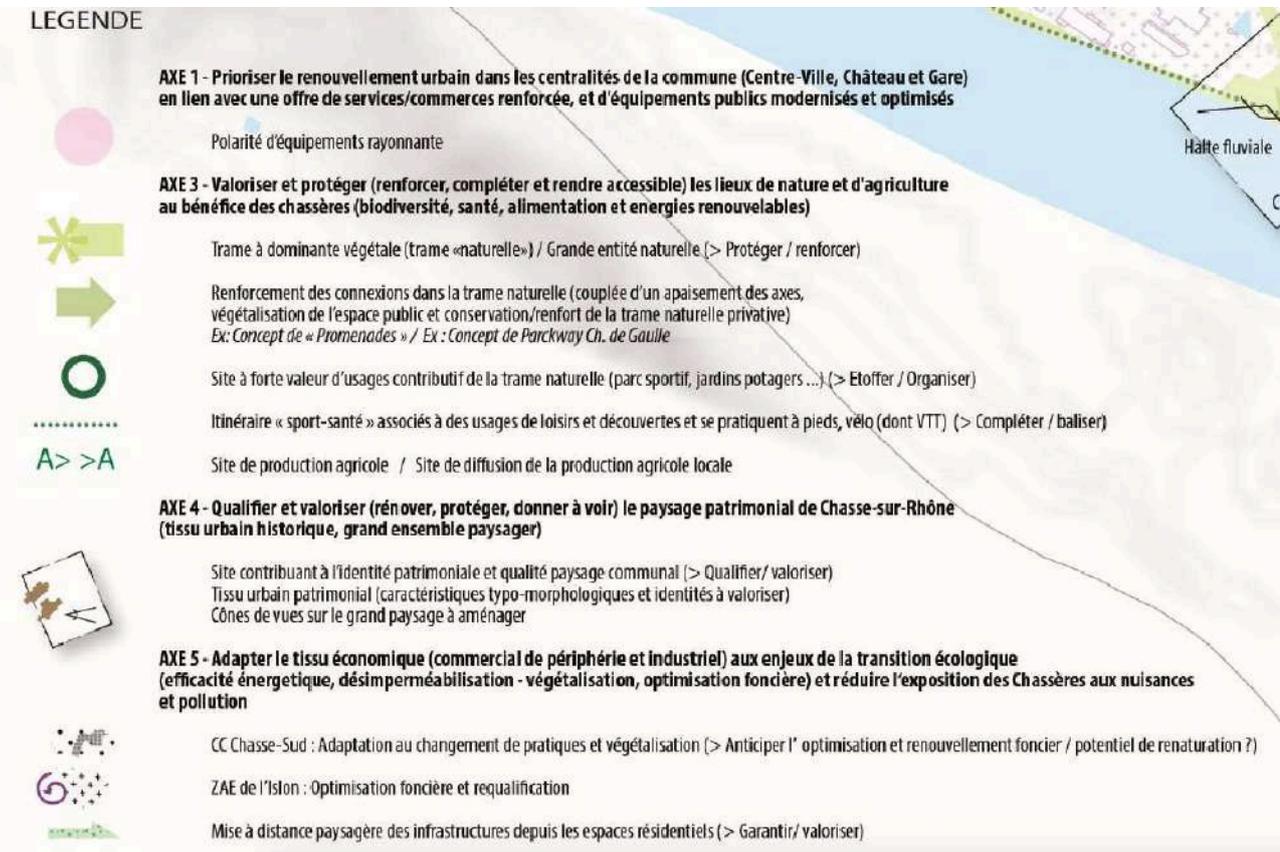
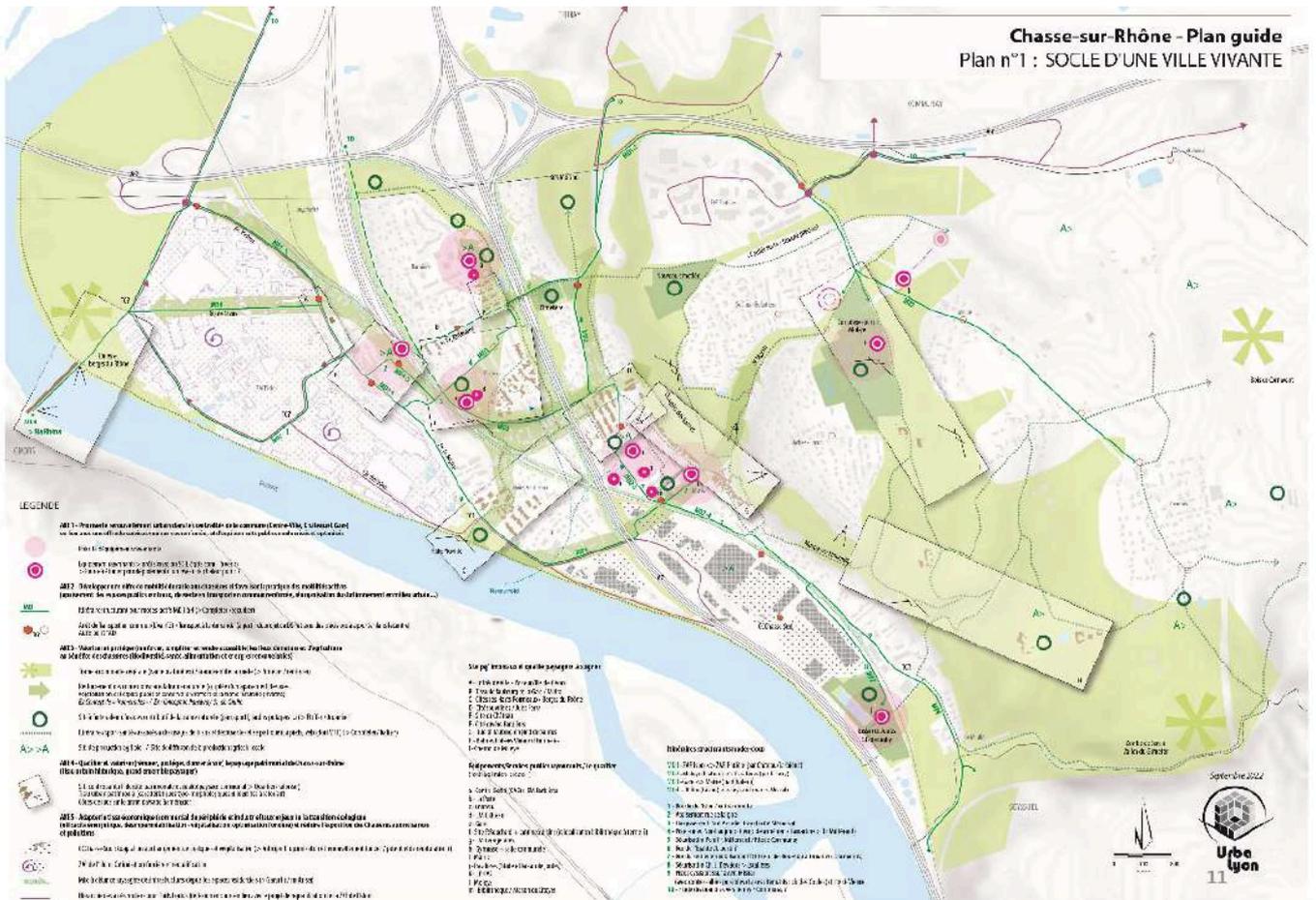
Dans ce cadre, il a été élaboré, en collaboration avec l'Agence d'Urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise, URABLYON, **un plan guide et un programme d'actions** qui permettent de mieux inscrire le territoire communal dans les enjeux et le développement à venir pour les 15 prochaines années.

Ce projet de revitalisation du territoire « Chasse sur Rhône, socle d'une ville vivante », vient réaffirmer la volonté des élus d'assurer la maîtrise de leur territoire et de lutter contre les conséquences du réchauffement climatique.

Le projet se décline en 5 axes stratégiques spatialisés (voir carte page suivante¹).

¹ Chasse-sur-Rhône- Revitalisation du territoire- Phase 2 – Plan Guide - 30 septembre 2022 – URABLYON

Chasse-sur-Rhône - Plan guide
Plan n°1 : SOCLE D'UNE VILLE VIVANTE



Extrait du plan guide

La démarche PVD a notamment mis en évidence :

- des dynamiques résidentielles soutenues ces dernières années² sur la commune de Chasse-sur-Rhône et qu'il convient de maîtriser car la commune et ses équipements, ne sont pas adaptés à un développement aussi important,
- la multipolarité de la commune qui ne dispose pas d'un centre-ville affirmé mais de plusieurs polarités urbaines (Centre-ville, Château-Barbières et Gare) qu'il convient d'intensifier.

Ces volontés communales sont traduites dans l'axe 1 du projet de territoire : « *Prioriser le renouvellement de Chasse-sur-Rhône : Le centre-ville, Château et Gare, en lien avec une offre de services, de commerces et d'équipements optimisés et/ou modernisés pour en faire une Petite Ville attractive* ».

L'analyse des capacités d'accueil résidentielles estimées au PLU en vigueur montre une capacité d'accueil sur la commune encore très importante.

Dans le cadre du PLH adopté le 21 mars 2023, elles ont été estimées à 317 logements. Ces capacités foncières permettent la poursuite d'un développement urbain et démographique sur une tendance haute non adaptée à la commune.

Spatialement, ce gisement foncier concerne à la fois les trois secteurs stratégiques que la commune souhaite renforcer (Centre-ville, Château-Barbières et Gare) mais aussi tout le reste du territoire dans le diffus. Dans le cadre de la démarche PVD, l'estimation du gisement foncier dans le diffus révèle un potentiel d'environ 70 logements en dent creuse et par division parcellaire soit près d'un quart du gisement foncier global. **Or, le projet de territoire vise à accentuer la polarisation du développement sur les secteurs stratégiques que constituent les 3 polarités sus mentionnées.**

C'est pourquoi, pour mettre en œuvre le programme d'actions issu de la démarche Petites Villes de Demain et en particulier les actions relatives à l'axe 1 du projet de territoire : « *Prioriser le renouvellement de Chasse-sur-Rhône : **Le centre-ville, Château et Gare**, en lien avec une offre de services, de commerces et d'équipements optimisés et/ou modernisés pour en faire une Petite Ville attractive* », **un atterrissage réglementaire dans le PLU est nécessaire.**

La modification n°2 du PLU vise donc à traduire les éléments de programme issus du projet de revitalisation du territoire dans le document d'urbanisme en vigueur par :

- **Des adaptations règlementaires visant l'ensemble du territoire**
- **Des adaptations règlementaires particulières sur les secteurs stratégiques**

² La population de Chasse-sur-Rhône a progressé en moyenne de 100 habitants par an (40 logts/an env.) entre 2008 et 2018. Cette tendance est considérée comme une hypothèse haute pour le territoire et devrait se prolonger à horizon 2030

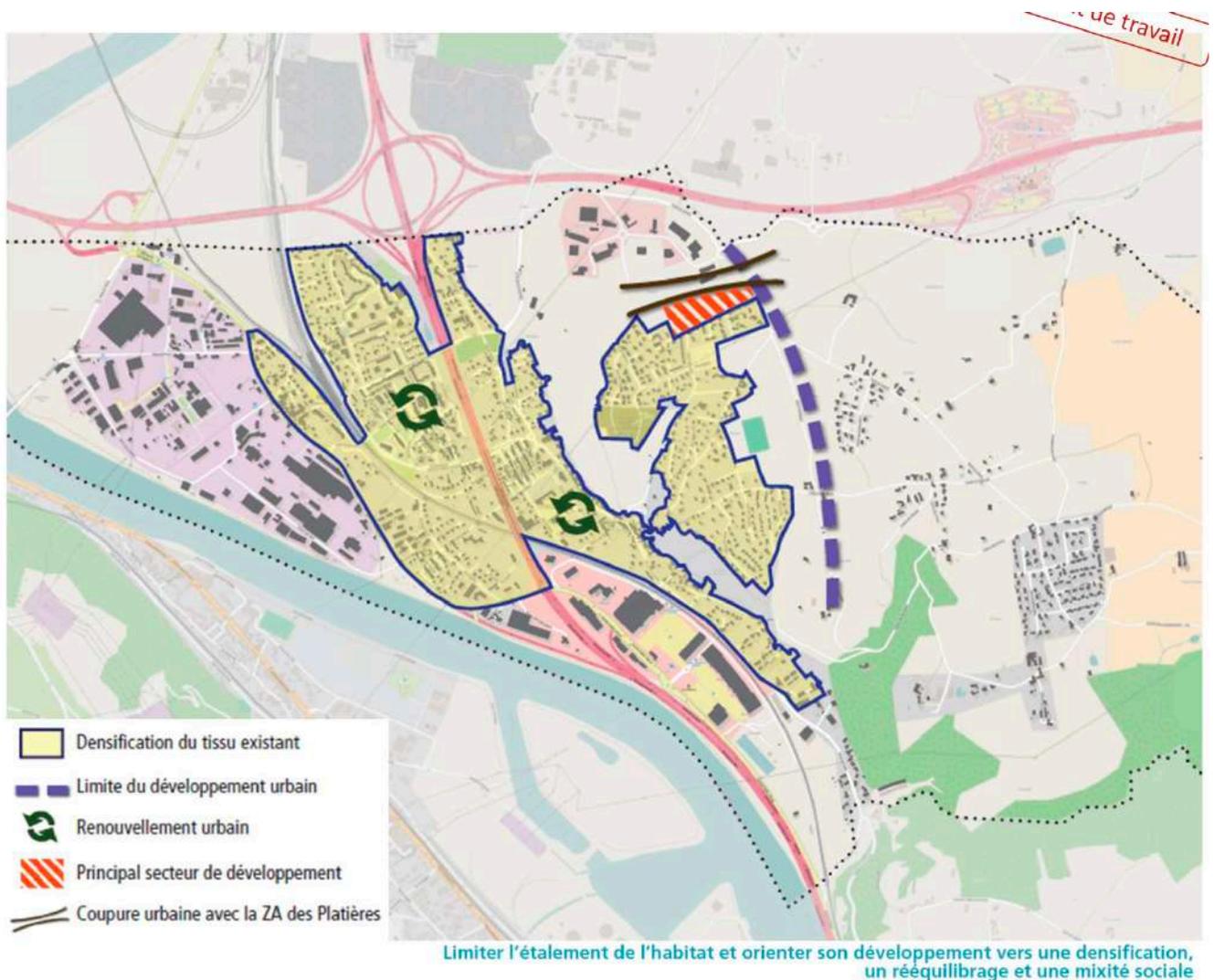
3.2 ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

3.2.1 Prioriser le renouvellement urbain dans les quartiers Château / Gare et le centre-ville de Chasse sur Rhône

■ Rappel des orientations du PADD

Les orientations du PADD du PLU de la commune indiquent :

- ▶ Sur le secteur de la plaine, une volonté affirmée de favoriser le renouvellement urbain.
- ▶ Sur le secteur du plateau, un objectif de préserver les espaces agricoles et naturels et de réaliser un développement en cohérence avec les capacités d'accueil des équipements et le respect des objectifs en nombre d'habitants.
- ▶ Une volonté de favoriser des formes urbaines et des modes d'habitat adaptés, plus diversifiés et qualitatifs.



■ Rappel des dynamiques urbaines constatées

- ▶ Une urbanisation qui s'est réalisée historiquement sous forme d'habitat individuel, en-dehors de quelques poches d'ensembles collectifs.
- ▶ Une structure foncière favorable au renouvellement ou à la densification avec une forte prédominance de personnes physiques en propriétaires.
- ▶ Des secteurs en zone Ub et Uc qui présentent des densités relativement faibles avec un règlement qui ouvre la possibilité d'une densification importante :
 - Sur le secteur du plateau et notamment au-delà de la limite de développement urbain définie dans le PADD avec de grandes propriétés et d'anciens bâtiments agricoles
 - Le long de la route de Vienne et le chemin de Morand avec de grandes parcelles en lanière
- ▶ Des capacités de densification et de renouvellement urbain qui sont en réalité très importantes et dépassent les ambitions du PADD.

La carte suivante présente les capacités de densification du territoire en fonction du Coefficient d'emprise au sol (CES) déjà consommé.

En rouge, sont repérées les capacités foncières importantes (parcelles d'une superficie supérieure à 1500 m² avec un CES résiduel inférieur à 0,15).

En jaune, sont repérées les capacités foncières notables (parcelles d'une superficie supérieure à 1000 m² avec un CES résiduel inférieur à 0,20).

Il est rappelé que le CES en zones Ua, Ub et Uc n'est pas règlementé à l'exception des zones bleues du PPRI qui impose que le Coefficient d'emprise au sol soit inférieur à 0,50.



■ Une zone UC qui couvre des secteurs aux enjeux urbains différenciés



1 ► Secteur du plateau - Est

- Une urbanisation récente sous forme de pavillons individuels
- Un secteur qui présente des capacités de densification importantes

→ Un secteur non-prioritaire pour la densification et le renouvellement urbain dans le PADD du PLU (secteur au-delà de la limite de développement urbain). Des capacités de densification à limiter.

2 ► Secteur du plateau – Ouest

- Un secteur de développement récent, sous forme lotissements de pavillons individuels
- Une densification progressive à l'œuvre sous forme de drapeau

→ Une densification à maîtriser pour un développement en cohérence avec les objectifs en nombre d'habitants et les capacités d'accueil des équipements.

3 ► Secteurs patrimoniaux des cités

- Des formes d'habitat individuel très caractéristique, classés en UC avec un risque de dénaturation de l'ensemble par les extensions ou le renouvellement urbain

→ Une densification à limiter pour préserver les caractéristiques patrimoniales de ces quartiers.

4 ► Secteurs résidentiels de Château-Barbières et de la vallée

- Sur le secteur de Château-Barbières, des formes diversifiées : grands ensembles (classés en UB), maisons accolées, lotissements pavillonnaires...
- Le long du chemin Morand, de la rue de l'Égalité et de la rue Claude Priest, une urbanisation ancienne présentant un parcellaire en lanière. Une densification à l'œuvre sur ces secteurs par division parcellaire essentiellement sous forme de « drapeau »
→ Un secteur non-prioritaire pour la densification et le renouvellement urbain dans le PADD du PLU (secteur au-delà de la limite de développement urbain). Des capacités de densification à limiter.

→ Un objectif de favoriser le renouvellement urbain sur ce secteur inscrit dans le PADD du PLU. Un renouvellement et une densification à encadrer pour limiter les effets « drapeau » et préserver les cœurs d'îlots végétalisés.

■ Propositions d'évolution du PLU

1. Face à ce constat, il est tout d'abord proposé d'agir sur le règlement en **instaurant un Coefficient d'emprise au sol** (en complément du RESI) **en zones Ub et Uc et en créant des zonages Uc indicés** permettant une meilleure adaptation à la situation urbaine et aux enjeux de chaque secteur.

▶ Des secteurs indicés de la zone Uc sont créés

▶ Création d'un secteur Uc « plateau - Ouest » - Uc2

Objectif : Réduire la capacité de densification sur ce secteur pour prioriser le développement dans le quartier Château- Barbières et la vallée.

▶ Création d'un secteur Uc « plateau-Est » - Uc3

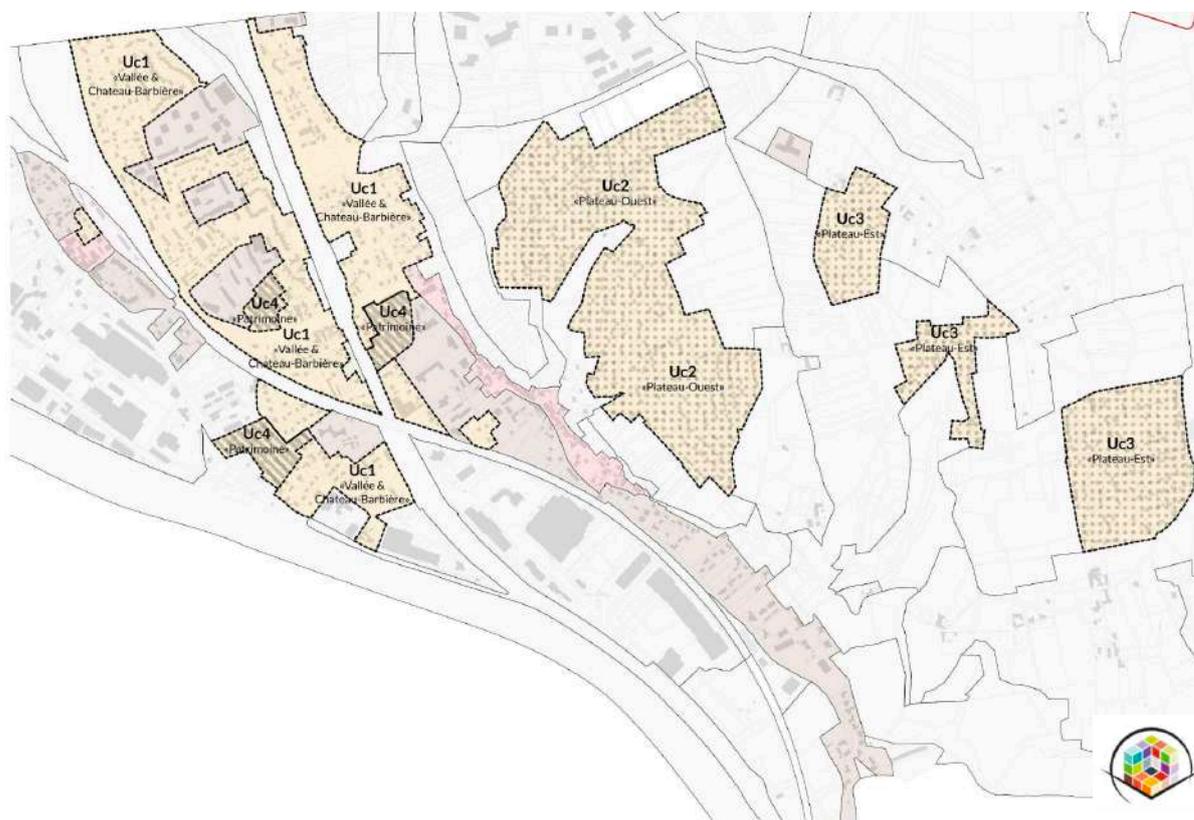
Objectif : Limiter fortement la capacité de division parcellaire et de création de nouveaux logements sur un secteur où la densification n'est pas souhaitée et contraire aux orientations du PADD (cf PADD : Secteur au-delà de la limite de développement urbain).

▶ Création d'un secteur Uc « patrimoine » - Uc4

Objectif : Réduire les possibilités de mutation afin de préserver des caractéristiques patrimoniales et des ambiances urbaines particulières.

▶ Création d'un secteur Uc « quartier stratégique » - Uc1

Objectif : Adapter le règlement de la zone Uc au projet urbain mené dans les secteurs stratégiques.



Extrait du règlement en vigueur AVANT modification :

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère résidentiel où les habitats individuels, individuels-groupés et intermédiaires dominent.

Sont également autorisés, la création, le maintien et/ou l'extension d'activités artisanales afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines sur le territoire communal.

Deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont situées en zone Uc.

Cette zone est concernée ponctuellement par des dispositions particulières telles que mentionnées au Titre 1 - Dispositions générales :

- Zone de recommandations (v) du PPRT ;
- Périmètre de protection éloigné du puits de captage de Chasse-Ternay,
- Zone constructible sous conditions du PPRI ;
- Zone constructible sous conditions liée à la carte des aléas
- Périmètres de centralité commerciale.

La zone Uc comprend des secteurs exposés à des risques de glissements de terrain (Bg), ainsi qu'à des risques de crues torrentielles (RT).

Tout aménageur, tout constructeur devront prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant notamment aux cartes réglementaires, aux règlements et aux fiches de recommandation du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) ainsi que du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), joints en annexe du PLU.

Extrait du règlement APRES modification :

CARACTERE DE LA ZONE

(...)

Trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont situées en zone Uc.

(...).

La zone Uc comprend quatre secteurs :

- Uc1 correspondant aux zones UC de la vallée et Château/Barbières ;
- Uc2 correspondant au Plateau Ouest
- Uc3 correspondant au Plateau Est
- Uc4 correspondant aux secteurs patrimoniaux des anciennes cités ouvrières

► **Les taux sont modifiés dans les articles 9 du règlement écrit**

	PLU en vigueur	Proposition de PLU
Ua	Pas de CES sauf zone bleue PPRI CES max 0,50	Pas de CES sauf zone bleue PPRI CES max 0,50
Ub	Pas de CES sauf zone bleue PPRI CES max 0,50	Pas de CES sauf zone bleue PPRI CES max 0,50
Ub1	Pas de CES sauf zone bleue PPRI CES max 0,50	Pas de CES sauf zone bleue PPRI CES max 0,50
Uc1 (Vallée et Château Barbières)	Pas de CES sauf zone bleue PPRI CES max 0,50	0,3

Uc2 (Plateau ouest)		0,2
Uc3 (Plateau est)		0,15
Uc4 (Patrimoine)		0,3

Une règle dérogatoire en cas de construction existante dépassant le CES est introduite afin d'apporter un peu de souplesse et d'égalité de traitement :

« L'extension d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU présentant une emprise au sol supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, est autorisée dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 20 m² maximum ».

ZONE Ua

Extrait du règlement en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Extrait du règlement APRES modification :

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé sur l'ensemble de la zone, à l'exception de la zone bleue du PPRI qui impose que le Coefficient d'emprise au sol soit inférieur à 0,50.

ZONE Uc

Extrait du règlement en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé sur l'ensemble de la zone, à l'exception de la zone bleue du PPRI qui impose que le Coefficient d'emprise au sol soit inférieur à 0,50.

Extrait du règlement APRES modification :

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Voir définition en article 11 des dispositions générales.

Dans le secteur Uc1 : l'emprise au sol maximum est fixée à 0,30.

Dans le secteur Uc2 : l'emprise au sol maximum est fixée à 0,20.

Dans le secteur Uc3 : l'emprise au sol maximum est fixée à 0,15.

Dans le secteur Uc4 : l'emprise au sol maximum est fixée à 0,30.

L'extension d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU présentant une emprise au sol supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, est autorisée dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 20 m² maximum.

Rappel : La zone bleue du PPRI impose que le Coefficient d'emprise au sol soit inférieur à 0,50.

► **La définition et les modalités de calcul sont précisés dans les dispositions générales du règlement écrit qui sont complétées par l'introduction d'un article 11 : DEFINITIONS**

- **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) :** Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol sur la surface du terrain d'assiette. Lorsqu'une unité foncière relève de plusieurs zones du PLU, Le CES s'applique en fonction de chaque zone considérée.
- **Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme) :** L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

2. De plus, la modification n°2 du PLU propose de **renforcer les espaces végétalisés** lors d'opérations de densification et de renouvellement.

► **La notion d'espaces verts est précisée dans les définitions introduites dans les dispositions générales**

Afin d'éviter toute interprétation, il convient de préciser la définition et les modalités de calcul.

Définition CEREMA :

La part d'espace vert est le rapport entre la surface constituée de pleine terre et la superficie totale du terrain.

« La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel. Le sol de pleine terre n'a pas forcément d'équivalent en milieu naturel.

Dans les espaces de pleine terre, la continuité entre le sol et le sous-sol doit être assurée. Les sols sur dalles ne sont donc pas de pleine terre.

La surface de pleine terre plantée exclut les stationnements végétalisés, les accès, les toitures et façades végétalisées. »

► **Les taux d'espaces verts exigés sont renforcés**

	PLU en vigueur	Proposition de PLU
Ua	10% pour le collectif	15%
Ub	10% pour le collectif	20%
Ub1		25%
Uc1 (Vallée et Château Barbières)	10% pour le collectif	30%
Uc2 (Plateau ouest)	10% pour le collectif	30%
Uc3 (Plateau est)	10% pour le collectif	50% avec 300 m ² minimum
Uc4 (Patrimoine)	10% pour le collectif	20%

Il est rappelé qu'en cas de division parcellaire, ce taux (et cette surface) d'espaces verts s'applique à chaque parcelle issue de la division.

Une règle dérogatoire en cas de terrain bâti présentant un Coefficient d'espace vert (CEV) inférieur à la règle est inscrite : «Les travaux, les extensions et changements de destination, affectant une construction existante, à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de pleine terre inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de pleine terre existante avant travaux ».

L'ensemble de ces dispositions vise à encadrer le phénomène de division parcellaire (axes 1, 3 et 4 du plan guide), de manière à orienter l'accueil de population vers les polarités recomposées. Cet encadrement ne signifie pas « interdiction » mais vise à garantir la qualité de composition et d'insertion des projets de densification pavillonnaire (atteindre un équilibre plus soutenable entre densité et surfaces en pleine terre, intégration dans le paysage bâti), et leur adéquation avec le dimensionnement des réseaux existants.

Zone Ua

Extrait du règlement en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...).

Plantations et aménagements des espaces libres :

Les opérations d'ensemble d'habitat collectif comporteront au moins 10% d'espaces verts d'un seul tenant comprenant jeux et/ou espaces de détente commun.

Les boisements et les arbres existants doivent être respectés.

Il est souhaitable que les nouvelles plantations d'arbres à haute tige respectent les vues lointaines.

Tout alignement de plus de trois arbres à haute tige est interdit. Sauf le long des voiries publiques, et à proximité des équipements publics.

Pour les terrains situés à des croisements de voiries automobiles, les plantations ne feront pas obstacle à la visibilité pour les personnes circulant sur ces voies.

Dans le cas de réalisation d'habitat collectif, les parkings de l'opération devront être obligatoirement plantés, à raison de 1 arbre de haute tige pour 3 places de parking.

Extrait du règlement APRES modification :

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

(...)

Plantations et aménagements des espaces libres :

Voir définition des espaces verts en article 11 des dispositions générales.

Le coefficient d'espaces verts exigé est de 15% minimum.

Dérogation en cas de terrain bâti présentant un Coefficient d'espace vert (CEV) inférieur à la règle : Les travaux, les extensions et changements de destination, affectant une construction existante, à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de pleine terre inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de pleine terre existante avant travaux..

Les boisements et les arbres existants doivent être respectés.
(...)

Zone Ub

Extrait du règlement en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Il est recommandé de s'inspirer de la plaquette « Haies et plantations » du Conseil Départemental. Le plan masse indiquera la nature et la localisation des plantations existantes et envisagées. Pour les terrains situés à des croisements de voies automobiles, les plantations ne feront pas obstacle à la visibilité. Il est conseillé de ne pas planter de variétés allergisantes (ex : thuya). Les haies d'une seule essence sont à éviter.

L'autorisation de travaux, le permis de construire peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...).

Les opérations d'ensemble d'habitat collectif comporteront au moins 10% d'espaces verts d'un seul tenant comprenant jeux et/ou espaces de détente commun.

En règle générale, les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 3 emplacements.

Les dalles couvrant les garages souterrains et d'une manière générale l'ensemble des sous-sols, feront l'objet, en intégrant les accès des véhicules et les parkings à l'air libre, d'un aménagement paysager de qualité (dallettes, jardinières, végétalisation).

Extrait du règlement APRES modification :

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

(...)

L'autorisation de travaux, le permis de construire peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...).

Plantations et aménagements des espaces libres :

Voir définition des espaces verts en article 11 des dispositions générales.

Le coefficient d'espaces verts exigé est de 20% minimum dans la zone Ub et de 25% minimum dans le secteur Ub1.

Dérogation en cas de terrain bâti présentant un Coefficient d'espace vert (CEV) inférieur à la règle : Les travaux, les extensions et changements de destination, affectant une construction existante, à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de pleine terre inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de pleine terre existante avant travaux..

En règle générale, les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

(...)

Zone Uc

Extrait du règlement en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Il est recommandé de s'inspirer de la plaquette « Haies et plantations » du Conseil Départemental. Le plan masse indiquera la nature et la localisation des plantations existantes et envisagées. Pour les terrains situés à des croisements de voies automobiles, les plantations ne feront pas obstacle à la visibilité. Il est conseillé de ne pas planter de variétés allergisantes (ex : thuya). Les haies d'une seule essence sont à éviter.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations ...).

Plantations et aménagements des espaces libres :

Les opérations d'ensemble d'habitat collectif comporteront au moins 10% d'espaces verts d'un seul tenant comprenant jeux et/ou espaces de détente commun.

Les boisements et les arbres existants doivent être respectés.

(...)

Extrait du règlement APRES modification :

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

(...)

Plantations et aménagements des espaces libres :

Voir définition des espaces verts en article 11 des dispositions générales.

Le coefficient d'espaces verts exigé est de :

- 30% minimum dans la zone Uc1
- 30% minimum dans la zone Uc2
- 50% minimum dans la zone Uc3 avec un minimum de 300 m²
- 20% minimum dans la zone Uc4.

Dérogation en cas de terrain bâti présentant un Coefficient d'espace vert (CEV) inférieur à la règle : Les travaux, les extensions et changements de destination, affectant une construction existante, à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de pleine terre inférieure à celle prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de pleine terre existante avant travaux..

Les boisements et les arbres existants doivent être respectés.

(...)

3.2.2 Evolution des règles de stationnement

■ Adaptation des normes de stationnement sur les secteurs stratégiques

L'axe 2 du plan guide « Développer une offre de mobilité durable aux Chassères et favoriser la pratique des mobilités actives (apaisement des espaces publics centraux, desserte en transport en commune renforcée, réorganisation du stationnement en milieu urbain », trouve, en partie, un atterrissage règlementaire en faisant évoluer les règles de stationnement dans les différents secteurs du PLU.

Les objectifs de l'évolution du règlement du PLU sont :

- d'améliorer la faisabilité opérationnelle des opérations de construction envisagées dans le cadre du programme d'actions de PVD ;
- et de réduire les normes de stationnement sur les secteurs stratégiques au profit d'un renforcement de la nature en ville.

Il s'agit donc de faire évoluer les normes uniquement sur le **zonage Ub1** correspondant aux secteurs du projet.

	PLU en vigueur	Proposition de PLU modifié
Ub	<p>Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - constructions à usage d'habitation collective : 2 places par logement + 1 place " visiteur " par tranche entamée de 4 logements. - constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement créé + 1 place " visiteur " par tranche entamée de 4 logements. - bureaux et services : 1 pour 35 m2 de surface de plancher ; - activités artisanales : 1 pour 35 m2 de surface de plancher ; - commerces : 1 emplacement / 35 m2 de surface de vente ; - hôtels : 1 emplacement / 2 chambres. 	
Ub1		<p>Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour l'habitat individuel, jumelé, groupé et intermédiaire : 1 place / logement créé et 1 place visiteur par tranche de 4 logements créés - Pour l'habitat collectif : 1 place par logement créé et 1 place visiteur par tranche de 4 logements créés - Pour les activités artisanales, de bureaux ou de services : 1 place pour 35 m2 de surface de plancher créée. - Pour les activités commerciales : 1 place pour 35m2 de surface de vente. - Pour les hôtels : 1 place pour 2 chambres.

A noter :

Un **périmètre gare** bénéficie déjà d'un régime dérogatoire (article L151-36 du code de l'urbanisme) :
« Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ».



■ **Harmonisation dans l'écriture des règles de stationnements et renforcement de la prise en compte des nouvelles mobilités :**

Plusieurs pistes d'amélioration du règlement sont proposées :

► **Précision des modalités de calcul et d'application des normes de stationnement**

- Proposition d'ajout d'un paragraphe pour préciser les **modalités de calcul en cas de construction neuve ou de changement de destination** :
« Pour les constructions neuves et les reconstructions, le nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisés ou pour les deux-roues est celui de la règle générale.
En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigible pour les véhicules motorisés est obtenu en effectuant la différence entre le nombre de places exigibles pour la nouvelle destination et le nombre de places exigible pour la destination antérieure, que ces places aient été ou non réalisées. »

- Proposition d'ajout d'un paragraphe pour préciser les **dispositions générales d'application des normes de stationnement automobile** :

« Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction des attendus ci-dessous. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,3 mètres minimum.

Les aires de stationnement collectif résultant des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat. L'accès des aires de plus de 10 places depuis la voirie principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à 5,0 mètres. Les espaces de stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité. Lors de la réalisation de parkings couverts ou extérieurs, les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules. La largeur de la rampe ne saurait être inférieure à 5,0 mètres. »

► **Harmonisation de la rédaction entre les zones Ua, Ub, et Uc**

Le PLU en vigueur prévoit des règles de stationnement différenciées ; il convient d'harmoniser leur écriture.

► **Renforcement des règles pour les cycles et les nouvelles mobilités**

Le PLU en vigueur prévoit des règles de stationnement pour les deux roues différenciées selon les zones :

En zone Ua, le règlement prévoit que « dans les logements collectifs, un emplacement couvert aisément accessible situé au rez-de-chaussée pour les véhicules à deux roues et/ou des voitures d'enfants devra être prévu »

En zone Ub, il n'y a pas de règles concernant le stationnement des deux roues.

En zone Ub, le règlement indique que « Dans les immeubles d'habitations collectives, un emplacement couvert, aisément accessible, situé au rez-de-chaussée pour les véhicules à deux roues et/ou des voitures d'enfants, devra être prévu. »

La modification n°2 propose dans les zones Ua, Ub et Uc et l'ensemble de leurs secteurs, de :

- **Généraliser et renforcer les prescriptions liées au stationnement des deux-roues** :
« Dans les logements collectifs, un emplacement couvert aisément accessible situé au rez-de-chaussée pour les véhicules à deux roues et/ou des voitures d'enfants, devra être prévu.
Les places de stationnement destinées aux vélos, y compris vélos cargo sont, quelle que soit la destination de la construction, aménagées tant dans leur distribution et leur dimension que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, selon des caractéristiques adaptées à cet usage.
Elles sont réalisées dans le respect des conditions prévues aux articles R.113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. »
- **Anticiper les besoins des véhicules électriques**
« Les stationnements exigibles dans le cadre de la création de logements devront être pré-équipés pour permettre l'installation de recharges électriques. »

► ZONE Ua

Extrait du règlement en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés et matérialisés.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

- constructions à usage d'habitation collective : 2 places par logement
- constructions à usage d'habitation individuelle : 1 place par logement
- bureaux et services : 1 pour 35 m² de surface de plancher
- activités artisanales : 1 pour 35 m² de surface de plancher
- commerces : 1 emplacement / 35 m² de surface de vente
- hôtels : 1 emplacement / 2 chambres

Extrait du règlement APRES modification :

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT

Voir définition du stationnement en article 11 des dispositions générales

Stationnement automobiles :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

- Pour l'habitat individuel, jumelé, groupé et intermédiaire : 1 place par logement créé.
- Pour l'habitat collectif : 2 places par logement créé.
- Pour les activités artisanales, de bureaux ou de services : 1 place pour 35 m² de surface de plancher créée.
- Pour les activités commerciales : 1 place pour 35m² de surface de vente créée.
- Pour les hôtels : 1 place pour 2 chambres créées.

Stationnement des véhicules électriques :

Les stationnements exigibles dans le cadre de la création de logements devront être pré-équipés pour permettre l'installation de recharges électriques.

Stationnement deux roues :

Dans les logements collectifs, un emplacement couvert aisément accessible situé au rez-de-chaussée pour les véhicules à deux roues et/ou des voitures d'enfants, devra être prévu.

Les places de stationnement destinées aux vélos, y compris vélos cargo sont, quelle que soit la destination de la construction, aménagées tant dans leur distribution et leur dimension que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, selon des caractéristiques adaptées à cet usage.

Elles sont réalisées dans le respect des conditions prévues aux articles R.113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

► ZONE Ub

Extrait du règlement en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés et matérialisés.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

- constructions à usage d'habitation collective : 2 places par logement + 1 place « visiteur » par tranche entamée de 4 logements.
- constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement créé + 1 place « visiteur » par tranche entamée de 4 logements.
- bureaux et services : 1 pour 35 m² de surface de plancher ;
- activités artisanales : 1 pour 35 m² de surface de plancher ;
- commerces : 1 emplacement / 35 m² de surface de vente ;
- hôtels : 1 emplacement / 2 chambres

Extrait du règlement APRES modification :

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT

Voir définition du stationnement en article 11 des dispositions générales

Stationnement automobiles :

Dans la zone Ub, le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

- Pour l'habitat individuel, jumelé, groupé et intermédiaire : 2 places par logement créé + 1 place « visiteur » par tranche entamée de 4 logements créés.
- Pour l'habitat collectif : 2 places par logement créé et 1 place « visiteur » par tranche entamée de 4 logements créés.
- Pour les activités artisanales, de bureaux ou de services : 1 place pour 35 m² de surface de plancher créée.
- Pour les activités commerciales : 1 place pour 35m² de surface de vente créée.
- Pour les hôtels : 1 place pour 2 chambres créées.

Dans la zone Ub1, le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

- Pour l'habitat individuel, jumelé, groupé et intermédiaire : 1 place / logement créé et 1 place visiteur par tranche de 4 logements créés
- Pour l'habitat collectif : 1 place par logement créé et 1 place visiteur par tranche de 4 logements créés
- Pour les activités artisanales, de bureaux ou de services : 1 place pour 35 m² de surface de plancher créée.
- Pour les activités commerciales : 1 place pour 35m² de surface de vente.
- Pour les hôtels : 1 place pour 2 chambres.

Stationnement des véhicules électriques :

Les stationnements exigibles dans le cadre de la création de logements devront être pré-équipés pour permettre l'installation de recharges électriques.

Stationnement deux roues :

Dans les logements collectifs, un emplacement couvert aisément accessible situé au rez-de-chaussée pour les véhicules à deux roues et/ou des voitures d'enfants, devra être prévu.

Les places de stationnement destinées aux vélos, y compris vélos cargo sont, quelle que soit la destination de la construction, aménagées tant dans leur distribution et leur dimension que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, selon des caractéristiques adaptées à cet usage.

Elles sont réalisées dans le respect des conditions prévues aux articles R.113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

► ZONE Uc

Extrait du règlement en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Uc 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés et matérialisés.

- Pour l'habitat individuel, jumelé, groupé et intermédiaire, il doit être aménagé un minimum de 2 places de stationnement par logement créé + 1 place « visiteur » par tranche entamée de 4 logements.
- Pour l'habitat collectif, il doit être aménagé 2 places par logement + 1 place « visiteur » par tranche entamée de 4 logements.
- Pour les activités, le nombre de places à réaliser est de 1 pour 35 m² de surface de plancher pour les bureaux et services.

Extrait du règlement APRES modification :

ARTICLE Uc 12 – STATIONNEMENT

Dans les zones Uc1 / Uc2 / Uc3 « Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

- Pour l'habitat individuel, jumelé, groupé et intermédiaire : 2 places par logement créé + 1 place « visiteur » par tranche entamée de 4 logements créés.
- Pour l'habitat collectif : 2 places par logement créé et 1 place « visiteur » par tranche entamée de 4 logements créés.
- Pour les activités artisanales, de bureaux ou de services : 1 place pour 35 m² de surface de plancher créée.
- Pour les hôtels : 1 place pour 2 chambres créées.

Dans la zone Uc4, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés et matérialisés.

Stationnement deux roues :

Dans les logements collectifs, un emplacement couvert aisément accessible situé au rez-de-chaussée pour les véhicules à deux roues et/ou des voitures d'enfants, devra être prévu.

Les places de stationnement destinées aux vélos, y compris vélos cargo sont, quelle que soit la destination de la construction, aménagées tant dans leur distribution et leur dimension que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, selon des caractéristiques adaptées à cet usage.

Elles sont réalisées dans le respect des conditions prévues aux articles R.113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Stationnement des véhicules électriques :

Les stationnements exigibles dans le cadre de la création de logements devront être pré-équipés pour permettre l'installation de recharges électriques.

3.3 ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES SUR LES SECTEURS STRATÉGIQUES :

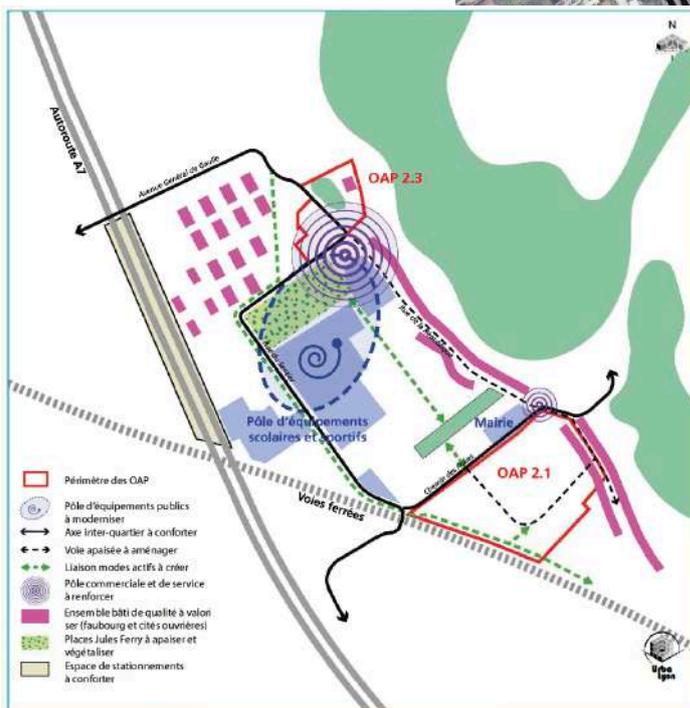
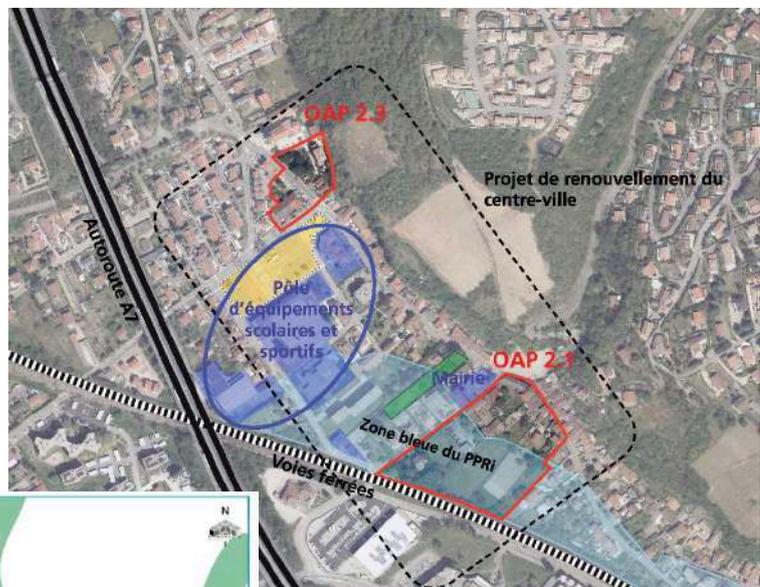
CONTEXTE GÉNÉRAL

Le centre-ville et le secteur Château-Barbières constituent deux polarités stratégiques ayant une place prépondérante dans le projet urbain global dont les objectifs sont :

- La modernisation des équipements publics,
- L'apaisement des espaces publics au profit des mobilités actives : création de bande cyclable et de liaison modes actifs, élargissement des trottoirs, relocalisation du stationnement ...
- Le renforcement de l'offre commerciale et de services : création de rez-de-chaussée actifs dans des opérations à venir
- La préservation et le développement de la nature en ville,
- La valorisation des ensembles bâtis historiques de qualité,
- Le renforcement de l'offre résidentielle en centre-ville.

Dans le centre-ville, le plan guide identifie deux secteurs stratégiques participant au renforcement du centre-ville : le **secteur de la Place Jules Ferry** et le **secteur de la Mairie**.

Source : plan guide / Urbalyon



Source : plan guide / Urbalyon

3.4 ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES SUR LES SECTEURS STRATÉGIQUES :

CENTRE-VILLE – SECTEUR MAIRIE / CHEMIN DES ROUES, UNE NOUVELLE ENTRÉE SUD ET DES LOGEMENTS POUR TOUS

3.4.1 Enjeux principaux issus du diagnostic

Ce site est localisé au contact du centre-ville, à proximité immédiate de la mairie, des équipements publics et des commerces et services de proximité.

Le site est accessible par le chemin des Roues au nord-ouest et par une portion très étroite de la rue de la Convention au nord-est. Un passage sous la voie ferrée au bout du chemin des Roues permet un accès aux grands axes routiers et à la zone commerciale.

La faible densité du site, composé essentiellement de ténements non construits (jardins, potagers ...) et du tissu bâti varié, corps de ferme et habitat pavillonnaire, en font un secteur propice au renouvellement urbain à court et moyen terme.

Le site est bordé, au nord par un tissu historique de faubourg qui forme une séquence urbaine cohérente et de qualité, et au nord-est et au sud-ouest par un tissu pavillonnaire.

Le site est couvert par la zone bleue du PPRi du Rhône, et traversé par un cours d'eau temporaire concerné par un risque de crue torrentiel. La zone de risque concerne uniquement le lit du cours d'eau. Le site se situe également dans une zone exposée au bruit de la voie ferrée. L'urbanisation de ce site devra prendre en compte ces différentes contraintes.

Le secteur fait l'objet d'une OAP d'aménagement « Centre-ville Chemin des Roues » au PLU en vigueur.

Dans le cadre de la démarche « Petites Villes de Demain », plusieurs enjeux ont été mis en évidence sur le secteur de la Mairie / Chemin des Roues. Ces enjeux ont permis de consolider le parti d'aménagement retenu pour ce secteur.

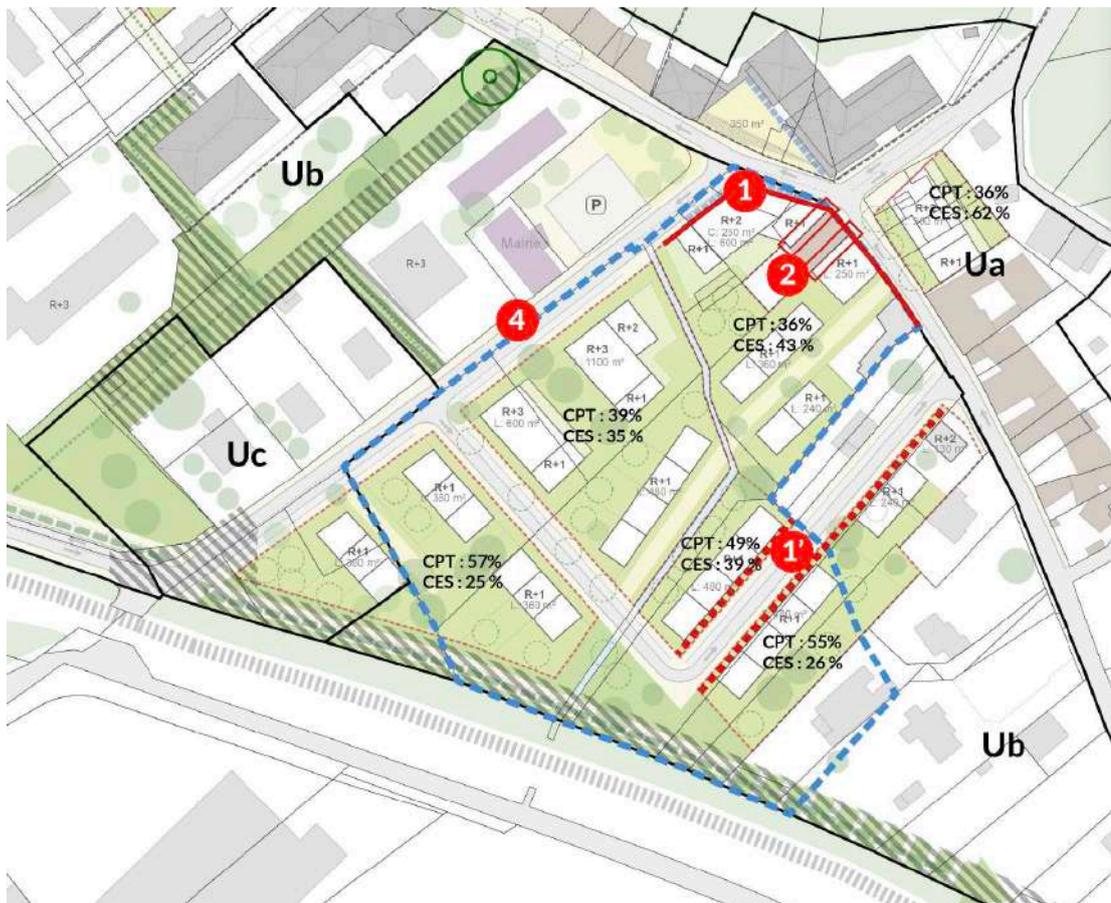
Il s'agit de :

- La desserte piétonne afin d'améliorer l'accessibilité en modes actifs du quartier ;
- La sécurisation des axes de circulation avec :
 - L'élargissement du chemin des Roues pour affirmer cette voie comme un axe inter-quartier,
 - La requalification du carrefour entre la rue de la Convention, le chemin des Roues et la Montée Saint-Martin ;
- La protection de l'environnement et notamment :
 - le retrait paysager le long du ruisseau de Saint-Martin
 - le développement de la nature en ville avec une implantation des bâtis préservant la végétation existante de qualité, des espaces en pleine terre généreux et largement végétalisés pour renforcer la qualité d'habiter et limiter les effets d'îlot de chaleur ;...
- La protection du paysage urbain, et plus particulièrement les caractéristiques du tissu de faubourg avec la recomposition d'un front urbain réinterprétant le tissu faubourien le long de la rue de la Convention en préservant les bâtiments les plus intéressants
- La programmation d'une offre de logements diversifiée :
 - Des logements collectifs au nord du Chemin des Roues et à l'angle de la rue de la Convention.
 - Des logements intermédiaires et individuels groupés le long de la voie nouvelle de l'OAP et en cœur d'îlot.

- La programmation d'activités économiques participant à l'animation du quartier avec l'intégration d'un RDC actif à l'angle du chemin des Roues / rue de la Convention face à la mairie ;
- La prise en compte des risques et des nuisances avec par exemple une mise à distance des logements de la voie SNCF ;

Les enjeux mis en avant sur ce secteur, conduisent les élus de la commune de Chasse-sur-Rhône à demander une adaptation du PLU et plus particulièrement une adaptation l'OAP Aménagement existante « centre-ville / Chemin des Roues » ainsi que du règlement écrit et graphique pour traduire le parti d'aménagement validé.

Points d'incompatibilité du projet urbain avec le document d'urbanisme en vigueur



Extrait de l'étude urbaine – secteur chemin des roues – source URBA LYON

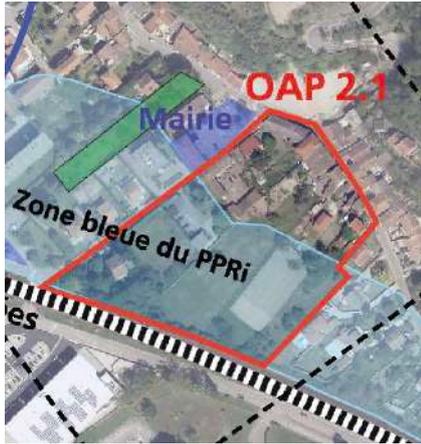
- ❶ **Ub6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :** Une implantation à l'alignement rue de la Convention et de la rue de la République qui n'est pas autorisée en zone Ub. Une problématique pour s'inscrire dans la continuité du tissu de faubourg et adresser des RDC commerciaux
Une faisabilité du groupe scolaire qui propose également une implantation à l'alignement non autorisée en zone Ub.
Ub6 - Implantation en retrait de 5 m minimum (retraits inférieurs possible par rapport aux chemins piétons, places, voies en impasse, voies internes...)
- ❷ **Ub7 – Implantation par rapport aux limites séparatives :** Une implantation en limites séparatives qui n'est pas autorisée en zonage Ub (sauf sur annexe ou bâti de 3,5m de hauteur max) sauf en cas d'adossement à une construction existante. Une problématique pour s'inscrire dans la continuité du tissu de faubourg sur la rue de la Convention en cas de non-conservation du bâtiment existant.
Ub7 - Implantation en retrait des limites séparatives avec R=H/2 sup à 3 m.
- ❸ **Ub6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :** Un recul inférieur au minimum de 5m le long de la voie nouvelle sur le secteur du Chemin des Roues.
- ❹ **OAP existante non compatible avec le projet proposé**

3.4.2 Traduction réglementaire

La traduction règlementaire du projet urbain sur le secteur centre-ville Chemin des Roues, consiste donc à faire évoluer 3 pièces du PLU :

■ **L'orientation d'aménagement et de programmation « 2.1 / OAP CENTRE-VILLE/ CHEMIN DES ROUES ».**

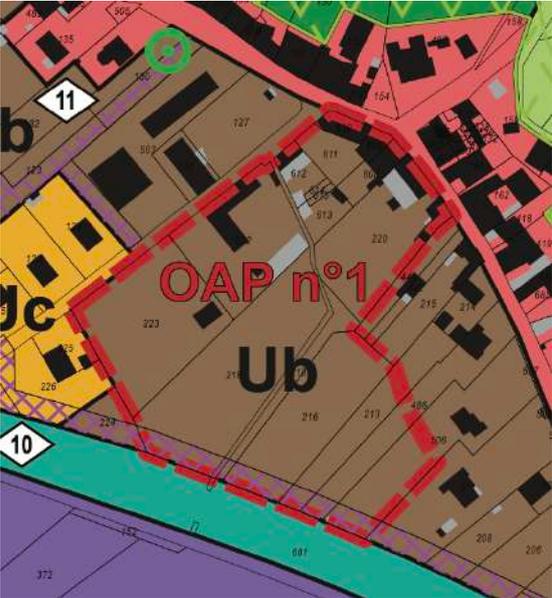
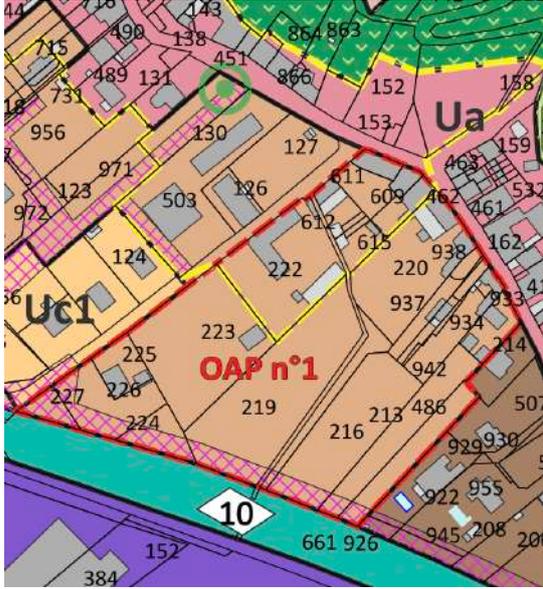
L'OAP « Centre-ville / chemin des Roues » est adaptée pour traduire le projet urbain. Les points principaux d'évolution sont résumés dans le tableau suivant :

	OAP AVANT MODIFICATION Caractéristiques principales	OAP APRES MODIFICATION Principales évolutions
Emprise de l'OAP	<p>1,45 ha</p> 	<p>1,91 ha</p> <p>Le périmètre de l'OAP a été revu afin d'intégrer tous les enjeux du secteur. Il a été étendu :</p> <ul style="list-style-type: none"> -au sud-ouest pour intégrer la maison le long de la voie de chemin de fer, -à l'est pour intégrer les bâtiments implantés le long de la rue de la Convention et permettre une nouvelle sortie sur la rue. 
Programmation / densité	<p>Une densité de 40 logt/ha était exigée. Cette densité correspondait à la densité préconisée pour les communes de l'agglomération viennoise par le Scot élaboré <u>en 2012</u>.</p>	<p>Une densité de 35 logt/ha sera exigée. Cette densité correspond à la densité préconisée pour les communes de l'agglomération viennoise par le Scot révisé <u>en 2019</u>.</p>
Schéma d'aménagement		

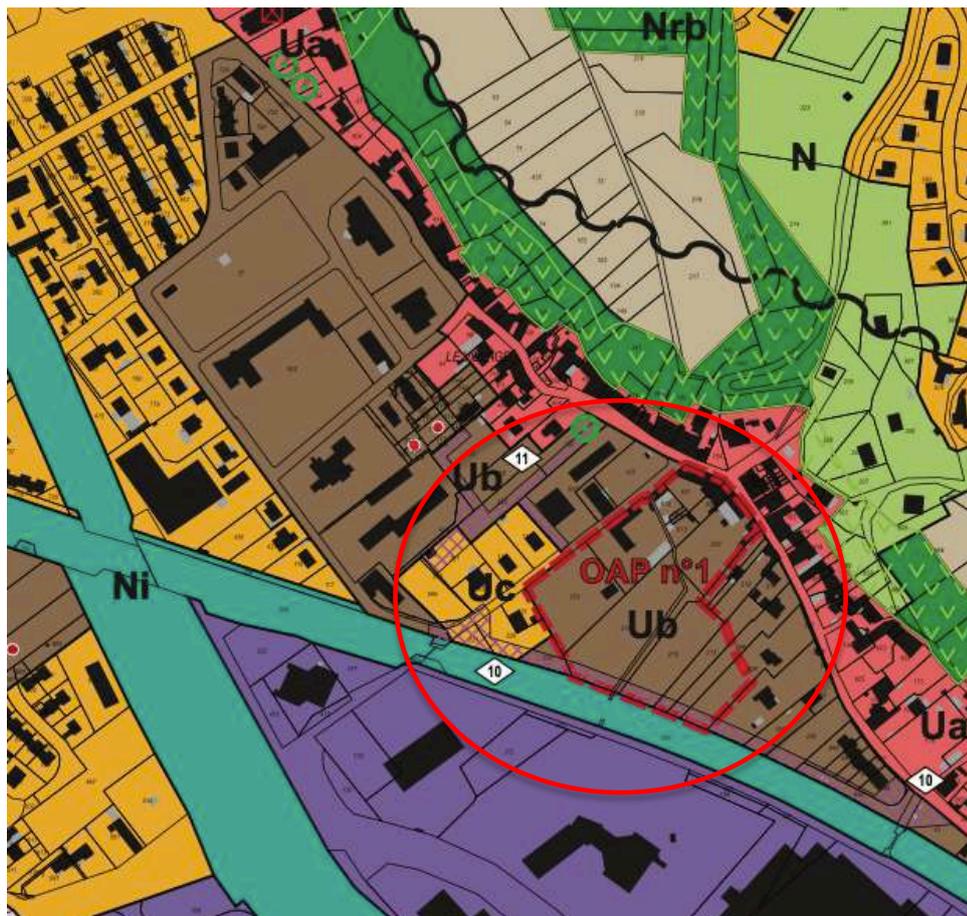
	OAP AVANT MODIFICATION Caractéristiques principales	OAP APRES MODIFICATION Principales évolutions
Mobilité desserte stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Deux accès à prévoir sur le chemin des Roues - Système de boucle interne à la zone 	<ul style="list-style-type: none"> - Élargissement du chemin des Roues frange sud pour en faire un axe inter-quartier - Création d'une voie de desserte à sens unique entre le chemin des Roues et la rue de la Convention - Aménagement d'un axe modes actifs structurant entre le chemin des Roues et la rue de la Convention le long des voies ferrées - Organisation de la desserte des programmes en cœurs d'îlot par des venelles piétonnes privées. - Traitement qualitatif des aires de stationnement - Requalification et élargissement ponctuellement la section Nord de la rue de la Convention pour permettre le traitement sécurisé du carrefour avec la montée St Martin, l'insertion de trottoirs et la valorisation du tissu de faubourg historique
Programmation	58 logements avec une densité moyenne de 40 logements/ha	Environ 70 logements avec une densité moyenne de 35 logements/ha 15% de LLS, 15% de logements en Accession abordable, 70% en Accession libre
Nature en ville	Néant	Introduction de plusieurs dispositions visant à préserver et à développer la nature et la biodiversité en ville
Risques et nuisances	Néant	Introduction de dispositions pour lutter contre les risques (PPRI, ruissellement) et les nuisances (bruit)
Modalités d'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone. L'opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases, au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus par l'OAP (une phase ne pouvant être inférieure à 20 % du total de logement).	Introduction d'un seuil minimal de terrain d'assiette pour l'enclenchement des opérations de constructions. Afin de permettre la réalisation d'opérations d'ensemble sur ce grand secteur, chaque opération portera sur un terrain d'assiette d'au moins 7000 m ² , ce qui permettra de développer le secteur en deux phases. La première phase devra intégrer la réalisation de la voie nouvelle pour desservir les nouvelles constructions. Introduction de règles alternatives pour permettre l'évolution du bâti existant.

■ **Le règlement graphique (plan de zonage)**

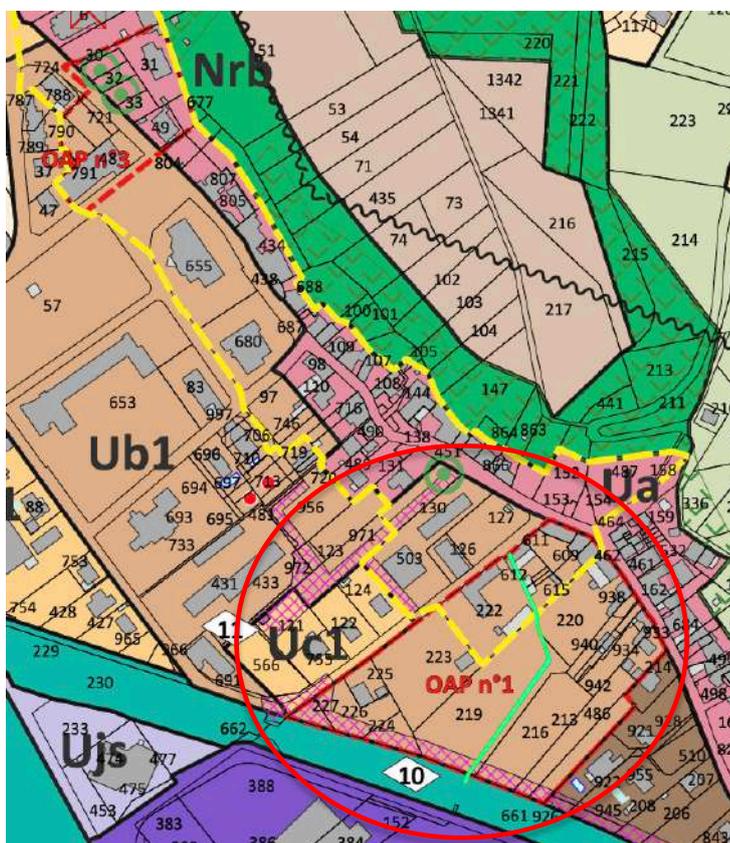
Le règlement graphique du PLU est adapté sur plusieurs points afin de permettre l'évolution du projet urbain sur ce secteur.

<p>ZONAGE AVANT MODIFICATION Caractéristiques principales</p>	<p>ZONAGE APRES MODIFICATION Principales évolutions</p>
 <p>The map shows a residential area with a central brown zone labeled 'Ub' and 'OAP n°1'. To the left, there are yellow zones labeled 'Uc' and 'Jc'. A red dashed line outlines the perimeter of the OAP n°1. A blue river is visible at the bottom. A white diamond with the number '10' is located in the bottom left corner.</p>	<p>Modification de l'emprise du périmètre de l'OAP</p>  <p>The map shows the same area after modification. The central brown zone is now labeled 'Ua' and 'OAP n°1'. The yellow zones are now labeled 'Uc1'. The red dashed line has been expanded to include more of the surrounding area. The blue river and the white diamond with the number '10' are still present.</p>
<p>Zonage Ub et Uc</p> <p>Voir extrait page suivante</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution du zonage Ub en zonage Ub1 sur le centre-ville dont l'OAP du chemin des Roues permet le développement des formes urbaines et de la programmation préconisées. <ul style="list-style-type: none"> - Autorisation d'une implantation entre 0 et 5 m en zone Ub et ajout d'un paragraphe qui encadre le choix d'implantation, à l'alignement ou en recul. - Permettre de manière dérogatoire une implantation sur les limites en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes. - Adaptation des normes de stationnements sur les secteurs stratégiques - Evolution du zonage Uc vers le zonage Ub1 des fonciers situés au sud du Chemin des Roues afin de permettre le développement d'une opération sur un zonage identique (éviter d'éventuelles difficultés d'instructions).
 <p>The map shows a close-up of the area near the river. A red dashed line follows the edge of the river, indicating a graphic prescription for stream protection. The zones 'Uc1' and 'OAP n°1' are visible.</p>	<p>Inscription d'une prescription graphique relative à la protection du ruisseau au titre de l'article L151.23</p>

Extrait du règlement graphique en vigueur AVANT modification :



Extrait du règlement graphique APRES modification :



■ Le règlement écrit

Le règlement écrit de la zone Ub évolue avec la création de zone Ub1 pour permettre le développement des formes urbaines et de la programmation préconisées.

4 adaptations sont nécessaires :

► Rappel de la création d'un secteur Ub 1 dans le caractère de la zone.

Extrait du règlement en vigueur AVANT modification :

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine résidentielle qui accueille essentiellement des constructions d'immeubles collectifs.

Cet espace urbain est aujourd'hui largement construit, mais la ville doit pouvoir continuer à évoluer pour répondre à de nouvelles demandes d'implantations tout en améliorant ses qualités urbaines. Il peut accueillir des services de proximité, des équipements publics et des activités non nuisantes, implantés au cœur du tissu bâti.

Quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont situées en zone Ub.

Cette zone est concernée ponctuellement par des dispositions particulières telles que mentionnées au Titre 1 - Dispositions générales :

- Zone constructible sous conditions (b) du PPRT ;
- Zone de recommandations (v) du PPRT ;
- Périmètre de protection éloigné du puits de captage de Chasse-Ternay ;
- Zone constructible sous conditions du PPRI ;
- Zone inconstructible sauf exceptions liée à la carte des aléas ;
- Zone constructible sous conditions liée à la carte des aléas ;
- Périmètres de centralité commerciale.

La zone Ub comprend des secteurs exposés à des risques de glissements de terrain (Bg et RG), d'inondation de plaine (RI), de crues torrentielles (RT et Bt), ainsi que de ruissellement sur versant (Bv).

Extrait du règlement en vigueur APRES modification :

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine résidentielle qui accueille essentiellement des constructions d'immeubles collectifs.

(...)

La zone Ub comprend des secteurs Ub1 correspondant à des secteurs stratégiques.

La zone Ub comprend des secteurs exposés à des risques de glissements de terrain (Bg et RG), d'inondation de plaine (RI), de crues torrentielles (RT et Bt), ainsi que de ruissellement sur versant (Bv).

► Autorisation d'une implantation entre 0 et 5 m en zone Ub1 et ajout d'un paragraphe qui encadre le choix d'implantation à l'alignement ou en recul

Extrait du règlement en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ub 6 -IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La marge de recul, par rapport au domaine public, est l'espace dans lequel les constructions nouvelles ne peuvent être implantées pour des raisons de visibilité ou de nuisance.

La marge de recul n'est imposée que dans le cas de constructions nouvelles. Pour les constructions existantes situées en tout ou partie dans la marge de recul seront autorisés tous les aménagements intérieurs, les créations d'ouvertures ou les travaux de surélévation et d'extension dans l'alignement du bâti existant dans la mesure où ces travaux n'aggravent pas la situation en matière de sécurité publique.

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Des retraits inférieurs à 5 m, ainsi que des implantations à l'alignement peuvent être autorisés par rapport aux chemins piétonniers, places, voies en impasse et voies internes des ensembles d'habitat sous réserve que les constructions ne diminuent pas la visibilité sur la voie de circulation.

Pour les corps principaux des bâtiments construits en retrait, les dépassées de toitures, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Dispositions particulières :

Les piscines (bord de bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement.

Des dispositions différentes pourront s'appliquer pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Extrait du règlement APRES modification :

ARTICLE Ub 6 -IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(...)

Dans la zone Ub 1

Les constructions devront s'implanter ~~avec un recul minimum de entre 0 et 5 mètres~~ par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

~~Des retraits inférieurs à 5 m, ainsi que des implantations à l'alignement peuvent être autorisés par rapport aux chemins piétonniers, places, voies en impasse et voies internes des ensembles d'habitat sous réserve que les constructions ne diminuent pas la visibilité sur la voie de circulation.~~

Pour les corps principaux des bâtiments construits en retrait, les dépassées de toitures, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Le choix d'implantation des constructions est dicté par au moins l'un des trois critères suivants :

- fonctionnel lié à la destination des rez-de-chaussée des constructions vers de l'habitation ou des activités économiques ;
- morphologique, en prenant en compte les caractéristiques de la séquence urbaine dans laquelle s'inscrit le projet ;
- environnemental, au regard des caractéristiques de la voie bordant le projet et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.

- Permettre de manière dérogatoire une implantation sur les limites séparatives en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes dans la zone Ub1

Extrait du règlement en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En règle générale, les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives égale à la moitié de leur hauteur ($l=h/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment. Les dépassées de toitures, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Les constructions peuvent être édifiées sur limite séparative. Celles-ci ne devront pas excéder 3.50 mètres de hauteur totale par rapport au terrain naturel. Ces hauteurs pourront être dépassées dans le cas où une construction existe déjà en limite sur la parcelle voisine. Auquel cas la hauteur sera limitée au gabarit de la construction attenante à plus ou moins un niveau.

Les annexes seront implantées soit en limite parcellaire soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Les extensions sont soumises aux mêmes prescriptions que les annexes. Les dépassées de toits sont interdites sur les parcelles limitrophes.

Les piscines (bord de bassin) pourront être implantées à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics et les équipements publics.

Extrait du règlement APRES modification :

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En règle générale, les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives égale à la moitié de leur hauteur ($l=h/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment. Les dépassées de toitures, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Dans la zone Ub 1

Toutefois, des constructions pourront être implantées sur limites séparatives dans les cas suivants :

- en cas de projet commun à plusieurs unités foncières limitrophes (habitat jumelé ou mitoyen, intermédiaire ou collectif) dont la cohérence est assurée par un acte d'urbanisme commun ou encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation dédiées ;
- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fond voisin. Auquel cas la hauteur sera limitée au gabarit de la construction attenante à plus ou moins un niveau ;
- lorsque leur hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres par rapport au terrain naturel.

~~Les constructions peuvent être édifiées sur limite séparative. Celles-ci ne devront pas excéder 3.50 mètres de hauteur totale par rapport au terrain naturel. Ces hauteurs pourront être dépassées dans le cas où une construction existe déjà en limite sur la parcelle voisine. Auquel cas la hauteur sera limitée au gabarit de la construction attenante à plus ou moins un niveau.~~

Les annexes seront implantées soit en limite parcellaire soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Les extensions sont soumises aux mêmes prescriptions que les annexes. Les dépassées de toits sont interdites sur les parcelles limitrophes.

Les piscines (bord de bassin) pourront être implantées à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics et les équipements publics.

► **Adaptation des normes de stationnement**

Voir point 3.2.2. Évolution des règles de stationnement

3.5 ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES SUR LES SECTEURS STRATÉGIQUES : CENTRE-VILLE PLACE JULES FERRY, UN NOUVEAU BARYCENTRE

3.5.1 Enjeux principaux issus du diagnostic

Le secteur « Jules Ferry » représente une polarité urbaine et commerciale principale sur la commune. Adressée sur la place du marché, ce secteur tire partie des flux liés à l'école, d'une capacité renforcée de stationnement sous le viaduc et de la présence de nouveaux logements.

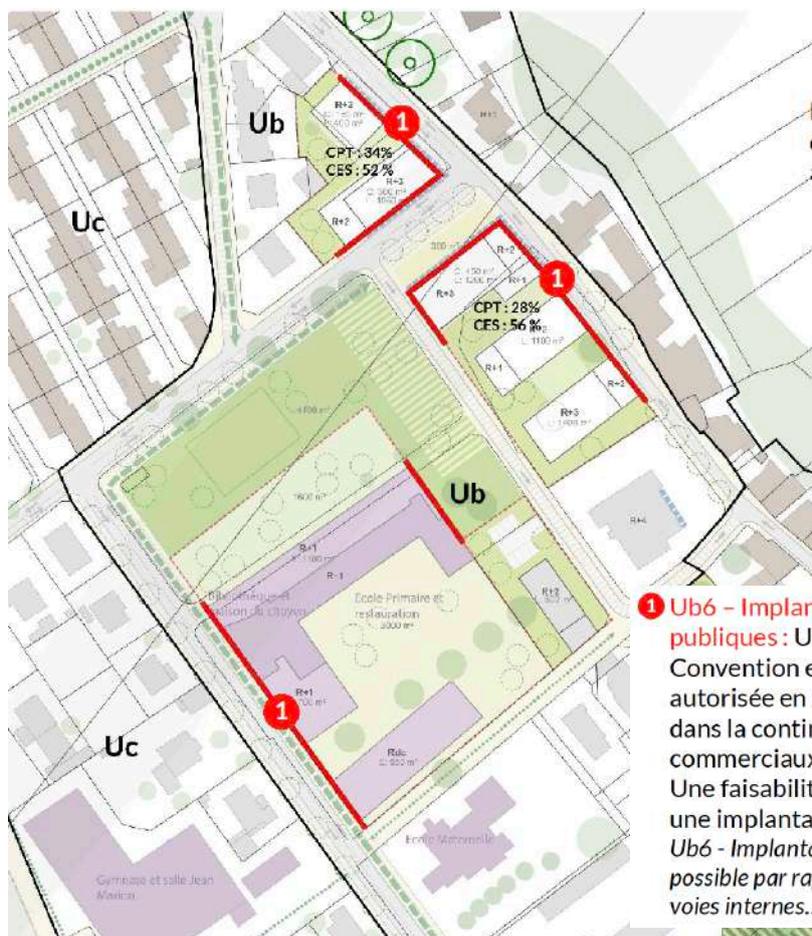
La Place Jules Ferry est un espace surdimensionné et dispose donc d'un potentiel conséquent d'évolution. Ce secteur est inscrit dans le projet urbain du centre-ville.

L'objectif est de faire évoluer ce secteur en nouveau barycentre animé pour la commune, avec notamment :

- La réorganisation de l'offre de stationnements pour libérer la place Jules Ferry et l'axe République
- La constitution d'un parc urbain structurant et d'un réseau d'espaces publics apaisés
- La polarisation de l'offre commerciale, de services et d'équipements sur le secteur Jules Ferry
- La protection et valorisation du patrimoine (cité ouvrière et maison en pied de coteau rue de la République

Pour engager le projet urbain proposé sur ce secteur, il est nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme en vigueur.

Points d'incompatibilité du projet urbain avec le document d'urbanisme en vigueur



- 1 Ub6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : Une implantation à l'alignement rue de la Convention et de la rue de la République qui n'est pas autorisée en zone Ub. Une problématique pour s'inscrire dans la continuité du tissu de faubourg et adresser des RDC commerciaux
Une faisabilité du groupe scolaire qui propose également une implantation à l'alignement non autorisée en zone Ub.
- Ub6 - Implantation en retrait de 5 m minimum (retraits inférieurs possible par rapport aux chemins piétons, places, voies en impasse, voies internes...)

Extrait de l'étude urbaine – secteur chemin des roues – source URBA LYON

3.5.2 Traduction règlementaire

La traduction règlementaire du projet urbain sur le secteur centre-ville Place Jules Ferry, consiste donc à faire évoluer 3 pièces du PLU :

■ Intégration d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation « 2.3 / OAP CENTRE-VILLE/ RUE DE FONFAMINEUSE ».

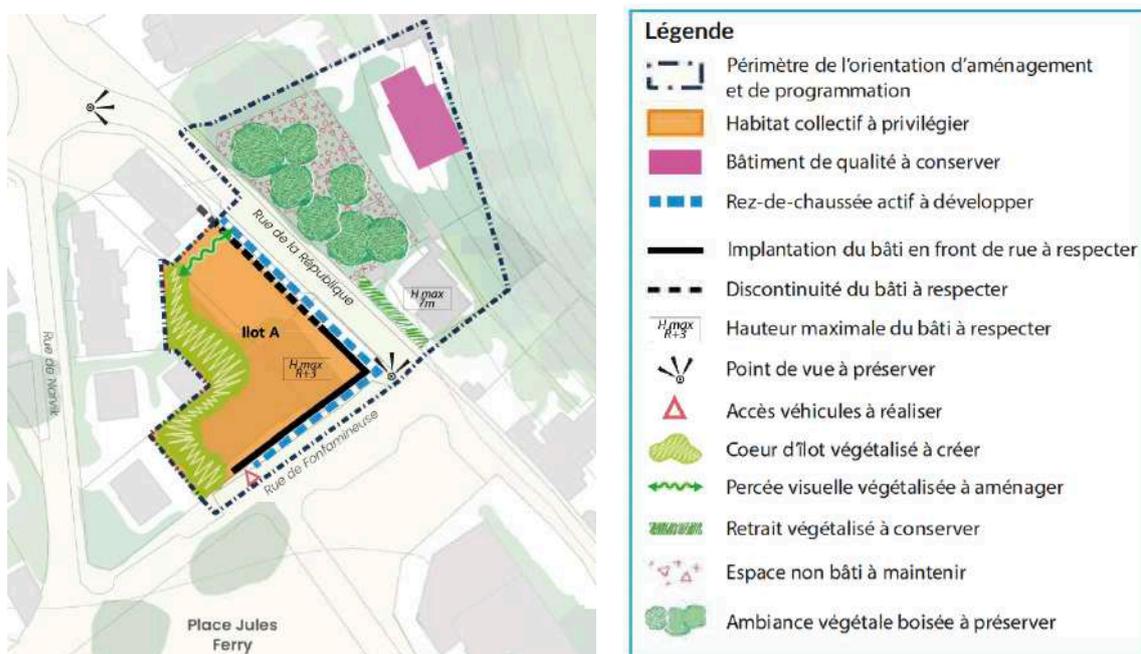
Pour encadrer finement les conditions du renouvellement urbain de la place Jules Ferry et de ses abords, il est nécessaire d'intégrer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation dite « OAP Aménagement » dans le centre-ville secteur Jules Ferry.

En effet, le projet contient des orientations relatives à la recomposition et qualification de l'espace public, renouvellement des équipements scolaires et culturels, accueil de nouveaux logements, commerces et services dans le cadre de la recomposition des îlots au nord et au sud de la place, ne pouvant être traduites que dans le cadre d'une OAP.

Cette OAP s'inscrit sur un secteur stratégique d'environ 0,5 ha situé à l'angle de la rue de la République et de la rue de Fonfamineuse et intégrant une maison de maître et son jardin avec un patrimoine végétal de qualité qui marque le paysage.

Elle se situe à proximité du pôle d'équipement public, et constitue un secteur dont l'aménagement est à coordonner avec celui de la place Jules Ferry :

- renforcement de l'offre résidentielle
- valorisation des espaces bâtis historiques de qualité
- préservation de la nature en ville et végétalisation de la place
- renforcement de l'offre commerciale



Extrait de la nouvelle OAP « CENTRE-VILLE/ RUE DE FONFAMINEUSE »

L'objectif est de développer sur l'îlot A (seul tènement au potentiel de renouvellement urbain sur une activité économique en cours de cessation), une nouvelle offre de logements collectifs (environ 20 logements soit une densité de 40 logt/ha) et créer une nouvelle polarité commerciale et servicielle au carrefour de la rue de la République et de la rue Fonfamineuse par le développement de rez-de chaussée actifs.

Plusieurs principes de morphologie urbaine et de préservation et de développement de la nature et de la biodiversité en ville sont définis dans l'OAP ; ils répondent aux enjeux globaux précédemment évoqués.

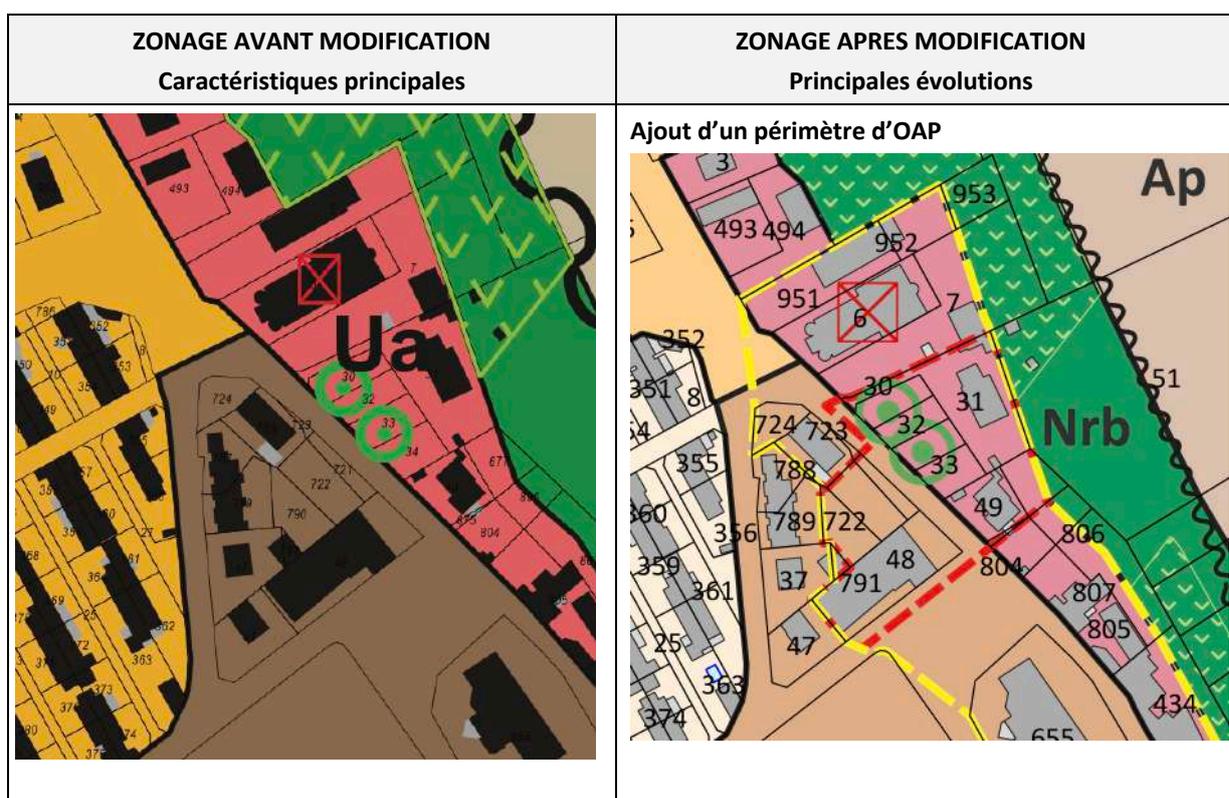
Une obligation de réalisation d'une opération d'ensemble sur l'îlot A est imposée afin de réaliser cette opération en une seule phase.

Concernant le secteur situé en dehors de l'îlot A, l'OAP répond à plusieurs objectifs : préservation des espaces de respiration et de la nature en ville., protection d'une perspective paysagère sur l'église depuis la rue de la République, protection d'un patrimoine paysager qu'offre l'ensemble maison de maître (maison traditionnelle en pierre de schiste disposant d'une façade composée) et parc.



■ **Le règlement graphique (plan de zonage)**

Le règlement graphique du PLU est adapté sur plusieurs points afin de permettre la mise en œuvre du projet urbain sur ce secteur.

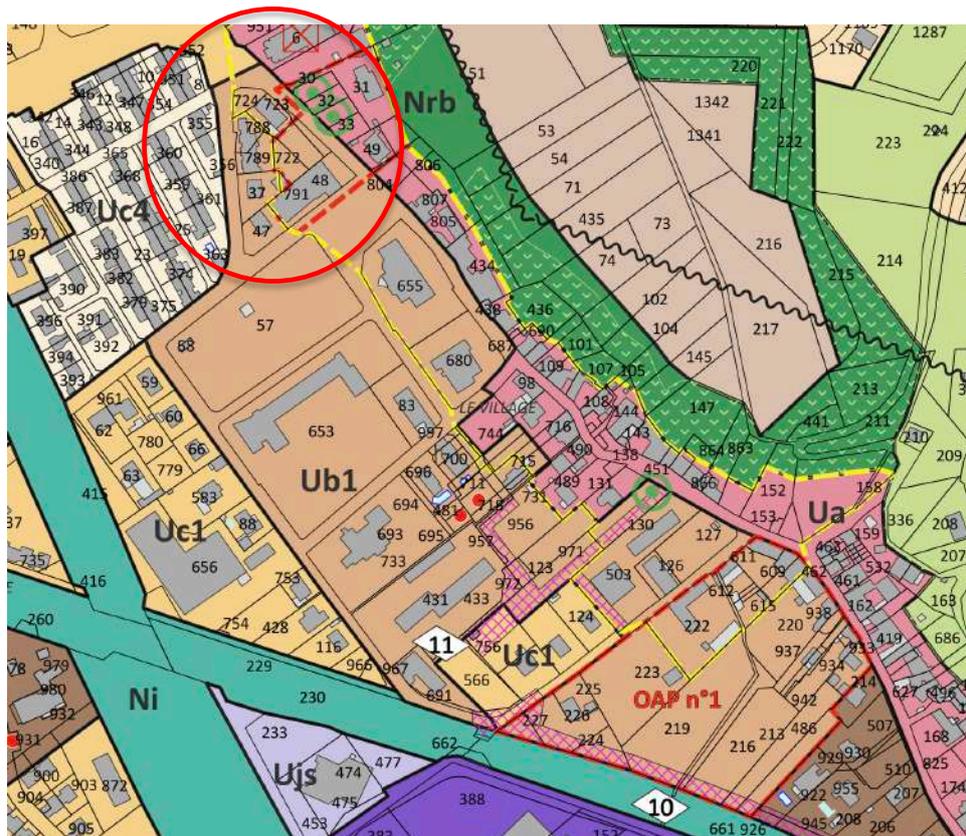


<p>Zonage Ub et Uc</p> <p>Voir extrait page suivante</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution du zonage Ub en zonage Ub1 sur le centre-ville dont l'OAP du centre ville / rue de Fonfamineuse permettre le développement des formes urbaines et de la programmation préconisées. <ul style="list-style-type: none"> - Autorisation d'une implantation entre 0 et 5 m en zone Ub et ajout d'un paragraphe qui encadre le choix d'implantation, à l'alignement ou en recul. - Permettre de manière dérogatoire une implantation sur les limites en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes. - Adaptation des normes de stationnements surs secteurs stratégiques
--	---

Extrait du règlement graphique en vigueur AVANT modification :



Extrait du règlement graphique APRES modification :



■ **Le règlement écrit**

Le règlement écrit de la zone Ub évolue avec la création de zone Ub1 pour permettre le développement des formes urbaines et de la programmation préconisées.

Cf. Point 3.4.

3.6 ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES SUR LES SECTEURS STRATÉGIQUES :

SECTEURS CHÂTEAU ET BARBIÈRES : UN QUARTIER VIVANT TOURNÉ VERS LES SERVICES ET LA JEUNESSE

3.6.1 Enjeux principaux issus du diagnostic

Le secteur de Château-Barbières est situé au nord du centre-ville, à moins de 500 mètres de la gare ferroviaire.

Des formes diversifiées d'habitat sont présentes : grands ensembles, maisons accolées, lotissements pavillonnaires... Une opération majeure de rénovation urbaine, démolition/reconstruction d'un ensemble de logements sociaux composé de 3 bâtiments, est en projet.

Deux ensembles d'espaces publics, le parc du Château au Sud et l'ensemble square/place/skate-park à proximité du Centre social des Barbières, regroupent de nombreux usages récréatifs et s'inscrivent comme des lieux de sociabilité pour la population, complété par les jardins familiaux sur Barbières.

De nombreux espaces verts publics (balade verte le long de l'autoroute, parc du Château,...) sont présents, même-sils ne sont pas tous qualifiés, et peuvent donner lieu à une armature de continuités douces et de mise en réseau des espaces possible.

Une offre de commerces, de services et d'équipements de quartier est également présente.

La rénovation urbaine des quartiers Château et Barbières est un des objectifs ambitieux du projet urbain. Ce secteur constitue une **polarité complémentaire au centre-ville avec programmation fédératrice autour de la santé, services à la population et pôle culturel rayonnant**.

Les orientations générales du projet visent à :

- Prendre en compte la programmation envisagée qui fédère les activités autour de la santé, des services à la population, ainsi qu'un pôle culturel
- Permettre l'aménagement d'un parc rayonnant autour du Château (extension du parc),
- Reconfigurer la trame viaire pour une desserte hiérarchisée et des espaces plus apaisés,
- Créer des « linéaires actifs » sur le secteur Nor-Hadjin
- Permettre le renouvellement de l'habitat, dans le cadre d'une recomposition urbaine au nord du Château,
- Prendre en compte le projet de restructuration de l'ensemble AIH

3.6.2 Traduction règlementaire

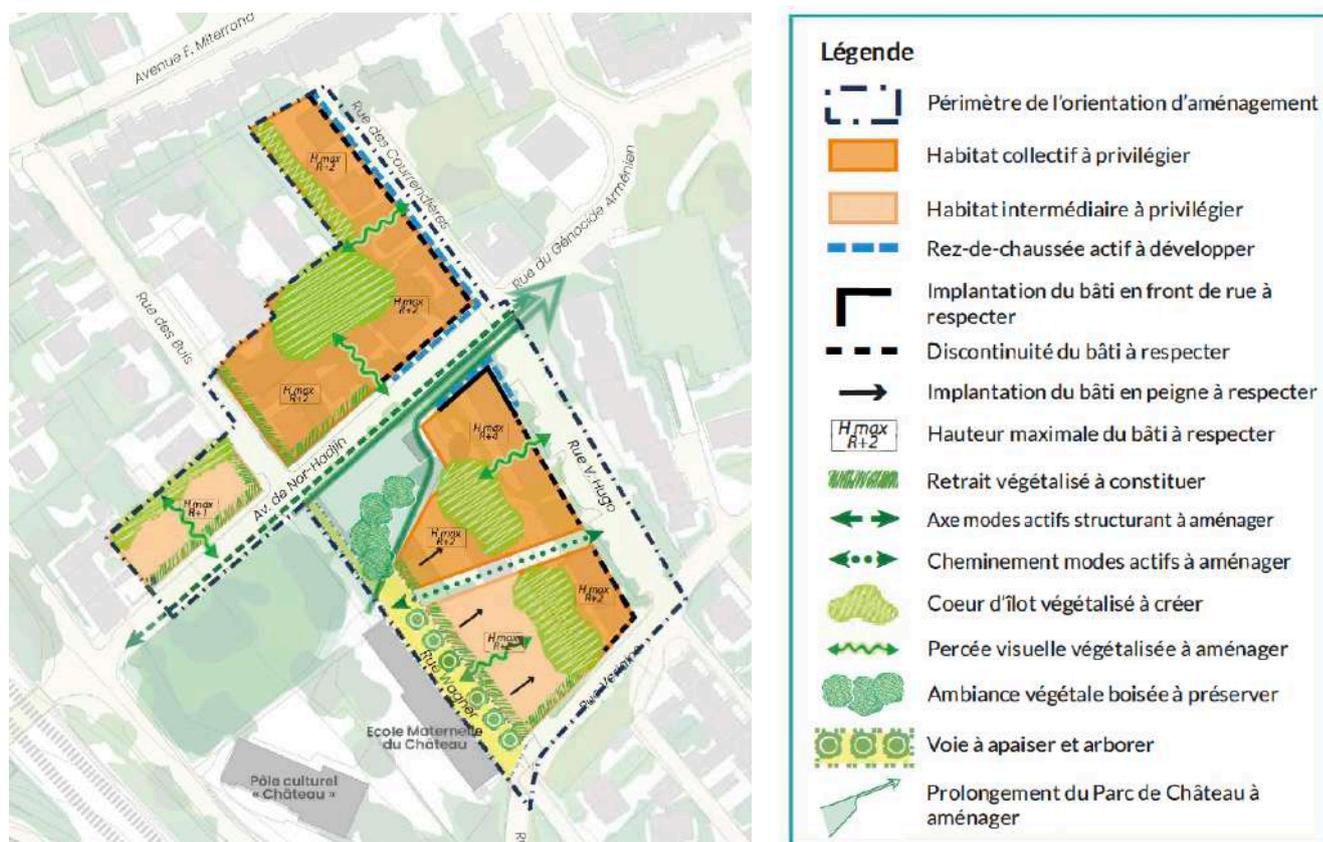
La traduction règlementaire du projet urbain sur les secteurs Château-Barbières, consiste donc à faire évoluer 3 pièces du PLU :

■ **Intégration d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation** **« 2.4 / OAP CHATEAU-BARBIERES/ AVENUE NOR-HADJIN »**

Afin de mettre en œuvre le projet urbain et encadrer le développement de ce secteur, **une nouvelle OAP d'« aménagement »** est introduite au PLU par la modification n°2.

Situé de part et d'autre de l'avenue Nor-Hadjin, l'OAP s'inscrit sur un secteur stratégique d'environ 1,8 ha, en pleine recomposition et qui regroupe un ensemble de projets :

- Projet de renouvellement de l'ensemble de logements sociaux situé entre les rues Wagner, Victor Hugo, Nor-Hadjin et Paul Verlaine.
- Projet de renforcement et de requalification du pôle d'équipements.
- Projet de réaménagement de la rue Wagner.



Extrait de la nouvelle OAP « CHATEAU BARBIERES / AVENUE NOR HADJIN »

L'ensemble du secteur présentera une densité d'environ 70 logts/ha, avec :

- à l'est de l'avenue Nor-Hadjin : environ 80 logements avec 48 logements locatifs sociaux et 32 logements en accession abordable
- à l'ouest de l'avenue Nor-Hadjin : 50 logements dont 40 % de logements locatifs sociaux et 15 % de logements en accession abordable

Une offre de logements diversifiée de qualité et favorisant une mixité intergénérationnelle sera proposée. L'OAP prévoit de privilégier :

- des logements collectifs entre la rue des Buis et la rue des Courrendières, le long de la rue Victor et au nord de la rue Wagner.
- des formes intermédiaires, maisons de ville, individuels groupés ou jumelés à l'Ouest de la rue des Buis et au sud de la rue Wagner.

Des rez-de-chaussée actifs le long de la rue des Courrendières aux angles de l'avenue de Nor-Hadjin avec la rue des Courrendières et la rue Victor Hugo sont attendus permettant d'apporter une offre servicielle à la population.

Les principes de desserte et de stationnement répondent aux objectifs du plan guide à savoir : apaisement de l'avenue de Nor-Hadjin et intégration d'un axe modes actifs structurant, priorité aux modes actifs (cheminements doux, piétonisation...).

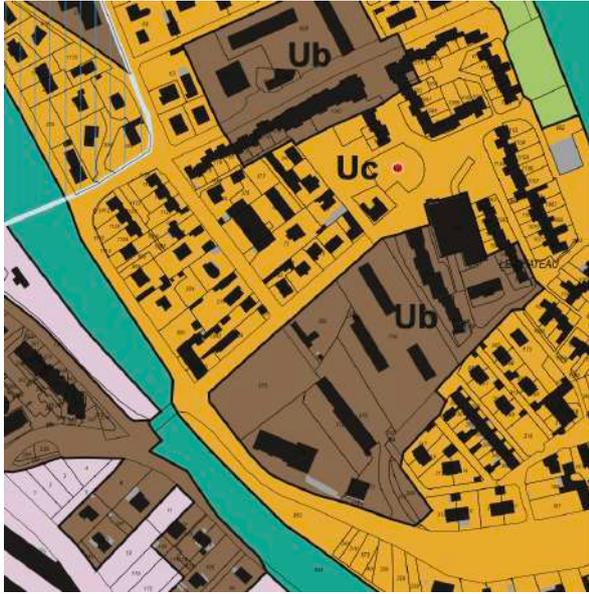
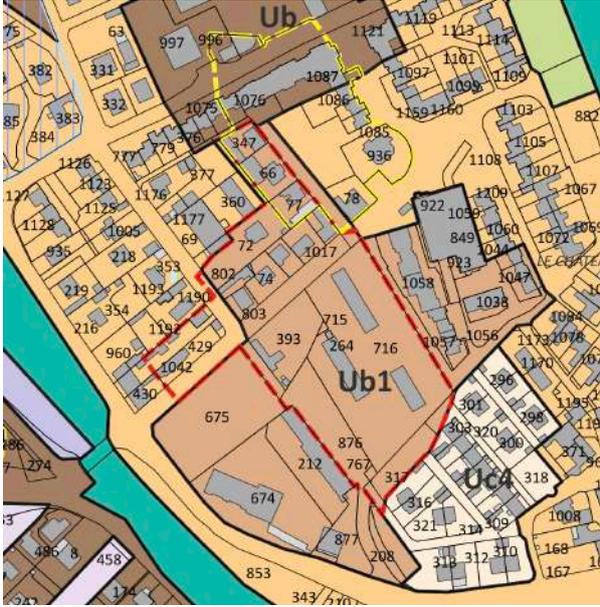
Afin de maximiser la pleine terre, les stationnements en souterrain doivent être privilégiés.

Des principes de morphologie urbaine sont déclinés dans l'OAP afin de recomposer un paysage urbain de qualité. Des principes de préservation et de développement de la nature et de la biodiversité en ville sont également définis en réponse aux enjeux globaux précédemment évoqués.

Un seuil minimal de terrain d'assiette pour l'enclenchement des opérations de constructions est introduit afin de permettre la réalisation d'opérations d'ensemble ; chaque opération devra porter sur un terrain d'assiette d'au moins 1000 m². Des règles alternatives sont définies dans certaines conditions.

■ **Le règlement graphique (plan de zonage)**

Le règlement graphique du PLU est adapté sur plusieurs points afin de permettre l'évolution du projet urbain sur ce secteur.

ZONAGE AVANT MODIFICATION Caractéristiques principales	ZONAGE APRES MODIFICATION Principales évolutions
 <p>The map shows a residential area with a river on the left. The zones are labeled 'Ub' (yellow) and 'Uc' (grey). The 'Uc' zone is a small, irregularly shaped area in the center-right. The 'Ub' zone covers the rest of the residential area.</p>	<p>Ajout d'un périmètre d'OAP Evolution du zonage Ub en zonage Ub1</p>  <p>The map shows the same residential area as the previous map, but with a new red dashed line indicating a new OAP perimeter. The zones are now labeled 'Ub' (yellow), 'Ub1' (orange), and 'Uc4' (grey). The 'Ub1' zone is a large, irregularly shaped area in the center-right, which was previously part of the 'Ub' zone. The 'Uc4' zone is a small, irregularly shaped area in the center-right, which was previously part of the 'Uc' zone. The 'Ub' zone covers the rest of the residential area.</p>

■ **Le règlement écrit**

Le règlement écrit de la zone Ub évolue avec la création de zone Ub1 pour permettre le développement des formes urbaines et de la programmation préconisées.

Cf. Point 3.4.

3.7 ÉVOLUTION D'UNE OAP DE DENSITÉ

3.7.1 Rappel du PLU en vigueur

Les OAP du PLU en vigueur comptent :

■ **Deux orientations d'aménagement et de programmation dites « OAP Aménagement » :**

Il s'agit des secteurs centre-ville et Plateau.

Ces OAP concernent des secteurs de plus de 4 000 m² ou des secteurs d'un intérêt stratégique en termes de localisation ou de potentiel de densification.

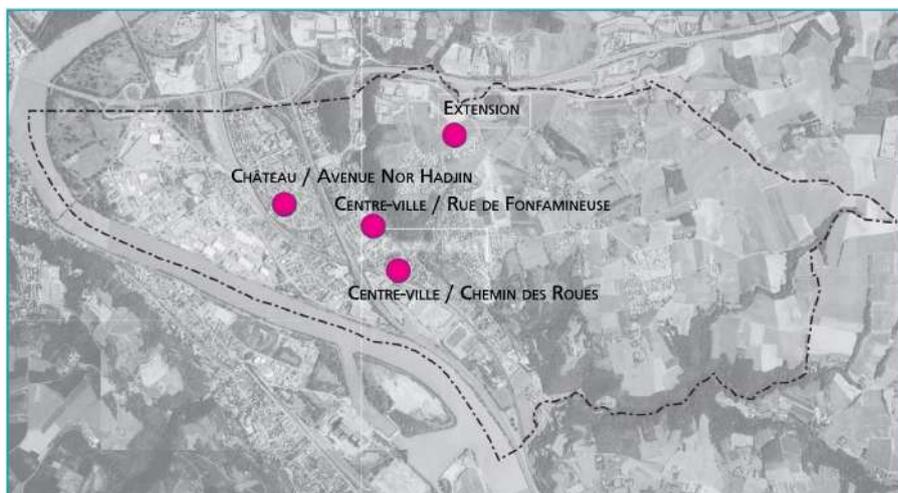
Elles fixent des objectifs minimaux de création de logements et indiquent la manière d'urbaniser : organisation de la mobilité (accès, desserte, déplacements doux...); programmation de l'habitat (nombre de logements, typologie, statut d'occupation...); principe d'aménagement (implantation du bâti, hauteur, aménagement espaces publics, aménagement paysager, mesures environnementales..) ; modalité d'urbanisation (phasage, opération d'ensemble...).

*Extrait des OAP
du PLU en vigueur*



La modification n°2 du PLU vient intégrer deux nouvelles OAP « Aménagement » telles que présentées dans les chapitres précédents : secteur Centre-ville rue de Fonfamineuse et secteur Château-Barbières / Avenue Nor-Hadjin.

*Extrait des OAP
du PLU modifié*



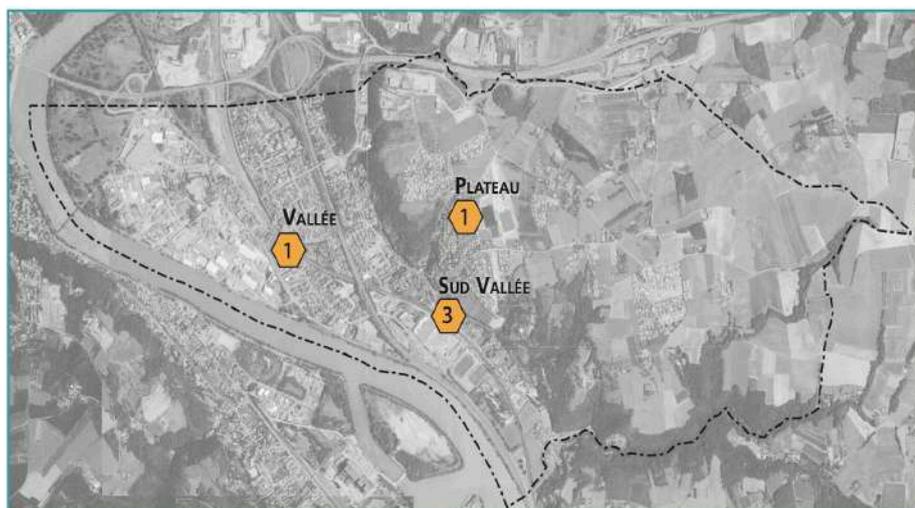
■ **Trois orientations d'aménagement et de programmation dites « OAP Densité » :**

Ces OAP portent sur plusieurs secteurs : vallée, sud vallée et Plateau.

Afin d'assurer la densification du tissu existant, et de limiter la consommation de foncier, des OAP « densité » sont définies à l'intérieur des zones urbaines sur des parcelles entre 1 000 m² et 4 000 m².

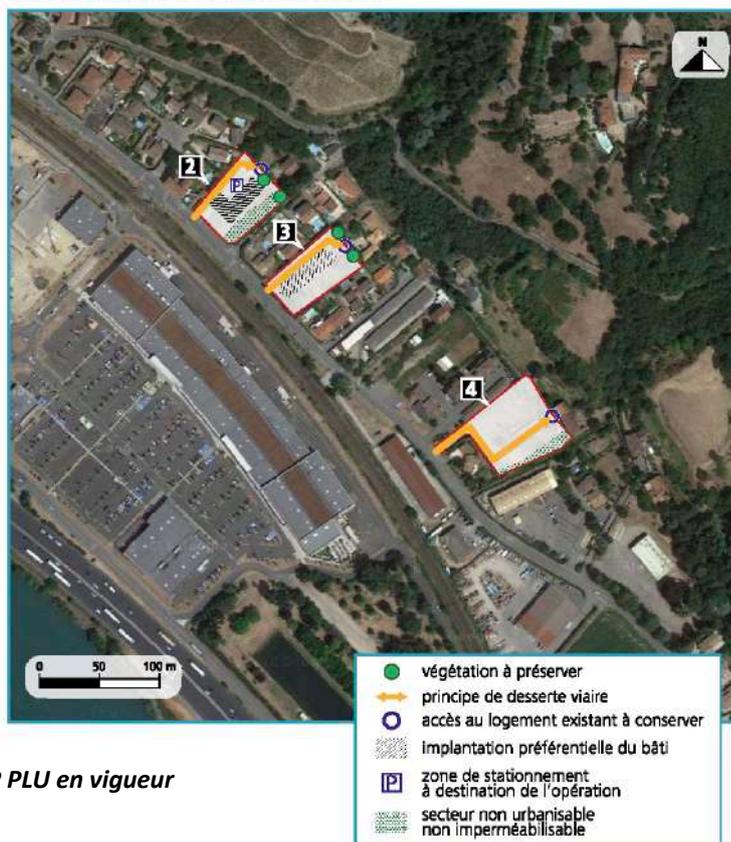
Elles fixent uniquement un nombre de logements minimal à construire. Si besoin, elles fixent également un ou deux principes d'aménagement selon les contraintes de la parcelle et afin d'assurer la cohérence avec le reste du tissu urbain

Extrait des OAP du PLU en vigueur



La modification n°2 du PLU vient compléter la programmation de logements de l'OAP densité n°3 du secteur Sud de la vallée sur le site n°2 afin de prendre en compte les objectifs du PLH de Vienne Condrieu agglomération adopté en mars 2023.

3.2/SECTEUR SUD DE LA VALLÉE



Extrait OAP PLU en vigueur

3.7.2 Traduction réglementaire

■ Rappel du contexte

Le Programme Local de l'Habitat de Vienne Condrieu Agglomération prévoit pour Chasse-sur-Rhône des objectifs de production de logements et une programmation de logements locatifs sociaux (tableau en bleu).

Dans le cadre de la démarche PVD, un scénario a été retenu pour mettre en œuvre le PLH en correspondance avec le projet urbain (tableau en vert).

	PLH VCA en vigueur			Scénario retenu			
	Nbre Logts en LLS	%	Nbre Logts en Acc Abord	Nbre Logts en LLS	% LLS	Nbre Logts en Acc Abord	% AA
Objectif global de production de logements	317						
Nombre de logts à réaliser en LLS	102	32%	81				
Répartition par site des LLS / Acc Abordable	102		30	102	54%	19	32%
OAP densité1	13			13			
Barbières	20			20			
OAP densité 2 (plateau)	21			21			
Château (AIH) - 80 LLS démolis	48		30				
OAP Chemin des Roues	<i>non prévu au PLH</i>			10	14%	11	16%
OAP Ouest Nor-Hadjin	<i>non prévu au PLH</i>			20	40%	8	16%
Autres secteurs de la commune en SMS (à repérer)	<i>non prévu au PLH</i>			18			

Plusieurs agréments pour des opérations de logements locatifs sociaux ont d'ores et déjà été obtenus. Il s'agit de l'OAP de densité n°1 pour le projet URBAT, le secteur Barbières pour le projet AIH et l'OAP densité 2 pour le projet SDH.

Pour les secteurs où la programmation n'était pas définie, le projet urbain prévoit :

- 10 logements locatifs sociaux, soit 15%, sur Chemin des Roues ce qui facilite le montage financier de l'Opération ;
- 20 logements locatifs sociaux, soit 40%, sur le secteur barbières Nor Hadjin Ouest afin de préserver une offre significative de logements locatifs sociaux sur ce secteur.

Aussi, par rapport aux objectifs de production du PLH (102 logements locatifs sociaux), il reste 18 logements à prévoir sur d'autres secteurs du territoire.

Ces logements peuvent être prévus pour 10 logements sur l'OAP densité secteur Sud de la vallée site n°2 et 8 autres logements seront à trouver dans le diffus.

■ Modifications à apporter

L'OAP secteur Sud de la vallée sera rectifiée. Elle comporte 3 sites, nommés 2, 3 et 4, et prévoit sur ce secteur l'accueil de :

- 10 logements minimum pour le site n°2
- 8 logements minimum pour le site n°3
- 12 logements minimum pour le site n°4

► Évolution des OAP

Extrait de l'OAP en vigueur AVANT modification :

3.2/SECTEUR SUD DE LA VALLÉE

(...)

Afin de permettre une densification cohérente des sites, les principes suivants s'appliquent :

1. lorsqu'elle est indiquée, les constructions devront être localisées dans la zone d'implantation préférentielle du bâti,
2. les hauteurs des constructions seront limitées à maximum R+1 sur le site n°2 et n°3 et maximum R+2 sur le site n°4,
3. les surfaces repérées sur l'OAP comme non urbanisables et non imperméabilisables devront conserver leur état naturel,
4. une zone de stationnement collectif devra être créée sur le site n°2,
5. Accueil de 10 logements minimum pour le site n°2, 8 logements pour le site n°3 et 12 logements pour le site n°4

Extrait de l'OAP APRES modification :

3.2/SECTEUR SUD DE LA VALLÉE

(...)

5. Accueil de 10 logements **locatifs sociaux** minimum pour le site n°2, 8 logements pour le site n°3 et 12 logements pour le site n°4

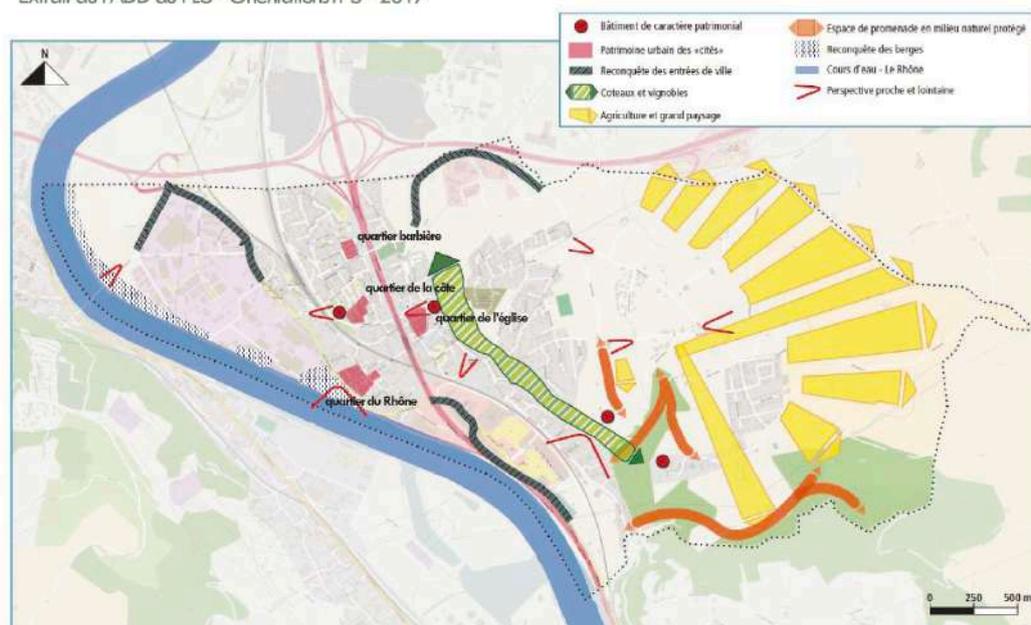
Les autres pièces du PLU ne seront pas modifiées.

3.8 INTRODUCTION DE DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES POUR VALORISER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DES CITÉS OUVRIÈRES

3.8.1 Contexte et enjeux

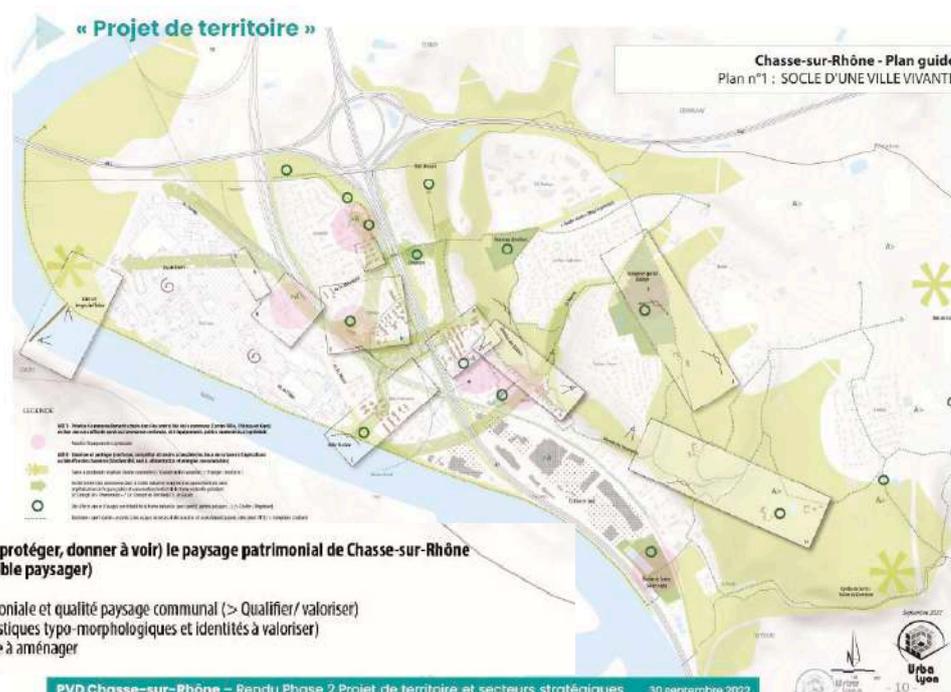
Dans son orientation n°5, le PADD inscrit une orientation relative à la mise en valeur du patrimoine urbain communal et notamment le patrimoine urbain « des cités ouvrières », héritage du passé sidérurgique de la commune.

Extrait du PADD du PLU - Orientations n°5 - 2017



Affirmer les séquences paysagères dans leurs caractéristiques actuelles et futures

Dans la démarche « Petite Ville de Demain », la valorisation /rénovation des cités ouvrières fait partie intégrante du projet urbain notamment à proximité des secteurs stratégiques. Cette intention est traduite dans l'axe 4 du plan guide « Qualifier et valoriser (rénover, protéger, donner à voir) le paysage patrimonial de Chasse-sur-Rhône (tissu urbain historique, grand ensemble paysager).



AXE 4 - Qualifier et valoriser (rénover, protéger, donner à voir) le paysage patrimonial de Chasse-sur-Rhône (tissu urbain historique, grand ensemble paysager)

Site contribuant à l'identité patrimoniale et qualité paysage communal (> Qualifier/valoriser)
 Tissu urbain patrimonial (caractéristiques typo-morphologiques et identités à valoriser)
 Cônes de vues sur le grand paysage à aménager

Quatre cités ouvrières présentes sur la commune ont été identifiées.

► **Les cités ouvrières du quartier de l'Église et du quartier du Rhône**

Dans ces deux quartiers, de nombreuses évolutions du bâti ont déjà eu lieu ces dernières années. Les habitations ont déjà fait l'objet d'extensions et réhabilitations et de modifications parfois substantielles.



► **Les cités ouvrières du quartier de la Côte et du quartier Château /Barbières**

Maisons de l'Espinasse



Quartier Château - Barbières



Dans ces deux cités, les propriétaires d'origine restent encore très présents mais la commune pressent de prochaines mutations foncières sur ces espaces qui laissent craindre une évolution défavorable de la qualité urbaine et paysagère de ces ensembles bâtis.

A ce jour, aucun outil n'est pourtant déployé par le PLU pour encadrer les évolutions de ce bâti.

C'est pourquoi une étude urbaine et architecturale a été diligentée par la commune³:

L'objectif de cette étude a été tout d'abord de mener un diagnostic architectural, urbain et paysager des deux cités ouvrières qui se situent à proximité des secteurs stratégiques identifiés dans le projet urbain.

Puis, un cahier de prescriptions et recommandations architecturales, urbaines et paysagères, a été travaillé afin de protéger à sa juste valeur ce patrimoine industriel.

Les prescriptions et recommandations relatives à la qualité architecturale des constructions et de leurs abords (jardinets, clôtures, place du végétal) ont pour objectif de préserver les qualités patrimoniales de ces ensembles. Elles ont fait l'objet d'arbitrages de manière à être aussi réellement applicables et adaptées aux populations présentes.

► La maison de style Art déco

A cela s'ajoute **une maison de style Art Déco** située rue Léon Blum (parcelles AD216, AD354), assez atypique à Chasse sur Rhône, qui présente également un intérêt patrimonial et qu'il convient de préserver.



3.8.2 Traduction règlementaire

La traduction règlementaire du projet urbain sur les Cités ouvrières, consiste donc à faire évoluer 2 pièces du PLU :

■ Le règlement graphique (plan de zonage)

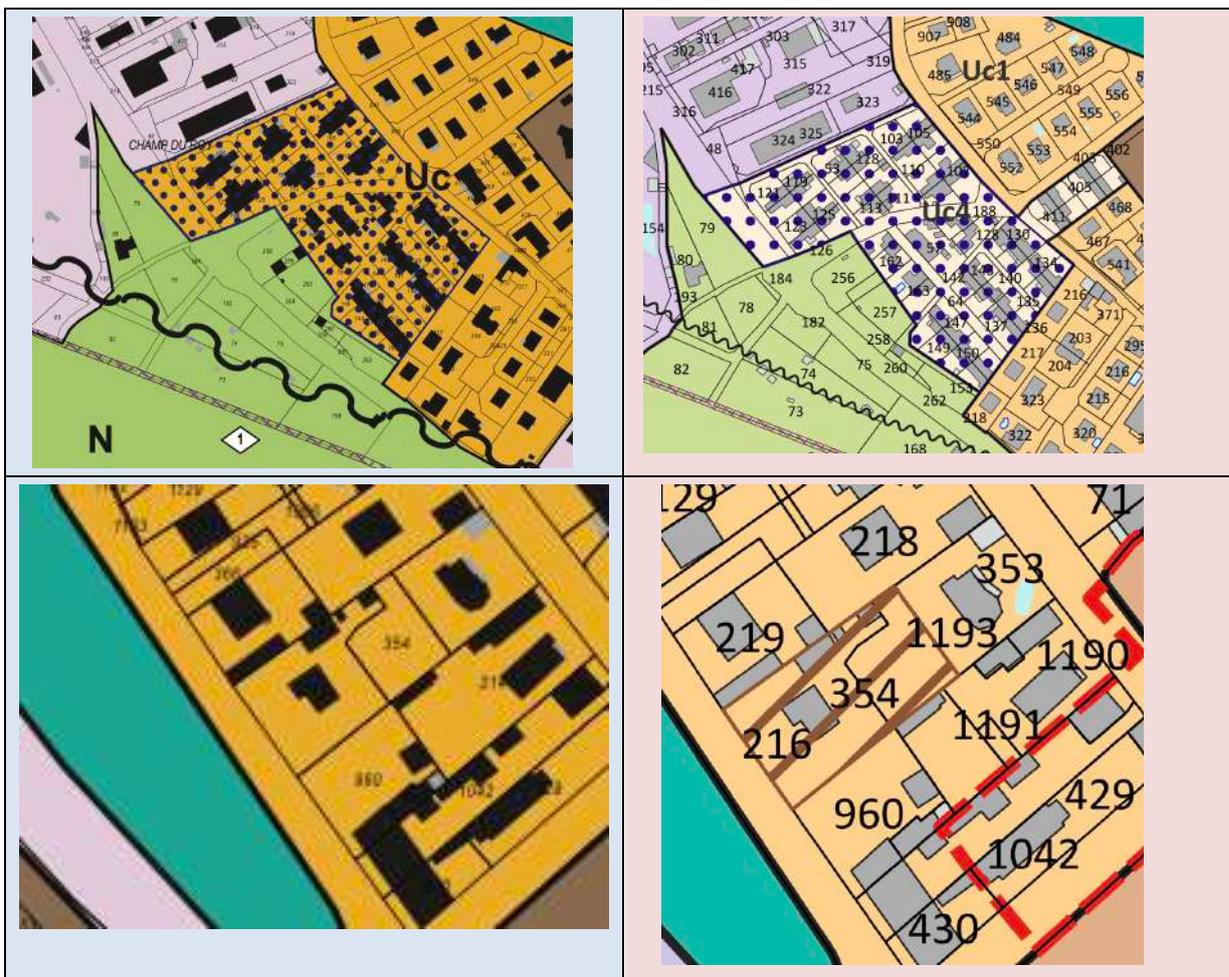
Le règlement graphique du PLU est adapté sur deux points :

- **Créer un sous-secteur UC4 sur chaque cité**, permettant d'intégrer les règles adaptées à respecter dans le règlement
- Élargir le périmètre de cités des Hauts fourneaux pour prendre en compte la totalité de cet ensemble
- **Protéger deux de ces ensembles au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme** « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».

³ Cahier de prescription pour les cités ouvrière et la maison art déco – Anne Bailly – Juillet 2024

Ceci va permettre de renvoyer à de nouvelles fiches de recommandations / prescriptions qui seront jointes en annexe du règlement.





■ Le règlement écrit

Le règlement écrit sera adapté sur plusieurs points :

- Création d'un secteur Uc4 dans la zone Uc afin d'adapter les règles à la particularité de ce tissu urbain. Un coefficient d'emprise au sol (CES) de 0,30 a été introduit ainsi qu'un coefficient d'espaces verts (CEV) de 0,20.
- Rappel dans le règlement de la zone Uc4 d'un renvoi au cahier de prescriptions.
- Complément de l'annexe au règlement en y ajoutant le cahier de prescriptions pour les cités ouvrières et la maison Art Déco

Extrait du règlement en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au Titre VI - Aspect extérieur des constructions

Extrait du règlement APRES modification :

ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au Titre VI - Aspect extérieur des constructions.

Pour le secteur Uc4 des cités ouvrières du quartier de la Côte (maisons de l'Espinasse) et du quartier Château /Barbières, il convient de se reporter au cahier de prescriptions et recommandations architecturales, urbaines et paysagères annexé au présent règlement.

Il en est de même pour la maison de style Art Déco située rue Léon Blum (parcelles AD216, AD354).

3.9 RESPECT DES ORIENTATIONS DU PADD

Toutes les corrections apportées au règlement écrit et graphiques visent à assurer la compatibilité du PLU de Chasse-sur-Rhône sur le volet commerce, avec le Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019. Le projet de modification répond à l'orientation du DOO du Scot des Rives du Rhône d'équilibrer et stabiliser l'offre commerciale, et sont compatibles avec le PADD du PLU en vigueur.

La mise en compatibilité ne remet pas en cause les orientations générales du PADD du PLU en vigueur. L'ensemble des modifications énoncées ci-dessus répondent au projet communal inscrit au PADD et plus particulièrement dans son orientation n°4 « S'inscrire dans une démarche économique de projets à l'échelle de la communauté d'agglomération du Pays Viennois »

Orientations du PADD	Incidence de la modification sur les orientations du PADD
<p>Orientation n°1 :</p> <p> limiter la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et orienter le développement de l'habitat en fonction de sa diversité, du rééquilibrage de sa population et du principe de mixité sociale</p>	<p>La modification n°2 du PLU s'inscrit totalement dans l'objectif n°1 de cette orientation « Permettre un développement urbain maîtrisé et respectueux des équilibres existants ». En effet, la modification permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de favoriser le renouvellement urbain sur le secteur de la plaine, - de préserver les espaces agricoles et naturels sur le secteur du plateau et de maîtriser le développement en cohérence avec les capacités d'accueil des équipements et le respect des objectifs en nombre d'habitants, - de favoriser des formes urbaines et des modes d'habitat adaptés, plus diversifiés et qualitatifs, - de renforcer les espaces végétalisés <p>Le PADD</p> <p>« - Maîtriser le développement urbain et sa qualité : lors de nouveaux programmes de logements, promouvoir un habitat qui prend en compte les contraintes environnementales dans la plaine (accessibilité, préservation d'espaces naturels, prise en compte de l'environnement).</p> <p>-Favoriser les formes urbaines et les modes d'habitat adaptés au tissu urbain, plus denses donc économes en espace, afin de diversifier les types d'habitat.</p> <p>-Assurer un habitat diversifié et adapté pour répondre aux besoins des habitants présents et à venir (petits/grands logements, collectif/ intermédiaire et individuel, social, accession et locatif) selon les sites : renouvellement urbain (restructuration ou densification) du centre ; village et du quartier du château. »</p>
<p>Orientation n°2 :</p> <p>Affirmer la cohésion du territoire et son identité à partir des lieux de centralité et des équipements, et favoriser le renouvellement urbain</p>	<p>Le projet de modification n°2 du PLU participe pleinement à la mise en œuvre de cette orientation en précisant les centralités de la commune.</p>
<p>Orientation n°3 :</p> <p>Se déplacer en toute sécurité</p>	<p>Le recentrage des capacités foncières dans les centralités encourage les déplacements doux et évite le recours à la voiture pour des trajets du quotidien.</p>
<p>Orientation n°4 :</p> <p>S'inscrire dans une démarche économique à l'échelle de la communauté</p>	<p>Le projet de modification n°2 répond pleinement à l'objectif n°3 de l'orientation n°4 « Assurer la pérennité des commerces et services au sein des quartiers et Maintenir l'attractivité des pôles existants pour conserver le tissu commercial dans les quartiers :</p>

d'agglomération du pays viennois et favoriser la proximité habitat/emplois	<p>- en évitant toute autre dispersion sur le territoire et notamment le plateau,</p> <p>- en soutenant la création de services et commerces de proximité au plus près de la population,</p> <p>- en se saisissant du projet de renouvellement urbain pour encourager l'implantation de nouveaux commerces.»</p>
<p>Orientation n°5 :</p> <p>Affirmer les séquences paysagères dans leurs caractéristiques actuelles et futures</p>	<p>La modification n°2 du PLU répond à cette orientation notamment à son objectif n°1 « Mettre en valeur le patrimoine bâti et les sites naturels comme facteur d'identité de la commune ». Les cités ouvrières sont d'ailleurs repérées sur la carte du PADD.</p> <p>L'OAP Centre-ville-rue de Fonfamineuse permet aussi de préserver une perspective paysagère notable dans le centre village.</p>
<p>Orientation n°6 :</p> <p>Maintenir et renforcer la trame verte et bleue communale</p>	<p>La modification n°2 du PLU répond à cette orientation notamment à son objectif n°5 : Promouvoir la nature « ordinaire » et la nature « en ville » - Assurer une bonne insertion paysagère tout en participant au maintien de la biodiversité en milieu urbain au sein de futures opérations d'aménagement.</p> <p>L'ensemble des évolutions règlementaires proposées participent à cet objectif : introduction des CES, des CEV, OAP...</p>

4. LA MODIFICATION DE CERTAINES RÈGLES DU PLU POUR RENDRE PLUS EFFICIENTE LA GESTION DES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS

4.1 EXPOSÉ DES MOTIFS

Après la modification n°1 approuvée le 28 janvier 2020 visant à améliorer l'application du règlement du PLU approuvé 30 novembre 2017, les services instructions du droit des sols ont relevé plusieurs points nécessitant des besoins de précisions.

En effet, quelques points règlementaires demeurent encore difficilement applicables, sont sources à interprétation ou sont des cas de figure non envisagés. De plus, au vu de l'ensemble des projets déposés sur la commune de Chasse-sur-Rhône ces dernières années, certains articles du règlement écrit mériteraient d'être adaptés pour une plus grande cohérence avec la réalité de terrain.

L'autorité administrative compétente souhaite donc remédier à ces difficultés par la présente procédure de modification n°2.

Enfin, elle profitera aussi de cette procédure de modification pour intégrer dans le règlement graphique :

- la mise à jour de l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des voies routières en Isère ;

- la mise à jour du PLU opérée par l'arrêté A23-17. En effet, le Pavillon Falconnier situé 630 chemin de Violans à Chasse-sur-Rhône a été inscrit aux Monuments Historiques par arrêté du 29 juillet 2021. A ce titre il génère un périmètre de protection de 500 mètres autour de l'édifice.

Cet arrêté fait partie de la liste des annexes obligatoires des PLU.



4.2 ÉLÉMENTS DU RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉS

Pour une meilleure compréhension, dans les pièces modifiées du PLU, les apports apparaissent en écriture rouge et les suppressions apparaissent en écriture rouge ~~rayée~~.

4.2.1 Opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme

▪ Exposé des motifs et justification

Le règlement du PLU en vigueur ne s'oppose pas à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme qui prévoit que les règles d'urbanisme s'apprécient à l'échelle de l'ensemble du projet de lotissement. Or, ceci conduit parfois à une densification non souhaitable et non envisagée au regard du secteur dans lequel s'inscrit la construction notamment en cas de division parcellaire.

L'autorité compétente souhaite donc inscrire son opposition à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme. Les secteurs couverts par une OAP ne sont pas concernés par cette opposition à l'article R.151-21. En effet, dans les secteurs couverts par une OAP, cet outil est moins pertinent puisque l'OAP fixe la programmation et les grands principes d'aménagement et de composition urbaine qui s'appliquent sur le périmètre de l'OAP.

L'article R151-21 du code de l'urbanisme précise les éléments suivants :

« Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un

projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

▪ Modifications apportées

Intégration à l'article 5 des dispositions générales « Dispositions communes à toutes les zones du PLU » d'un point supplémentaire :

Conformément à L'article R151-21 du code de l'urbanisme qui stipule « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. », le règlement du PLU s'oppose aux dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, de ce fait, les règles sont appliquées lot par lot et non au périmètre du lotissement, sauf dans les secteurs couverts par une OAP qui ne sont pas concernés par l'opposition à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

4.2.2 Hauteur en zone Ua et Ub

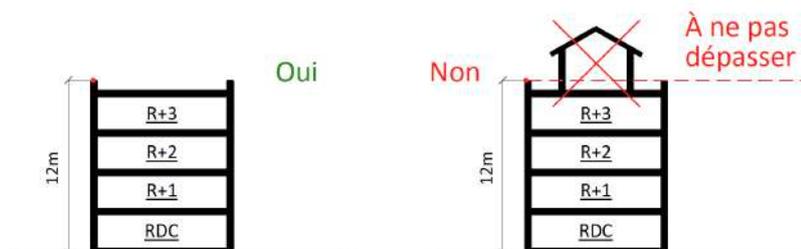
▪ Exposé des motifs et justification

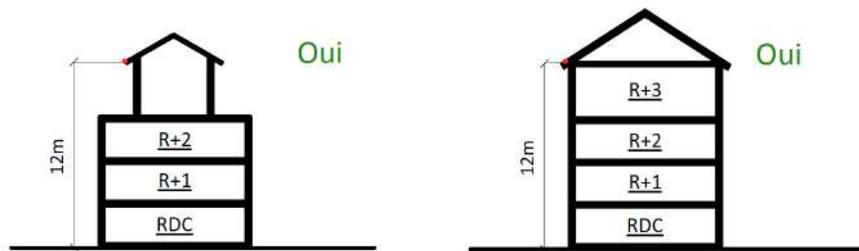
Pour les logements collectifs, la hauteur maximale de la construction principale, mesurée à l'égout du toit, ne peut excéder 12 mètres (RDC+ 3 étages), au droit du terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation.

Cette règle sera précisée par un croquis définissant l'égout de toiture et les possibilités d'attique en R+2 afin que la règle des 12 mètres à l'égout de toiture (soit un R+3) ne soit pas dévoyée et que les 12 m et le R+3 soit bien respectés.

▪ Modifications apportées

Ajout du croquis suivant à l'article Ua 10 et Uc 10 « Hauteur maximum des constructions » illustrant





4.2.3 Recul des portails

- **Exposé des motifs et justification**

Le règlement de l'article Ua3, Ub3 et Uc3 indique que « Les portails (projets d'habitat individuel ou collectif) devront être positionnés avec un recul de 5 mètres sur 5 mètres, par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, permettant le stationnement d'un véhicule en dehors du domaine public. Cette disposition n'est pas applicable en cas de portails déjà existants. »

Or cette disposition n'est pas toujours pertinente ni justifiée au regard de la réalité de terrain (configuration des rues et les implantations historiques notamment).

Il convient donc d'assouplir la règle de recul pour les portails dans les zones Ua, Ub et Uc.

- **Modifications apportées**

Rédaction en vigueur de l'article Uc3 « Les portails (projets d'habitat individuel ou collectif) devront être positionnés avec un recul de 5 mètres ».

Rédaction modifiée : « Les portails (projets d'habitat individuel ou collectif) ~~devront~~ pourront être positionnés avec un recul de 5 mètres.

4.2.4 Implantation et hauteur en limite séparative de la zone Uc

- **Exposé des motifs et justification**

Dans le règlement de la zone Uc du PLU en vigueur, les constructions nouvelles venant s'implanter en limite séparative doivent construire obligatoirement à une hauteur équivalente à la construction existante elle-même édiflée en limite séparative.

Si on voit tout l'intérêt de cette règle dans un tissu urbain constitué et dense (zone Ua et Ub) pour éviter des variations d'épanelage, sa pertinence n'est pas toujours démontrée en zone Uc. En effet, en zone Uc, les bâtiments implantés en limite séparative sont très variés et ne découlent pas d'une organisation urbaine structurée. On trouve par exemple des garages bas, des anciennes usines très hautes....

Aussi au regard du type de constructions déjà implantées en limite, il est proposé de ne pas conditionner la hauteur des futures constructions à celles déjà existantes.

Il est donc proposé de remplacer « doit » par « peut » dans l'article Uc6.

De plus un rappel de cette règle de hauteur dans l'article Uc10 sera effectué pour faciliter l'instruction.

- **Modifications apportées**

Extrait du règlement écrit de la zone Uc 7 en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4 mètres.

L'implantation des constructions peut cependant être autorisée jusqu'en limite séparative et ce sur une seule limite (deux limites, dans le cas de construction en angle de parcelle) et sur une longueur maximum de 7.00 m (5.00 m sur la seconde limite dans le cas d'une construction en angle de parcelle). La hauteur de la rive basse de la construction située en limite séparative ne doit pas excéder 3.50 m par rapport au terrain naturel.

Cependant, lorsqu'il existe déjà une construction en limite sur la parcelle voisine (à la date de publication du présent P.L.U), la hauteur autorisée sur la limite séparative concernée doit, pour raison esthétique, être équivalente à la construction existante.

Extrait du règlement écrit de la zone Uc 7 en vigueur APRES modification :

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

(...)

Cependant, lorsqu'il existe déjà une construction en limite sur la parcelle voisine (à la date de publication du présent P.L.U), la hauteur autorisée sur la limite séparative concernée ~~doit~~ **peut**, pour raison esthétique, être équivalente à la construction existante.

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone Uc 10 en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, à partir du sol naturel, ouvrage techniques, cheminées et autres éléments de superstructures exclus, n'excèdera pas 7 mètres, pour les constructions d'habitat individuel, individuel groupé, l'habitat intermédiaire et pour les constructions à usage artisanal et 10 mètres pour les habitats collectifs.

Dans le secteur des anciennes cités (Hauts Fourneaux) délimité sur le règlement graphique, la hauteur des constructions mesurées à l'égout du toit, à partir du sol naturel, n'excèdera pas 9 mètres.

Les constructions annexes (garages, commerces et services, caves, etc...), auront une hauteur maximum de 3.50 mètres. Cette hauteur sera mesurée en tout point du bâtiment.

Pour les toitures-terrasses, la hauteur s'entend au sommet de l'acrotère (y compris le dernier module).

Pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes qui dépassent la hauteur maximale autorisée, une hauteur différente peut être autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

Dans le cas de constructions en limite séparative la hauteur maximum autorisée au droit de la limite est de 3,50 mètres, par rapport au terrain naturel.

Dans le cas de remblaiement obligatoire pour des raisons d'inondabilité, la hauteur sera calculée à partir du niveau imposé.

Des dispositions différentes pourront s'appliquer pour les ouvrages et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Extrait du règlement écrit de la zone Uc 10 en vigueur APRES modification :

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

(...)

Dans le cas de constructions en limite séparative la hauteur maximum autorisée au droit de la limite est de 3,50 mètres, par rapport au terrain naturel. **Lorsqu'il existe déjà une construction en limite sur la parcelle voisine (à la date de publication du présent P.L.U), la hauteur autorisée sur la limite séparative concernée peut, pour raison esthétique, être équivalente à la construction existante.**

(...)

4.2.5 Implantation des piscines

▪ **Exposé des motifs et justification**

Dans la zone Uc, le recul des piscines est fixé à trois mètres par rapport aux voies et limites séparatives. Les terrains étant de taille de plus en plus restreinte en zone Uc également, et avec l'ajout d'un coefficient de pleine terre, la modification du PLU ramènera cette distance à 1 mètre pour toutes les zones. Le recul d'1 mètre minimum se justifie notamment pour préserver les fondations des clôtures des parcelles limitrophes lors de la construction.

▪ **Modifications apportées**

Extrait du règlement écrit de la zone Uc 6 en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(...)

Dispositions particulières :

- Les piscines (bord du bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

Extrait du règlement écrit de la zone Uc 6 en vigueur APRES modification :

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(...)

Dispositions particulières :

- Les piscines (bord du bassin) doivent être implantées à une distance minimale de ~~3~~ **1** mètres de l'alignement.

Extrait du règlement écrit de la zone Uc 7 en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

(...)

Dispositions particulières :

- Les dépassées de toits sont interdites sur les parcelles limitrophes.
- Les piscines (bord du bassin) pourront être implantées jusqu'à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.
- Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics, ainsi que pour les équipements publics.

Extrait du règlement écrit de la zone Uc 7 en vigueur APRES modification :

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

(...)

Dispositions particulières :

- Les dépassées de toits sont interdites sur les parcelles limitrophes.
- Les piscines (bord du bassin) pourront être implantées jusqu'à une distance minimum de **3 1** mètres des limites séparatives.

(...)

4.2.6 Implantation des constructions sur des parcelles aux angles aigus

▪ **Exposé des motifs et justification**

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives est impossible à respecter sur une parcelle non rectangulaire présentant notamment des angles aigus. En effet, la distance ne peut être respectée. Il s'agit de cas aujourd'hui assez exceptionnels mais, avec la réduction de la taille des parcelles et les divisions foncières non rectilignes, ceci pourrait se produire plus fréquemment. Il est donc nécessaire d'inscrire une dérogation pour ne pas bloquer les projets.

▪ **Modifications apportées**

Extrait du règlement écrit de la zone Uc 7 en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions particulières :

- Les dépassées de toits sont interdites sur les parcelles limitrophes.
- Les piscines (bord du bassin) pourront être implantées jusqu'à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.
- Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics, ainsi que pour les équipements publics.

Extrait du règlement écrit de la zone Uc 7 en vigueur APRES modification :

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions particulières :

- Les dépassées de toits sont interdites sur les parcelles limitrophes.
- Les piscines (bord du bassin) pourront être implantées jusqu'à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.
- Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics, ainsi que pour les équipements publics.
- **Des adaptations ponctuelles peuvent être autorisées lorsque l'implantation d'un bâtiment sur limite ne peut être perpendiculaire à cette limite en lien avec la forme de la parcelle (parcelle non rectangulaire présentant notamment des angles aigus).**

4.2.7 Amélioration de l'article 11

Le PLU de Chasse-sur-Rhône a été conçu avec un article 11 commun à toutes les zones et situé à la fin du règlement dans un titre V. Plusieurs points méritent d'être précisés.

Les toitures

▪ Exposé des motifs et justification

Dans le paragraphe 4 « Toitures », il convient de rectifier d'une part, le point concernant les annexes en supprimant que « Leur pente doit être comprise entre 25 et 50 % ou identique à celle de la construction principale ». En effet, cette disposition, qui n'est pas un gage de qualité architecturale, est en définitive assez peu respectée.

D'autre part, pour plus de cohérence, la phrase relative aux vérandas doit être remontée dans le paragraphe concernant les habitations et non dans le paragraphe les annexes car il s'agit d'une extension et pas d'une annexe.

▪ Modifications apportées

Extrait du règlement écrit de l'article 11 en vigueur **AVANT modification** :

Pour les habitations :

- Les tuiles devront être conformes au nuancier déposé en mairie (de types Oméga 10 et Oméga 13 ou équivalent, de couleur rouge, rouge nuancé, rouge vieilli, nuancé paille et vieux toit).
- Les toitures doivent être de disposition simple et présenter au minimum deux pans uniformes par volume. Leur pente doit être comprise entre 25 et 50 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan, sauf impératif technique.
- En cas de restauration et d'extension limitée, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne et les corniches en débord de toiture doivent être conservées.

Pour les annexes :

- Les toitures des annexes peuvent être plates (toiture-terrasse), ou comporter un pan, ou deux pans par volume dans le sens convexe.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique. Leur pente doit être comprise entre 25 et 50 % ou identique à celle de la construction principale. Des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas.
- Les couvertures sont soumises aux mêmes règles que celles régissant les habitations à l'exception des abris de jardins, des vérandas et des couvertures de piscine en matériaux légers.

Extrait du règlement écrit de l'article 11 en vigueur **APRES modification** :

Pour les habitations :

- Les tuiles devront être conformes au nuancier déposé en mairie (de types Oméga 10 et Oméga 13 ou équivalent, de couleur rouge, rouge nuancé, rouge vieilli, nuancé paille et vieux toit).
- Les toitures doivent être de disposition simple et présenter au minimum deux pans uniformes par volume. Leur pente doit être comprise entre 25 et 50 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. **Des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas.**
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan, sauf impératif technique.
- En cas de restauration et d'extension limitée, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne et les corniches en débord de toiture doivent être conservées.

Pour les annexes :

- Les toitures des annexes peuvent être plates (toiture-terrasse), ou comporter un pan, ou deux pans par volume dans le sens convexe.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique. ~~Leur pente doit être comprise entre 25 et 50 % ou identique à celle de la construction principale. Des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas.~~
- Les couvertures sont soumises aux mêmes règles que celles régissant les habitations à l'exception des abris de jardins, des vérandas et des couvertures de piscine en matériaux légers.

Les clôtures

▪ Exposé des motifs et justification

Dans le paragraphe 6 « Clôtures », il convient de ne pas interdire la couleur blanche pour les clôtures nouvelles car ce coloris est très utilisé, il est présent à de nombreux endroits.

Le règlement du PLU ajoutera une disposition pour interdire la pose de bâches sur les clôtures. Ces dispositifs ne sont pas compatibles avec l'esprit du règlement relatif à l'aspect des clôtures et en outre, ils sont non durables.

Dans le paragraphe « Pour les bâtiments d'activités situés en zone Uj et les bâtiments agricoles » les murs étant interdits en zone A, il convient de supprimer la mention « les bâtiments agricoles ».

Dans le paragraphe 6-3 Dans les zones A et Ap, interdire clairement les murs afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté.

Dans le paragraphe «6-4 Dans les zones la zone N et Nrb » corriger la répétition de mots et définir davantage le type de clôtures permises (interdire les murs).

▪ Modifications apportées

Extrait du règlement écrit de l'article 11 en vigueur AVANT modification :

6-Clôture :

(...)

6-2 Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives. Il est rappelé qu'à l'exception des murs en pierre ou en pisé, tous les murs devront être obligatoirement crépis ou enduits de chaque côté. Les enduits et couleurs devront être conformes au nuancier déposé en mairie.

Dans tous les cas, l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit, ainsi que les matériaux de couleur blanche.

(...)

- Pour les bâtiments d'activités situés en zone Uj et les bâtiments agricoles :

- Les clôtures seront constituées : (...)

6-3 Dans les zones A et Ap :

- Les clôtures de type agricole sont à privilégier (barbelés, filet mouton, fil électrique).
- Dans les autres cas, les clôtures seront constituées par des haies vives, éventuellement doublées par un grillage à large maille, assurant le passage de la végétation ou un dispositif à claire-voie simple.
- La hauteur totale des clôtures non végétales ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

6-4 Dans les zones la zone N et Nrb :

- Les clôtures devront être perméables afin de permettre la libre circulation de la faune. Elles devront être implantées avec un retrait de 1 mètre par rapport aux fossés et ruisseaux afin de permettre leur entretien et respecter les corridors écologiques.
- Afin de permettre aux animaux de s'abreuver il pourra être autorisé d'aménager un point d'accès ponctuel aux cours d'eau et sur une largeur maximale de 2 mètres.

Extrait du règlement écrit de l'article 11 en vigueur APRES modification :

6-Clôture :

(...)

6-2 Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives. Il est rappelé qu'à l'exception des murs en pierre ou en pisé, tous les murs devront être obligatoirement crépis ou enduits de chaque côté. Les enduits et couleurs devront être conformes au nuancier déposé en mairie.

Dans tous les cas, l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit, ~~ainsi que les matériaux de couleur blanche~~. Les brises vues de type canisses en PVC, les bâches de toute nature (imprimées ou non), les panneaux occultants en PVC, les lamelles d'occultation, ne sont pas autorisés.

(...)

- Pour les bâtiments d'activités situés en zone Uj ~~et les bâtiments agricoles~~ :

- Les clôtures seront constituées :
- (...)

6-3 Dans les zones A et Ap :

- Les clôtures de type agricole sont à privilégier (barbelés, filet mouton, fil électrique).
- **Les murs sont interdits**
- Dans les autres cas, les clôtures seront constituées par des haies vives, éventuellement doublées par un grillage à large maille, assurant le passage de la végétation ou un dispositif à claire-voie simple.
- La hauteur totale des clôtures non végétales ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

6-4 Dans les zones ~~la zone N~~ et Nrb :

- Les clôtures devront être perméables afin de permettre la libre circulation de la faune. Elles devront être implantées avec un retrait de 1 mètre par rapport aux fossés et ruisseaux afin de permettre leur entretien et respecter les corridors écologiques.
- Afin de permettre aux animaux de s'abreuver il pourra être autorisé d'aménager un point d'accès ponctuel aux cours d'eau et sur une largeur maximale de 2 mètres.

L'exploitation des énergies renouvelables

▪ **Exposé des motifs et justification**

Dans le paragraphe 7 « Éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables », il convient de faire évoluer la réglementation car la pose en intégration n'est plus pratiquée ; elle est même remise en cause par les ABF. En outre, la modification de cette disposition encouragera la pose de PV qui devient moins onéreuse sans l'intégration à la toiture.

De plus, l'intégration à la façade des climatiseurs ou pompe à chaleur est difficilement applicable ; il convient de supprimer cette possibilité.

▪ Modifications apportées

Extrait du règlement écrit de l'article 11 en vigueur **AVANT** modification :

7-1 Éléments relatifs à l'exploitation des énergies renouvelables :

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

L'implantation de panneaux solaires devra être privilégiée :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

Les climatiseurs et les pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins...), le plus discrets possibles depuis le domaine public. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être dissimulés ou intégrés à la façade.

Extrait du règlement écrit de l'article 11 en vigueur **APRES** modification :

7-1 Éléments relatifs à l'exploitation des énergies renouvelables :

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

L'implantation de panneaux solaires devra être privilégiée :

- En toiture, ces panneaux ~~seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Ils~~ doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

Les climatiseurs et les pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins...), le plus discrets possibles depuis le domaine public. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être dissimulés ~~ou intégrés à la façade.~~

4.2.8 Ajouts de définitions dans l'article 11 des dispositions générales du règlement écrit

La présente modification ajoute deux définitions celles de la destination « **artisanat** » et « **commerce** » dans les dispositions générales du règlement écrit (article 11 – Définitions) :

Artisanat : destination regroupant l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Commerce : destination regroupant les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service.

4.2.9 Mise à jour de l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des voies routières en Isère

- **Exposé des motifs et justification**

Le nouvel arrêté préfectoral remplace l'ancien ; il convient mettre à jour la référence de cet arrêté dans les dispositions générales du règlement du PLU.

- **Modifications apportées**

Extrait du règlement écrit des dispositions générales AVANT modification :

ARTICLE 4 - AUTRES PRESCRIPTIONS ET PÉRIMÈTRES

Les prescriptions particulières le long des voies :

L'arrêté préfectoral n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011, relatif au classement sonore des voies routières en Isère, impose (...)

Extrait du règlement écrit des dispositions générales APRÈS modification :

ARTICLE 4 - AUTRES PRESCRIPTIONS ET PÉRIMÈTRES

Les prescriptions particulières le long des voies :

L'arrêté préfectoral ~~n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011~~ n°38-2022-04-15-00007 du 15 Avril 2022 relatif au classement sonore des voies routières en Isère, impose (...)

4.3 RESPECT DES ORIENTATIONS DU PADD

Les modifications réglementaires apportées ne sont pas de nature à remettre en cause le PADD.

5. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris pour l'application de l'article 40 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) modifie le régime de l'évaluation environnementale de certains plans et programmes régis par le Code de l'Urbanisme.

Ce décret crée un second dispositif d'examen au cas par cas, dit cas par cas « ad hoc », à côté du dispositif existant d'examen au cas par cas réalisé par l'Autorité environnementale, dit cas par cas « de droit commun ». Le cas par cas « ad hoc » a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation environnementale.

La présente modification du PLU entre dans le champ d'application de l'examen au cas par cas « ad-hoc » et fait donc l'objet d'une auto-évaluation.

La partie ci-dessous explique en quoi les différents objets de la modification du PLU ne sont pas susceptibles d'avoir des effets sur l'environnement.

Conformément à l'article R.104-34 du Code de l'Urbanisme et « en application du second alinéa de l'article R.104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

- a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;
- b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;
- c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;
- d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

5.1 LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

Le PADD du PLU en vigueur se structure autour de 6 orientations :

- Orientation n°1** : Limiter la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et orienter le développement de l'habitat en fonction de sa diversité, du rééquilibrage de sa population et du principe de mixité sociale
- Orientation n°2** : Affirmer la cohésion du territoire et son identité à partir des lieux de centralité et des équipements, et favoriser le renouvellement urbain
- Orientation n°3** : Se déplacer en toute sécurité
- Orientation n°4** : S'inscrire dans une démarche économique à l'échelle de la communauté d'agglomération du pays viennois et favoriser la proximité habitat/emplois
- Orientation n°5** : Affirmer les séquences paysagères dans leurs caractéristiques actuelles et futures
- Orientation n°6** : Maintenir et renforcer la trame verte et bleue communale

La modification n°2 du PLU de la commune de Chasse-sur-Rhône s'inscrit dans les orientations générales du PADD et notamment dans son orientation n°1 « Limiter la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers ».

Les 5 objets de la modification n°2 concernent uniquement les milieux urbains et n'ont pas d'impact sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

1. La mise en compatibilité du PLU avec le Scot des Rives du Rhône sur le volet « commerce » et la mise en œuvre l'étude stratégique « commerce »
2. L'adaptation du règlement de la zone industrielle de Chasse-sur-Rhône classée Uj pour décliner les objectifs de l'Agglomération
3. La mise en œuvre du programme d'actions issu de la démarche « Petites Villes de Demain »
4. La modification de certaines règles du PLU pour rendre plus efficiente la gestion des Autorisations du Droit des Sols
5. L'introduction de dispositions réglementaires pour valoriser la qualité paysagère des cités ouvrières

Le projet de territoire issu de la démarche « Petites Villes de Demain » s'inscrit dans une enveloppe urbaine « finie » du PLU.

Il met en œuvre des orientations visant à une organisation des fonctions humaines actuelles et futures dans un espace fini avec deux principes : La polarisation et l'accessibilité durable aux équipements, ainsi que le renouvellement et la densification maîtrisée par secteur. Il n'a donc aucun impact sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

5.2 LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ

5.2.1 Les milieux sensibles du territoire de Chasse-sur-Rhône

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Chasse-sur-Rhône approuvé le 30 novembre 2017, l'état initial de l'environnement a été réalisé par les bureaux d'études Géonomie et ACT'études (Cf. rapport de présentation du PLU en vigueur).

D'un point de vue des inventaires, la commune de Chasse-sur-Rhône appartient à l'« **Ensemble fonctionnel formé par le Moyen-Rhône et ses annexes fluviales** » classé en ZNIEFF de type 2. Cette délimitation d'espace naturel fonctionnel couvre une superficie d'environ 23 800 ha et vise à souligner l'importance du corridor que constituent le Rhône et tous les milieux humides annexes qui se maintiennent le long de son cours. Cette zone constitue également un axe de migration majeur notamment pour l'avifaune.

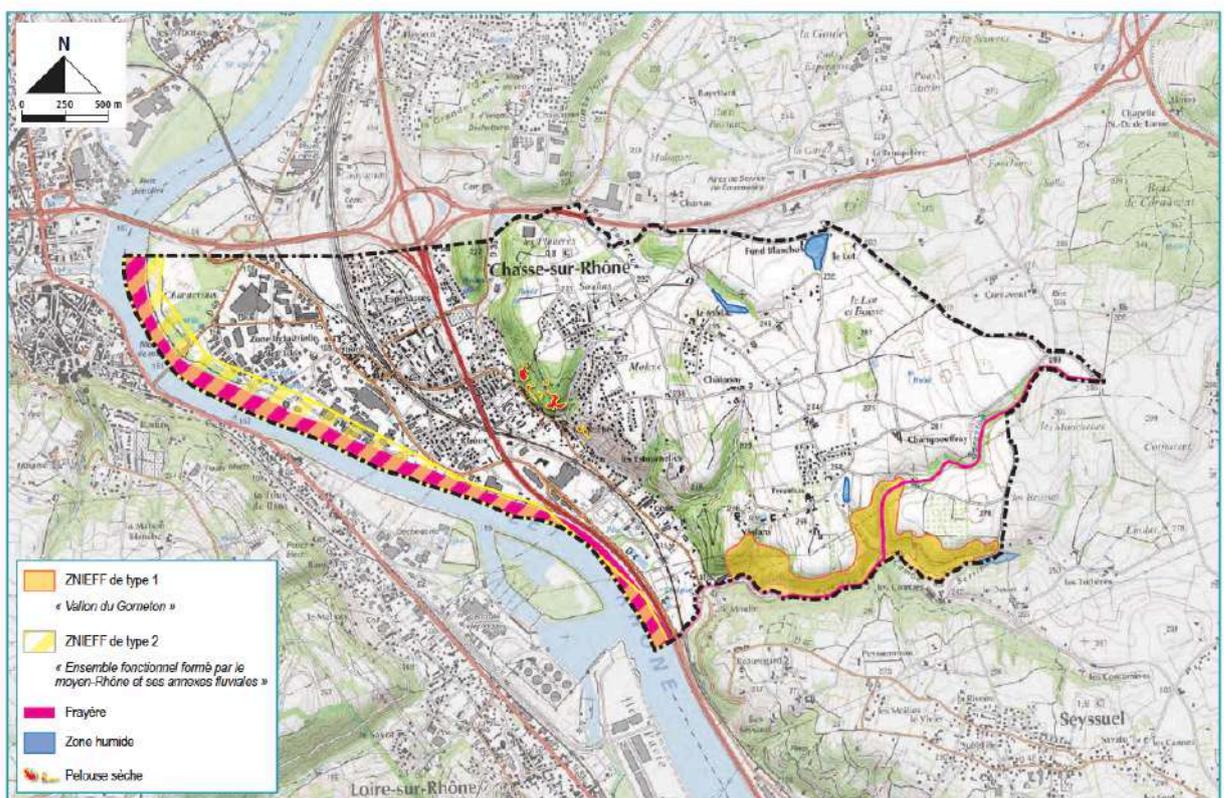
Le « **Vallon du Gorneton** » inventorié en ZNIEFF de type 1 est un réservoir de biodiversité majeur identifié au sud du territoire communal en limite avec la commune de Seyssuel. Le ruisseau du Gorneton présente un intérêt avifaunistique lié à son vallon boisé et encaissé qui abrite notamment le Hibou Grand-duc.

La commune de Chasse-sur-Rhône n'est pas concernée par une délimitation de site Natura 2000, ni par un Espace Naturel Sensible.



La commune est également concernée par 3 zones humides (Fond blanche, La Moille, Trembas) et 1 zone humide ponctuelle au niveau de Châtanay.

De plus, 1,2 ha de pelouses sèches ont été identifiées par l'association Nature Vivante en 2013. Ces pelouses sèches sont toutes situées sur les coteaux exposés ouest au-dessus du centre village.

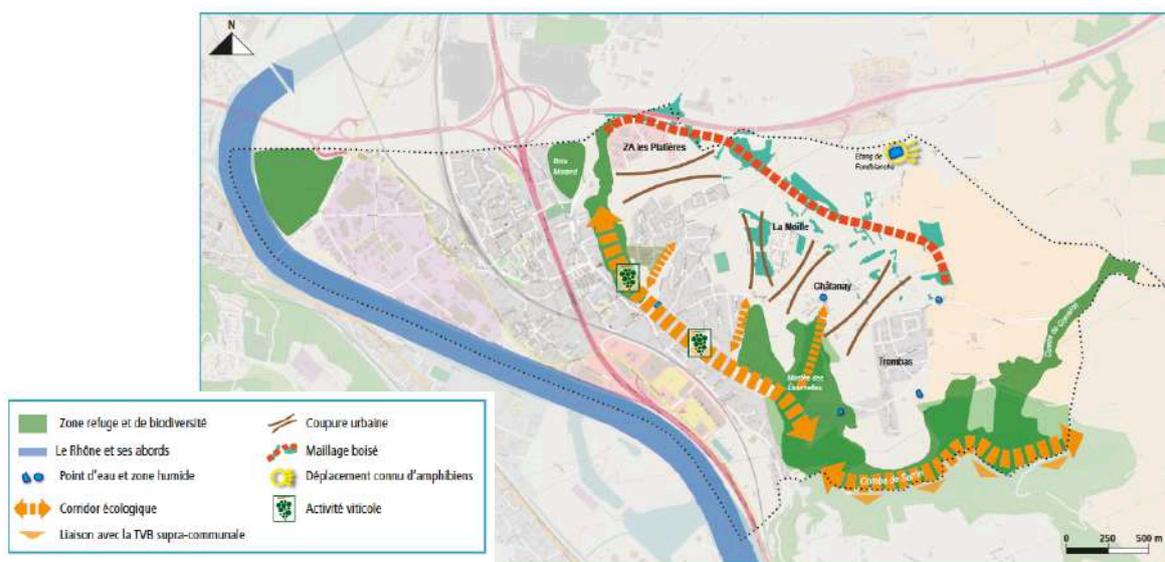


Territoires à enjeux environnementaux

Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur

L'orientation n°6 du PADD du PLU en vigueur vise à préserver et renforcer la trame verte et bleue communale grâce à 5 objectifs :

- Préserver et prendre en compte les mesures de protection des zones de refuge et de biodiversité
- Maintenir les corridors et continuités écologiques entre les zones de refuges ainsi que les connexions entre le plateau et les coteaux
- Faciliter les échanges entre le continuum agricole à l'est de la commune et la trame verte et bleue très riche des coteaux
- Promouvoir une activité viticole respectueuse des continuités écologiques
- Promouvoir la nature « ordinaire » et la nature « en ville »



Extrait du PADD du PLU en vigueur

Préserver et renforcer la trame verte et bleue

Pour répondre à cet enjeu de préservation des réservoirs écologiques, le PLU en vigueur classe l'ensemble des espaces agro-naturels en zone Agricole ou en zone Naturelle. Une Zone naturelle et forestière à vocation de réservoir de biodiversité et de corridor écologique (zone Nrb) a également été créée sur les secteurs aux enjeux écologiques les plus sensibles (combe du ruisseau du Gorneton, combe du ruisseau de Chaveyrieux, une partie des coteaux et le bois Morand).

Les boisements des coteaux sont préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

5.2.2 Les documents supra-communaux

Le SCoT des Rives du Rhône définit des orientations visant à garantir la protection sur le long terme des différents types d'espaces naturels présents sur son territoire.

Sur la commune de Chasse-sur-Rhône, il identifie deux corridors écologiques d'enjeu local le long du Rhône en limite avec la commune de Givors et selon un axe Nord-Est/Sud-Ouest jusqu'au ruisseau du Gorneton puis du Rhône.

Réservoirs de biodiversité
 ■ Protection forte
 ■ Enjeu régional ou local

Corridors écologiques
 ■■ Enjeu régional
 ■■ Enjeu local

Principes de préservation des fonctionnalités écologiques
 Source : DOO SCoT Rives du Rhône

Autres espaces naturels
 ■ Boisements
 ■ Espaces agricoles perméables
 ■ Coeurs verts



Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, approuvé le 10 avril 2020, a identifié sur la commune de Chasse-sur-Rhône, une zone prioritaire pour agir sur les substances polluantes. En effet, la commune reçoit un trafic important de véhicules induit par la présence d'infrastructures de transport importante sur le territoire et à proximité.

La commune accueille une gare desservie par des transports collectifs d'intérêt régional ou d'équilibre du territoire.

Le Rhône est un milieu aquatique à préserver ou à restaurer.



5.2.3 Les incidences du projet sur les milieux sensibles

Les objets de la présente modification du PLU n'ont pas d'incidence sur la préservation des milieux écologiques du territoire ; ils ont une incidence positive notamment sur la préservation et le développement de la biodiversité et la nature en ville.

Tout d'abord, les secteurs de protection environnementale sont inchangés, tant en termes de zonage que de contenu réglementaire (dispositions écrites maintenues).

De plus, le projet de territoire vise à diffuser une trame verte utile et fonctionnelle. Il s'agit d'une trame naturelle vivante support de biodiversité, et aussi une trame support d'usages diversifiés au service d'une ville résiliente. Le projet urbain vise également à valoriser le patrimoine urbain et paysager communal.

Ainsi, plusieurs prescriptions nouvelles intégrées dans le PLU par la modification n°2 ont un impact positif sur la réduction de la consommation d'espace et sur la préservation et le développement de la nature et la biodiversité en ville :

- Réduire les normes de stationnement sur les secteurs stratégiques concoure au renforcement de la nature en ville.
- Renforcer le taux d'espaces végétalisés imposés lors d'opération de densification et de renouvellement et mettre en place d'un Coefficient d'emprise au sol maximal en complément du RESI en zones Ua, Ub et Uc, permet de limiter l'imperméabilisation des sols et de promouvoir la nature en ville.
- Dans les zones à projet :
 - Proposer une implantation des bâtis qui préserve la végétation existante de qualité.
 - Développer, au sein de chaque opération, des espaces en pleine terre généreux, largement végétalisés, pour renforcer la qualité d'habiter, limiter les effets d'îlot de chaleur et améliorer la ventilation des logements.
 - Assurer un retrait paysager le long du ruisseau (gestion des risques).

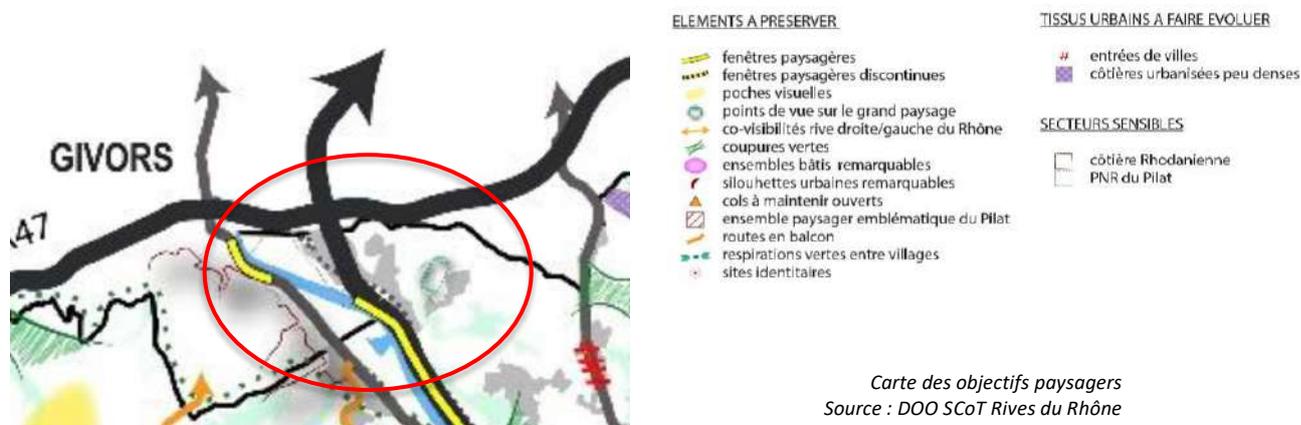
- Planter des espèces végétales pérennes, diversifiées et adaptées au contexte local et au réchauffement climatique suivant les 3 strates du végétal (herbacés / arbustives / arborées).
- Développer des espaces végétalisés, visible depuis l'espace public, porteurs d'usages qui devront répondre aux besoins des futurs habitants du quartier.
- Assurer des retraits le long des voies au maximum en pleine terre et largement végétalisés en utilisant les différentes strates du végétale.
- Permettre de manière dérogatoire une implantation sur les limites séparatives en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes dans la zone Ub1, permet d'optimiser le foncier.

→ La modification n°2 du PLU de Chasse-sur-Rhône n'est pas de nature à avoir des impacts sur l'environnement et à générer de nouvelles nuisances sur le territoire. Au contraire elle participe à la préservation et le développement de la nature et la biodiversité en ville

5.3 LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

Le Scot des Rives du Rhône identifie sur la commune de Chasse-sur-Rhône :

- Un point de vue sur le grand paysage à préserver sur le plateau au niveau du lieu-dit Trembas. Le plateau offre en effet de larges vues panoramiques remarquables sur les espaces alentours : collines boisées de Seyssuel, boisements associés aux combes, le plateau de Ternay et le site identitaire du Pilat. Un classement en zone Ap au PLU en vigueur assure la préservation des vues.
- Une « fenêtre paysagère » est à préserver au niveau de l'A7. L'objectif est de maintenir l'ouverture des paysages qui constitue un enjeu important du Scot pour conserver la qualité, l'identité et la compréhension des différentes unités paysagères.



Carte des objectifs paysagers
Source : DOO SCOT Rives du Rhône

La commune est concernée par un bâtiment protégé de type périmètre de protection de monument historique : Pavillon Falconnier, inscrit par arrêté préfectoral en date du 29 juillet 2021.

D'après la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC), « le Pavillon, installé dans le jardin d'une propriété sur les hauteurs de Chasse-sur-Rhône, est l'œuvre de l'ingénieur et architecte suisse Gustave Falconnier (1845-1913). Il y aurait été rapporté de l'exposition internationale organisée au Parc de la Tête d'Or à Lyon en 1894, lors de laquelle Falconnier avait obtenu une médaille d'argent, probablement pour ce même pavillon, et se trouve encore à son emplacement originel, si l'on s'en réfère à un plan du début du XXe siècle. »

De plus, le PLU en vigueur identifie des éléments de patrimoine et de paysage à préserver au titre l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et recensés sur le document graphique : 1 château (domaine de Violans qui abrite également le Pavillon), 1 bâtisse remarquable au lieu-dit Les Étournelles et l'église.

Le secteur des Hauts Fourneaux (ancienne cité ouvrière (implantation en bande ou accolées)) dispose d'un règlement spécifique (hauteur limitée à 9 mètres à l'égout). L'objectif est de préserver ce patrimoine urbain lié au développement industriel de la commune.

Dans le PLU modifié, il a été traduit une action du projet urbain « Préservation des cités ouvrières et faubourg » avec la préservation des deux cités ouvrières du quartier de la Côte et du quartier Château /Barbières, classées au titre de l'article L151-19. Des fiches de recommandations ont été introduites dans le règlement.

De plus, une maison de style Art Déco a été identifiée et préservée.

Enfin, 8 arbres sont préservés au PLU en vigueur en tant qu'élément végétal à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ceci n'a pas évolué.

Concernant le patrimoine archéologique, 2 sites sont recensés sur le territoire de la commune de Chasse-sur-Rhône :

Localisation	Vestige archéologique	Époque
Les Estournelles	Château fort	Moyen-Âge
Château Bonnard vers 1880	Bloc et inscription	Époque gallo-romaine

Source : Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur

→ La modification n°2 du PLU de Chasse-sur-Rhône améliore la prise en compte et la mise en valeur des patrimoines de la commune.

5.4 L'ACTIVITÉ AGRICOLE

La commune de Chasse-sur-Rhône dispose d'un vaste plateau agricole, bien structuré. L'agriculture est jeune et dynamique. Toutefois, elle a été affaiblie par le développement de l'urbanisation sur le plateau (déstructuration, friche).

Selon le recensement agricole, 6 exploitations sont recensées en 2020 (6 en 2010). La surface agricole utilisée des exploitants est de 235 hectares en 2020, contre 244 en 2010.

Le projet communal vise à « affirmer l'agriculture comme facteur d'équilibre » en :

- Préservant les espaces agricoles de tout développement (habitat/hameaux) ponctuel
- Assurant le fonctionnement et la pérennité des sièges d'exploitation en évitant toute nouvelle urbanisation dans son environnement proche et en préservant les parcelles de proximité.
- Définissant en relation avec le paysage, les lieux préférentiels d'implantation des bâtiments à usage d'exploitations agricoles.
- Facilitant le passage et l'accessibilité des engins agricoles.
- Prévoyant le développement de l'activité viticole sur le coteau boisé.
- Stoppant la fragmentation de l'espace agricole en prônant un urbanisme compact et en continuité du tissu urbain existant.

L'ensemble des terres agricoles ont été classées en zone agricole (A) au PLU en vigueur. Des secteurs Ap, agricole à protéger, ont été créés afin de prendre en compte les enjeux paysagers et de cohabitation entre activité agricole et secteurs résidentiels (zone inconstructible).

Dans le Scot des Rives du Rhône, aucun espace agricole de la commune de Chasse-sur-Rhône se situent en secteurs à prédominance d'espaces agricoles stratégiques (cœurs de la production agricole des Rives du Rhône).



Espaces agricoles stratégiques
Source : PADD du SCoT Rives du Rhône

→ La modification du PLU ne remet pas en cause la préservation des espaces agricoles. Elle n'a pas d'impact sur les terres agricoles. Les limites des zones sont inchangées.

5.5 L'ÉNERGIE, L'AIR ET LE CLIMAT

Vienne Condrieu Agglomération est engagée sur la voie de la transition énergétique au travers de son Plan Climat adopté et de ses démarches récentes de Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte pour l'horizon 2050 et de labellisation Cit'ergie. Les objectifs affichés sont la réduction de l'empreinte carbone du territoire de l'agglomération ainsi que le suivi et l'amélioration de la qualité de l'air notamment en réduisant massivement les consommations d'énergie du territoire et en augmentant la production d'énergie renouvelable locale.

Le conseil communautaire de Vienne Condrieu Agglomération a adopté son Plan climat air énergie territoire (PCAET – 27 juin 2023). C'est un projet territorial de développement durable qui a pour finalité la lutte contre le changement climatique et une meilleure qualité de l'air.

Les choix stratégiques du territoire intercommunal sont les suivants :

- Réduire les émissions de GES de 24 % en 2030 par rapport à 2016 et de 74 % en 2050 ;
- Réduire les consommations énergétiques d'environ 12 % en 2030 et 50 % en 2050 par rapport à 2016 ;
- Produire environ 33 % de la consommation d'énergie finale en énergies renouvelables en 2030, puis environ 88 % en 2050.

→ La modification du PLU de Chasse-sur-Rhône peut avoir des impacts positifs sur les émissions de gaz à effet de serre (GES) ainsi que les consommations énergétiques : augmentation des espaces verts dans les projets et les espaces publics, création d'un parc public urbain, introduction de règles de stationnement pour les vélos ...

5.6 LA PRÉSENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES

La commune de Chasse-sur-Rhône est concernée par des risques naturels et technologiques.

La commune de Chasse-sur-Rhône dispose d'un Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRn) approuvé le 10 novembre 1997. Ce PPRn vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU.

La commune est également comprise dans le périmètre du territoire à risque important d'inondation (TRI) de Vienne arrêté en 2012 et qui a fait l'objet d'un porter à connaissance en 2016. Étant donné les niveaux du scénario moyen, le TRI n'a pas d'incidence sur le territoire chassère, le PPRI étant plus contraignant.

La commune de Chasse-sur-Rhône dispose d'une carte des aléas de versant et des aléas torrentiels initialement réalisée en juillet 1997 et mise à jour dans le cadre du PLU par RTM (Restauration des Terrains en Montagne) - Isère en juin 2011.

Cette carte recense les risques suivants :

- chutes de pierres et de blocs,
- crues torrentielles,
- glissements de terrain,
- ravinement,
- ruissellement de versant.

La commune est également concernée par plusieurs autres risques naturels ou technologiques :

- Un risque sismique modéré sur l'ensemble du territoire
- Un risque de retrait gonflement des argiles faible sur la quasi intégralité du territoire

Légende :  Faible

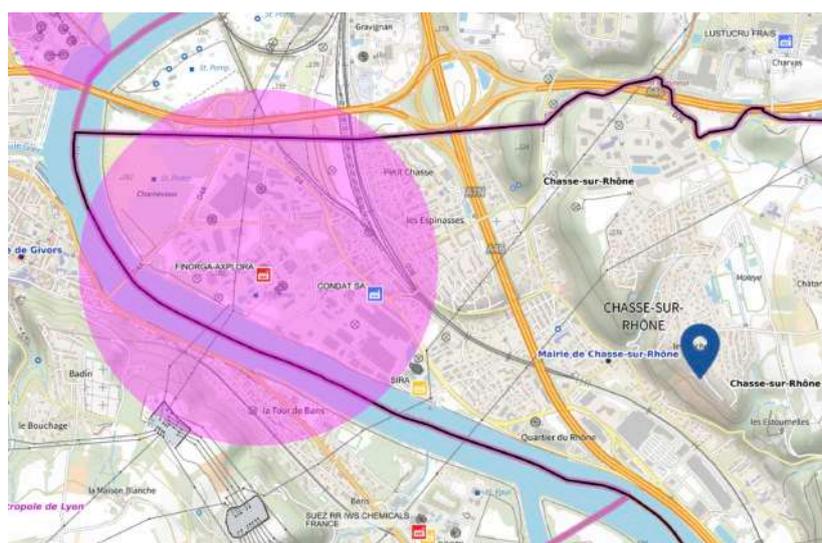


- Un risque radon important sur l'ensemble du territoire

Légende :  Faible
 Modéré
 Important



- Un risque de mouvement de terrain en raison d'un glissement de terrain recensé au niveau de la voie ferrée. 4 recensements de catastrophes naturelles entre 1983 et 2003.
- Un risque lié aux installations classées :
 - 1 entreprise SEVESO seuil haut entraînant une servitude d'utilité publique : Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé par arrêté préfectoral le 15 octobre 2013
 - 1 entreprise SEVESO seuil bas
 - 1 entreprise non SEVESO.



Légende :

 Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique

 Usine Seveso seuil haut
 Usine Seveso seuil bas
 Usine non Seveso

Source : géorisques

- Un risque d'accident nucléaire en raison de la proximité de la centrale nucléaire de Saint-Alban/Saint-Maurice (rayon du Plan Particulier d'Intervention de 20 km)
- Un risque de rupture du barrage de Vouglans (rivière de l'Ain dans le Jura)

Le site géorisques recense sur le territoire de Chasse-sur-Rhône un risque de pollution des sols dû à :

- 1 secteur(s) d'information sur les sols ayant hébergé les activités classées au titre des ICPE de la société Chimiderouil (SSP00005180101 - entreprise de traitement de surface). La pollution des sols a été diagnostiquée en 2009.
- 5 site(s) pollué(s) ou potentiellement pollué(s)
- 43 ancien(s) site(s) industriel(s) ou activité(s) de service : garage, atelier de chaudronnerie, station-service, dépôt...

Les réseaux autoroutiers et ferroviaires, la RD36 et la RD4 représentent une source de nuisance sonore non négligeable sur la commune.

→ Certaines zones du PLU concernées par la modification peuvent être soumises à des risques naturels ou technologiques, sans que les points modifiés n'aient d'impact sur ces risques.

Aucune des modifications n'est de nature à générer de nouvelles nuisances ou risques sur le territoire.

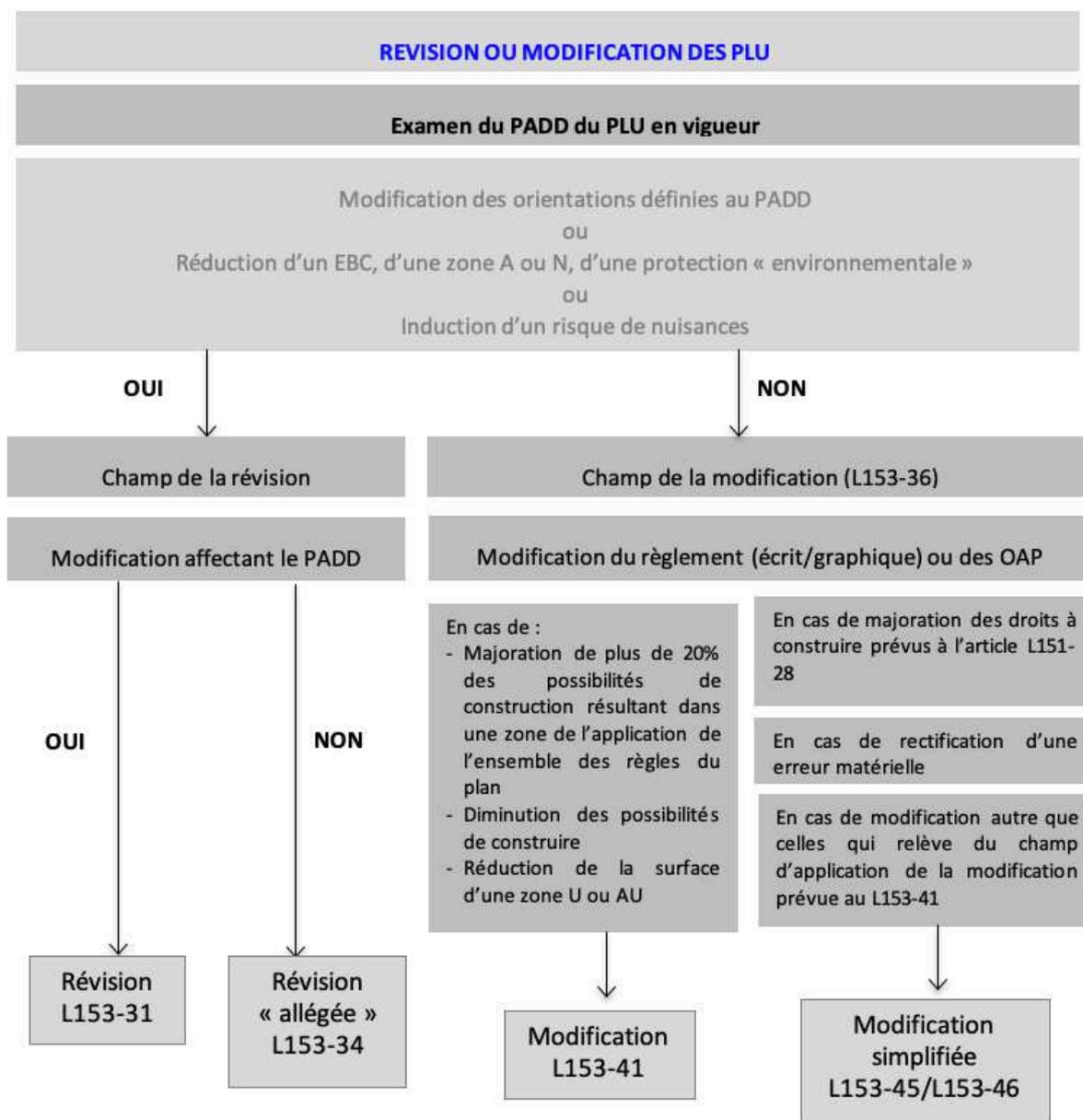
5.7 CONCLUSION

L'ensemble des points évoqués ci-dessus justifie que le projet de modification n°2 du PLU de Chasse sur Rhône n'a pas d'impact sur l'environnement et ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

6. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

Les modifications apportées au PLU de Chasse-sur-Rhône par la modification n°2 respectent le champ d'application de cette procédure.

Le schéma ci-dessous présente les différentes procédures d'évolution d'un PLU :



La modification n°2 du PLU de la commune de Chasse-sur-Rhône s'inscrit bien dans une procédure de **modification encadrée par l'article L153-41 du code de l'urbanisme**.

En effet, les rectifications projetées :

- **ne changent pas les orientations générales définies par le PADD du PLU en vigueur.**
 - o L'orientation n°1 du PADD « *Limiter la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et orienter le développement de l'habitat en fonction de sa diversité, du rééquilibrage de sa population et du principe de mixité sociale »* »
 - o L'orientation n°2 « *Affirmer la cohésion du territoire et son identité à partir des lieux de centralité et des équipements, et favoriser le renouvellement urbain »* »
 - o L'orientation n°3 « *Se déplacer en toute sécurité »* »
 - o L'orientation n°4 « *S'inscrire dans une démarche économique à l'échelle de la communauté d'agglomération du pays viennois et favoriser la proximité habitat/emplois »* »
 - o L'orientation n°5 « *Affirmer les séquences paysagères dans leurs caractéristiques actuelles et futures »* »
 - o L'orientation n°6 « *Maintenir et renforcer la trame verte et bleue communale »* »
- => Les objets traités dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU de Chasse-sur-Rhône ne sont pas de nature à changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur.
- => Cette modification s'inscrit dans le projet d'aménagement de la commune.
- **ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière**
 - => Les modifications énoncées dans la présente notice ne sont pas de nature à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- **ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels**
 - => Le projet de modification n°2 ne réduit pas de protection.
- **ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance**

Cette procédure relève d'une modification de droit commun.

Elle est en conséquence soumise à enquête publique pendant une durée de 15 jours minimum en l'absence d'évaluation environnementale.

Dans le cadre des procédures de modification, aucune concertation préalable n'est exigée.