

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE SAINT-JULIEN-SUR-BIBOST



Plan Local d'Urbanisme Modification n° 1

Rapport de présentation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Lancement de la procédure	Enquête publique	Approbation
01	12 juillet 2024		

SOMMAIRE

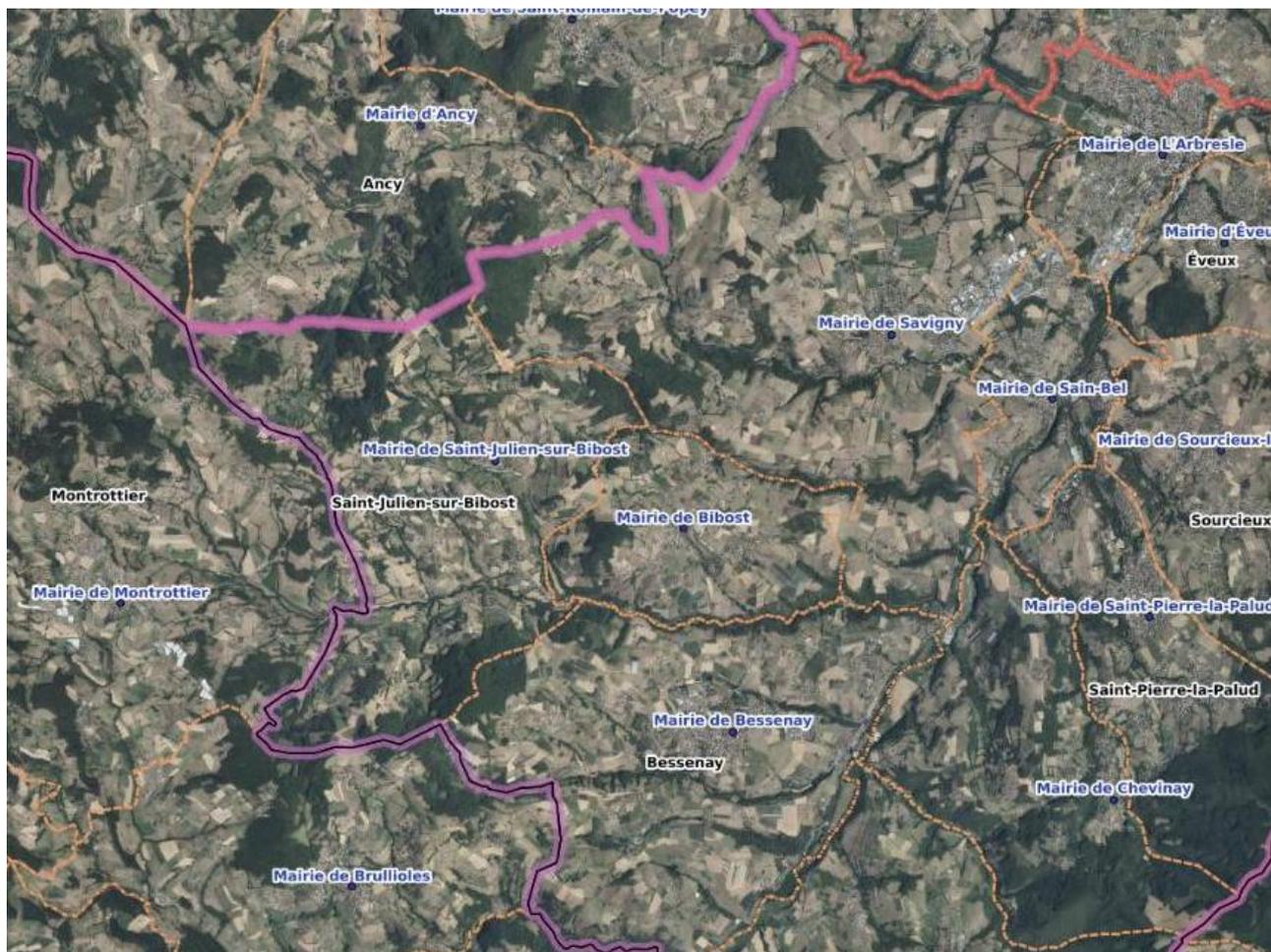
LE CONTEXTE COMMUNAL	4
<hr/>	
I. <i>Situation géographique et administrative</i>	5
1. <i>Situation géographique</i>	5
2. <i>Situation administrative</i>	6
II. <i>Contexte réglementaire</i>	6
1. <i>La hiérarchie des normes</i>	6
2. <i>Les principaux documents supra-communaux</i>	7
PRÉSENTATION ET OBJETS DE LA PROCEDURE	14
LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU	16
<hr/>	
I. <i>L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du bourg</i>	17
1. <i>Le contexte de l'ouverture à l'urbanisation</i>	17
2. <i>La volonté de la commune</i>	28
3. <i>Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation du bourg</i>	34
4. <i>Modification sur le document graphique</i>	41
5. <i>Adaptations réalisées sur le règlement de la zone AU</i>	43
6. <i>Adaptations réalisées sur le règlement des zones UA, UB et AU</i>	45
7. <i>Modification de la liste des emplacements réservés</i>	46
8. <i>Modification du tableau des surfaces du PLU</i>	47
II. <i>Identification de nouveaux changements de destination</i>	49
1. <i>Le contexte</i>	49
2. <i>Modification de la liste des changements de destination</i>	51
3. <i>Modification sur le document graphique</i>	55
III. <i>Modifier les règles d'implantation des piscines</i>	57
1. <i>Le contexte</i>	57
2. <i>Adaptations réalisées sur le règlement des zones A et N</i>	57
IV. <i>Modifier les règles de hauteur pour les annexes avec une toiture terrasse</i>	59
1. <i>Le contexte</i>	59
2. <i>Adaptations réalisées sur le règlement des zones UA, UB, AU, A et N</i>	59
V. <i>Mettre à jour les servitudes d'utilité publique</i>	62

LE CONTEXTE COMMUNAL

I. Situation géographique et administrative

1. Situation géographique

La commune de Saint-Julien-sur-Bibost se situe dans la partie Nord-Ouest de la région Rhône-Alpes, plus précisément dans la pointe centrale du département du Rhône. Elle fait partie des coteaux du Lyonnais, dans sa partie la plus occidentale, à la limite des Monts du Lyonnais.



Les communes limitrophes sont :

- Ancy au Nord,
- Savigny au Nord-Est,
- Bibost à l'Est,
- Bessenay au Sud-Est,
- Brullioles au Sud,
- Montrottier à l'Ouest,
- Saint-Forgeux au Nord-Ouest.

2. Situation administrative

La commune de Saint-Julien-sur-Bibost fait partie du canton de L'Arbresle, qui comprend 26 communes. Elle est également intégrée à la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle (CPA) créée en 1995 et qui regroupe en 2024 17 communes pour une population de 38 637 habitants en 2021 (INSEE) : Bessenay, Bibost, Bully, Chevinay, Courzieu, Dommartin, Eveux, Fleurieux-sur-l'Arbresle, L'Arbresle, Sain-Bel, Saint-Germain-Nuelles, Saint-Julien-sur-Bibost, Saint-Pierre-la-Palud, Sarcey, Savigny, Sourcieux-les-Mines.

II. Contexte réglementaire

1. La hiérarchie des normes

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Julien-sur-Bibost représente "le maillon local" d'une chaîne composée d'un cadre législatif défini par les lois et d'un cadre réglementaire défini par les documents supra-communaux.

Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une hiérarchie de normes, l'ensemble des documents entretenant entre eux des rapports de compatibilité.



La commune est également concernée par les dispositions de la **Loi relative au développement et à la protection de la montagne dite Loi Montagne du 9 janvier 1985**.

2. Les principaux documents supra-communaux

- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes**

La loi portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République dite loi Notre a créé un nouveau schéma de planification dont l'élaboration est confiée aux régions : le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Ce schéma doit respecter les règles générales d'aménagement et d'urbanisme à caractère obligatoire ainsi que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Il doit être compatible avec les SDAGE, ainsi qu'avec les plans de gestion des risques inondations. Il doit prendre en compte les projets d'intérêt général, une gestion équilibrée de la ressource en eau, les infrastructures et équipements en projet et les activités économiques, les chartes des parcs nationaux sans oublier les schémas de développement de massif. Il se substitue ainsi aux schémas préexistants tels que le schéma régional climat air énergie, le schéma régional de l'intermodalité, et le plan régional de prévention et de gestion des déchets, le schéma régional de cohérence écologique.

Les objectifs du SRADDET s'imposent aux documents locaux d'urbanisme (SCoT et, à défaut, plans locaux d'urbanisme, cartes communales, plans de déplacements urbains, plans climat-énergie territoriaux et chartes de parcs naturels régionaux) dans un rapport de prise en compte, alors que ces mêmes documents doivent être compatibles avec les règles générales du SRADDET.

Ambition territoire 2030

Le SRADDET Auvergne-Rhône Alpes a été adopté en Conseil régional lors de la session des 19 et 20 Décembre 2019 et approuvé le 10 Avril 2020 par le préfet de région.

L'enjeu pour la collectivité régionale était de bâtir, à partir des remontées de terrain son futur Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Ce schéma stratégique est transversal, recouvrant non seulement les questions d'aménagement du territoire mais aussi de mobilité, d'infrastructures de transports, d'environnement et de gestion des déchets.

Le SRADDET ne se contente pas de compiler en un seul document divers schémas stratégiques préexistants. L'objectif, grâce à la démarche Ambition Territoires 2030, est de fixer pour Auvergne-Rhône-Alpes des axes d'aménagement territorial pour les grands bassins de vie en cohérence les uns avec les autres, de « définir une vision unifiée du territoire à l'horizon 2030 » prenant en compte le développement global, les grands projets les plus impactants (la ligne ferroviaire transalpine Lyon-Turin, pour n'en citer qu'un), mais aussi les zones rurales aussi bien que les zones urbaines. L'enjeu est, naturellement, de travailler sur des modèles de développement porteurs et présentant une stratégie unifiée pour l'avenir de la grande région.

Le SRADDET de la région Auvergne-Rhône-Alpes doit ainsi être vu comme une feuille de route qui conjugue 11 thématiques :

- Gestion économe de l'espace ;
- Lutte contre le changement climatique ;
- Equilibre et égalité des territoires ;
- Pollution de l'air ;
- Désenclavement des territoires ruraux ;
- Prévention et gestion des déchets ;
- Maitrise et valorisation de l'énergie ;
- Implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional ;
- Habitat ;
- Intermodalité et développement des transports ;
- Protection et préservation de la biodiversité.

Tous les objectifs définis dans le SRADDET, et par conséquent les règles qui en découlent, ne sont pas en lien avec les champs d'action des PLU / PLUi puisque ce document s'applique également à d'autres schémas, plans, programmes de rangs supérieurs.

▪ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Ouest Lyonnais

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme qui fixe, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, les orientations fondamentales de l'organisation d'un territoire et de l'évolution de ses zones urbaines, afin de préserver un équilibre entre zones urbaines, économiques, touristiques, agricoles et naturelles. Instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, il fixe les objectifs des diverses politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de déplacement.

Source : www.ouestlyonnais.fr

LE SCOT DE L'OUEST LYONNAIS

La commune de Chevinay fait partie du périmètre du SCoT de l'Ouest Lyonnais, approuvé le 2 février 2011 et en cours de révision. Il couvre les 48 communes de quatre communautés de communes : CC du Pays Mornantais, CC du Pays de l'Arbresle, CC de la Vallée du Garon, CC des Vallons du Lyonnais.

Conformément à la Loi Solidarité et Renouvellements Urbains (Article L 131-4 du Code de l'Urbanisme), les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale.



Le SCoT de l'Ouest Lyonnais est en cours de révision. L'arrêt du projet a eu lieu de 11 février 2025.

Comme pour les Plans Locaux d'Urbanisme, les SCoT se composent d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce dernier fixe les grands objectifs des politiques publiques sectorielles d'urbanisme en matière d'habitat, de déplacements, de développement économique, d'environnement, de ressources, etc. Il formule des axes stratégiques pour un développement durable du territoire couvert par le SCoT et les conditions pour les atteindre.

La stratégie générale d'aménagement du territoire : afficher un scénario de rupture

- A. Accueillir un volume de population mesuré
- B. Renforcer la dynamique économique interne
- C. Organiser les déplacements
- D. Préserver la marque identitaire du territoire

PREMIER PRINCIPE. Mettre en œuvre un mode de développement organisé autour d'un concept de villages densifiés

- I. Encadrer l'évolution de la population
 - A. Le refus du scénario "au fil de l'eau" et la mise en œuvre du scénario de rupture
 - B. Un objectif de population mesuré
- II. Mettre en place le concept de villages densifiés
 - A. Population et logements
 - B. La mise en œuvre du concept de "village densifié" avec la préservation de la structure urbaine et limitation de l'étalement urbain
- III. Renforcer le développement économique

DEUXIEME PRINCIPE. Assurer un meilleur équilibre du territoire en matière de mobilité et de déplacements

- I. Développer fortement les transports collectifs
 - A. Privilégier le transport ferroviaire sur le territoire
 - B. Renforcer la desserte des transports collectifs routiers
 - C. Organiser les déplacements "doux"
- II. Structurer et adapter le réseau de voirie
- III. Tenir compte des grands projets d'infrastructures inscrits dans la DTA
 - A. Le projet d'autoroute A89 Balbigny - La Tour de Salvagny et la liaison A89-A6
 - B. Le projet d'autoroute A45 Lyon-Saint Etienne
 - C. Le projet de contournement autoroutier de Lyon par l'Ouest (COL)

TROISIEME PRINCIPE. Préserver la "marque identitaire" du territoire en assurant la pérennité des espaces agricoles et la valorisation des espaces naturels et paysagers

- I. Préserver les paysages remarquables du territoire
- II. Assurer la pérennité des espaces agricoles
- III. Préserver les espaces naturels à enjeux environnementaux et les ressources naturelles

En continuité du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le SCoT se compose d'un Document d'Orientations Générales (DOG) qui détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques. Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines. Autrement dit, le DOG s'attache à décliner les actions à mettre en œuvre pour permettre la concrétisation des ambitions formulées dans le PADD. Pour faciliter la lecture du projet de territoire de l'Ouest Lyonnais, le plan du DOG est inspiré de l'organisation du PADD. Afin de faciliter la compréhension des règles sur le territoire, chaque axe reprend les grandes orientations du PADD qui sont ensuite déclinées en objectifs.

Le Projet d'Aménagement Stratégiques du futur SCoT, débatu le 8 octobre 2024, repose sur les orientations suivantes :

METTRE EN ŒUVRE UN MODE DE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE, SOLIDAIRE ET ADAPTE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

AXE I. PROMOUVOIR LE BIEN VIVRE ENSEMBLE

AXE II. DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE L'OUEST LYONNAIS

AXE III. PRENDRE EN COMPTE DURABLEMENT LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT ET FAIRE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Dans le futur document la commune de Saint-Julien-sur-Bibost est identifiée, dans la nouvelle armature urbaine, comme « **village à niveau de services à conforter** ». Pour la commune les futures prescriptions à prendre en compte seront :

- faire une place pour les logements collectifs, intermédiaires et groupés : maximum de 40% « d'individuel pur » dans les logements à produire,
 - pas d'obligation de production de logements sociaux,
 - commune identifiée avec un potentiel d'optimisation moyen de l'enveloppe bâtie :
 - pour la période 2021-2031 : minimum de 35% de logements produits en optimisation,
 - pour la période 2031-2041 : minimum de 55% de logements produits en optimisation ou suite à renaturation,
 - densité minimale brute à l'échelle des opérations d'ensemble (extension et dents creuses de plus de 2500 m²) :
 - pour la période 2021-2031 : minimum 30 logements/ha,
 - pour la période 2031-2041 : minimum 40 logements/ha,
 - 89 logements à produire entre 2021 et 2041, représentant un maximum de 1,5 ha de consommation d'ENAF pour l'habitat.
- **Le Programme Local de l'Habitat du Pays de L'Arbresle**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Ce document d'étude et d'analyse sur les problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine. Les questions relatives au logement et à l'habitat sont au cœur des préoccupations, tant au niveau national que local.

Elaboré par l'Etablissement Public de Cohérence Intercommunale (EPCI) et pour l'ensemble de ses communes membres, le PLH définit pour une durée de 6 ans les actions visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale. Pour ce faire, il assure entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

De façon plus précise, les enjeux du PLH sont les suivants :

- lutter contre l'exclusion et la ségrégation sociale;
- favoriser un développement équilibré du territoire grâce à la mixité des fonctions urbaines aux différentes échelles territoriales et à la diversité de l'habitat;
- favoriser la mobilité résidentielle et éviter le phénomène de relégation ;
- offrir à l'ensemble de la population, et notamment aux plus démunis, un véritable droit au logement et à l'accès aux services et aux équipements urbains.

L'élaboration d'un PLH s'effectue en trois phases :

- **un diagnostic** sur le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat
- **un document d'orientations** qui énoncera les grands principes et les orientations du PLH au vu du diagnostic
- **un programme d'actions** qui précisera les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle de logements à l'échelle communale, des fiches communes localisant les secteurs potentiels de développement de l'offre nouvelle, les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements existants, les interventions foncières permettant la réalisation des actions du programme, les modalités de suivi et d'évaluation du PLH.

Le nouveau PLH de la CCPA, pour la période 2022-2028, est en cours d'élaboration. Le projet a été arrêté en décembre 2021. Toutefois dans l'attente du futur SCoT, son élaboration a été suspendue.

LE PROGRAMME D'ACTIONS DU PLH DE LA CCPA 2022-2026

3 ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET UN DISPOSITIF DE GOUVERNANCE

ORIENTATION 1 : MAITRISER LA CROISSANCE

- 1.1 Conforter/réguler la dynamique démographique
- 1.2 Développer l'offre de logements en s'appuyant sur l'armature urbaine existante
- 1.3 Créer des conditions favorables à l'attractivité pour tous les publics

ORIENTATION 2 : REpondre A LA PLURALTE DES BESOINS

- 2.1. Penser la diversification des formes d'habitat
- 2.2. Apporter des réponses aux besoins spécifiques
- 2.3. Développer le logement abordable, en accession et en location

ORIENTATION 3 : ETRE RESPONSABLE ET DURABLE

- 3.1. Mettre en œuvre le concept de village densifié issu du SCOT
- 3.2. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager
- 3.3. Réinvestir le parc existant et lutter contre la vacance
- 3.4. S'inscrire dans la transition énergétique

GOUVERNANCE ET PILOTAGE : UN EPCI PILOTE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Concernant plus particulièrement Saint-Julien-sur Bibost, la commune est identifiée dans le projet de PLH comme « village à niveau de services à renforcer », conformément à la future armature du SCoT. Le nombre de constructions est fixé à 24 logements sur 6 ans, soit 4 logements/an en moyenne. Il est demandé 4 logements locatif sociaux (15%) et 7 en accession aidée (30%). 25% des logements devront être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine. La densité moyenne devra se situer entre 20 et 25 logements/ha.

PRÉSENTATION ET OBJETS DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Julien-sur-Bibost a été approuvé en Conseil Municipal le 2 février 2017. Il n'a connu aucune évolution depuis cette date.

Les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de la présente procédure sont :

- d'ouvrir la zone AU du bourg à l'urbanisation suite à la réalisation des travaux sur le système d'assainissement,
- d'adapter en conséquence la partie réglementaire et l'orientation d'aménagement et de programmation,
- d'identifier de nouveaux anciens bâtiments agricoles pour autoriser leur changement de destination,
- d'apporter certaines adaptations réglementaires,
- mettre à jour les servitudes d'utilité publique.

Compte tenu que le PLU a été approuvé avant le 1^{er} janvier 2018, la zone est concernée par les dispositions de l'article L.151-31 4^o dans sa rédaction du 25 novembre 2018. La commune dispose d'un délai maximum de 9 ans pour ouvrir la zone à l'urbanisation selon les modalités définies dans le PLU. Passé ce délai, une révision du PLU serait nécessaire. La commune a donc jusqu'au 2 février 2026 pour ouvrir la zone à l'urbanisation sans passer par une révision.

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

- de porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- de réduire une zone naturelle N, une zone agricole A ou un espace boisé classé ;
- de réduire les protections édictées, par rapport à des risques de nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels ;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- d'induire de graves risques de nuisance.

Au regard des objectifs fixés, la procédure adaptée est celle de la modification de droit commun, une procédure avec enquête publique, puisqu'elle a pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer les possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Compte tenu des modifications à apporter au document, et conformément aux articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme, le conseil municipal de Saint-Julien-sur-Bibost souhaite donc procéder à la modification du PLU via une procédure de droit commun.

Le présent rapport de présentation expose les différentes modifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme.

LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU

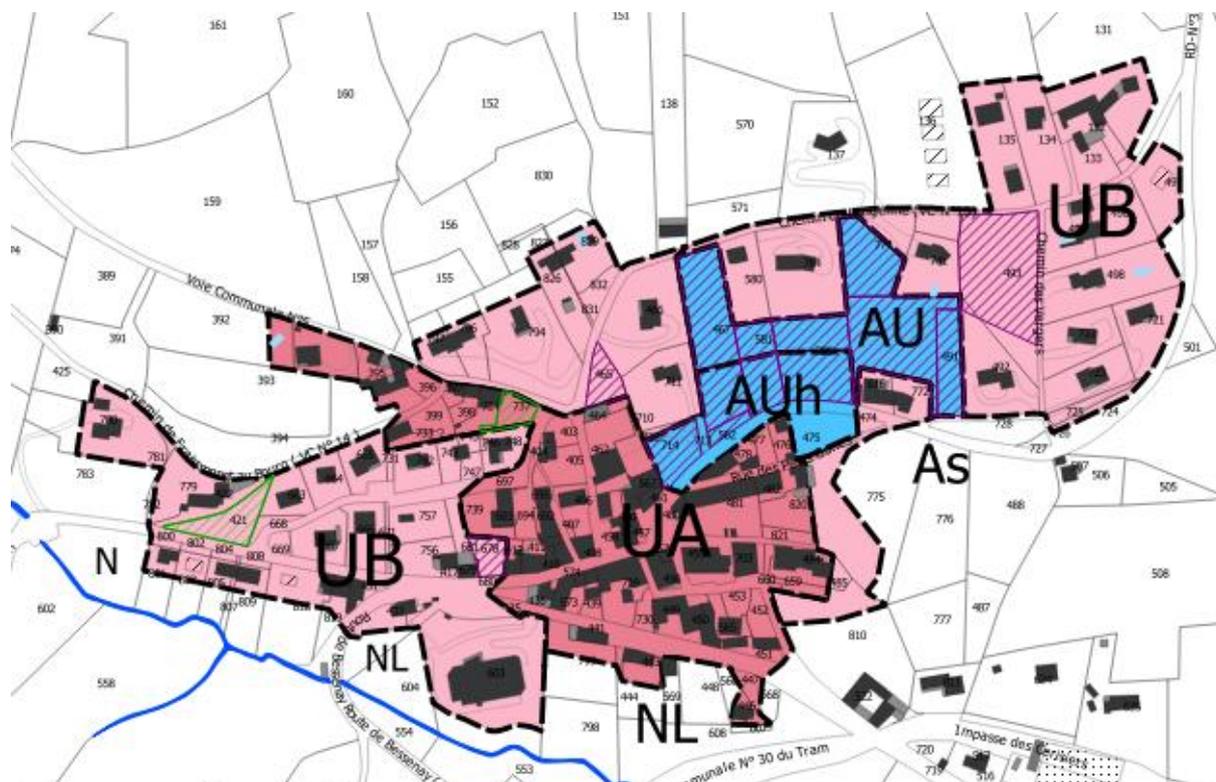
I. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du bourg

1. Le contexte de l'ouverture à l'urbanisation

Le constat

Lors de la révision générale de 2017, la zone AU n'a pas été ouverte à l'urbanisation directement car la station d'épuration n'était plus en capacité et devait être agrandie. La compétence assainissement ayant été transférée à la communauté de commune du Pays de l'Arbresle, les travaux ont été retardés par rapport à l'objectif initial. La nouvelle station d'épuration a été mise en service en 2024. La condition prévue dans le PLU pour ouvrir la zone AU l'urbanisation est donc rempli et la zone peut donc être ouverte via une procédure de modification.

Par ailleurs le potentiel identifié dans le bourg dans le PLU de 2017, hors du secteur d'orientation d'aménagement et de programmation (zone AU/AUh et une partie de la zone UB à l'Est), a été consommé en quasi-totalité. En effet les deux terrains en dents creuses ont été investis et deux des trois tènements de renouvellement urbain ont fait l'objet de projets. Le dernier terrain en renouvellement identifié dans le PLU de 2017 concerne le local technique de la commune qui ne devrait pas changer d'usage à court ou moyen terme faute de possibilité pour le relocaliser pour l'instant.



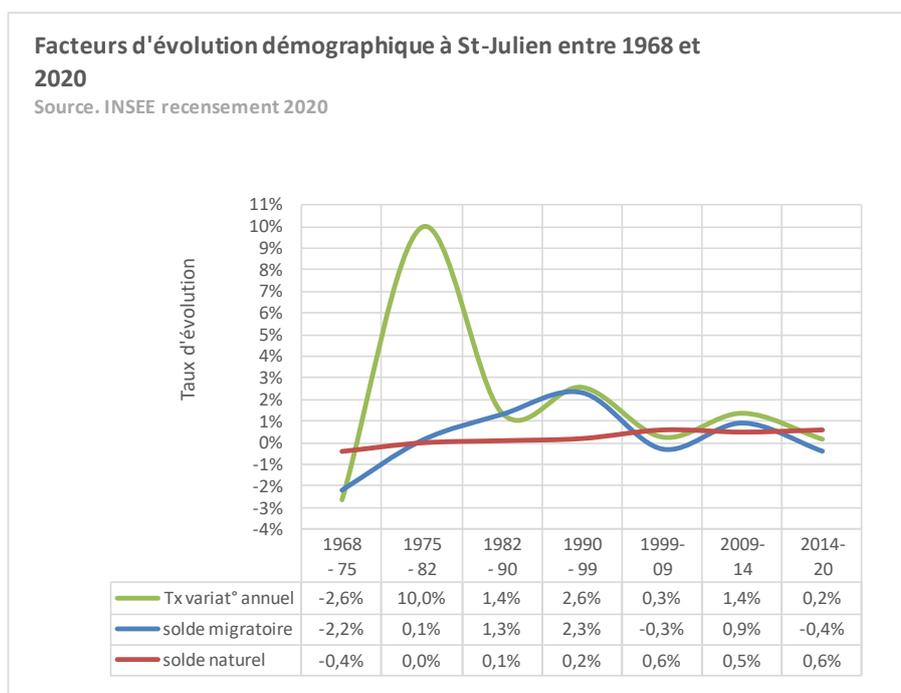
 Disponibilités foncières

 Jardins à préserver

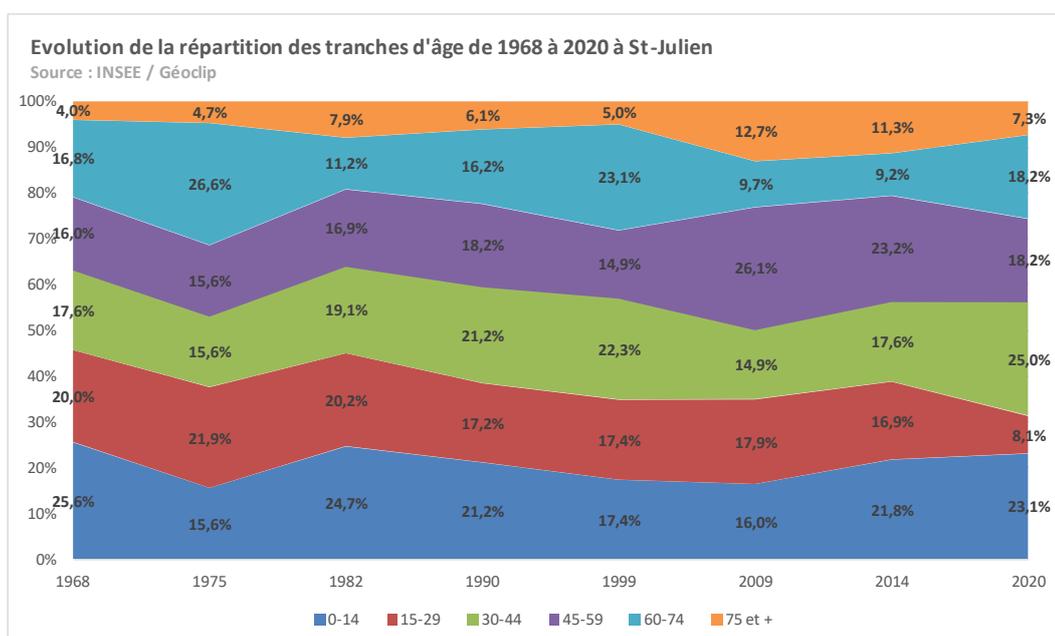
Extrait du rapport de présentation du PLU de 2017

Bien que consommés, ces tènements n'ont pas permis de produire autant de logements qu'estimé initialement dans le PLU, notamment dans les opérations de renouvellement urbain. Ainsi seuls 9 logements ont été créés dans le bourg alors que le PLU avait estimé un potentiel compris entre 14 et 19. L'apport de population engendré est donc inférieur à celui escompté ce que confirme la quasi stagnation de population entre 2017 (\approx 562 habitants) et aujourd'hui (\approx 587 habitants).

En effet sur la période 2014-2020, le solde migratoire a été négatif et l'augmentation de population s'est réalisée uniquement grâce au solde naturel.



La répartition des tranches d'âges au sein de la population s'est globalement maintenue mais on note une diminution des 15-29 ans.



La baisse de l'indice de jeunesse entre 2009 et 2020 (1,26 contre 1,01) indique un certain vieillissement. Sans apport de nouvelle population, notamment de jeunes ménages, le vieillissement de population risque de s'accroître. Cela aura notamment un impact sur l'école et les associations.

De même, sur la période 2009-2020, la taille moyenne des ménages a baissé, passant de 2,42 à 2,3. Si la baisse a ralenti entre 2014 et 2020, elle implique un besoin de création de logements pour compenser le phénomène de desserrement des ménages et maintenir un niveau stable de population, en dehors des besoins en jeunes ménages.

La zone AU, de part sa programmation, devait permettre d'accueillir de jeunes ménages en proposant des typologies de logement plus petites et plus abordables. Sans cette zone, la commune n'a que peu de possibilités pour attirer ou maintenir les jeunes sur son territoire.

La cohérence de l'ouverture à l'urbanisation avec le projet communal

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du bourg correspond évidemment au contenu du PADD et notamment à l'orientation n°1 portant sur **l'affirmation de l'entité urbaine du bourg et la diversification des fonctions urbaines et de l'habitat** au travers des objectifs suivants :

« I.1 Renforcer la centralité du bourg » décliné en plusieurs actions :

- « optimiser le foncier en privilégiant l'urbanisation des tènements et parcelles situés au sein de l'enveloppe urbaine et de freiner l'urbanisation en frange »,
- « Affirmer la vocation urbaine du bourg »,
- « Maîtriser l'urbanisation des parcelles disponibles : respecter la morphologie urbaine existante, intégrer les nouvelles constructions en cohérence avec le relief, assurer la desserte véhicule et mode doux »

« I.2 Diversifier l'habitat en termes de typologies et d'occupations » décliné en plusieurs actions :

- « Freiner davantage le développement de la maison individuelle au profit des petits collectifs et des typologies intermédiaires. Sur le secteur de développement urbain, les formes d'habitat seront diversifiées avec la création de logements collectifs ou groupés »,
- « Renforcer la dynamique du bourg par la programmation de logements abordables et adaptés, afin de favoriser la mixité sociale, familiale et générationnelle ».

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du bourg permettra enfin à la commune de mettre en place la première phase de son projet urbain tel que planifié en 2017 et de répondre aux besoins de la commune en matière d'accueil de nouvelle population et de diversification de l'offre en logements.

La nécessaire adaptation de la programmation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du bourg a été soumise dans le règlement à une modification du PLU, une fois la station d'épuration renouvelée. Le contexte local ayant évolué en 8 ans, il convient de revoir l'organisation de la zone traduite dans l'orientation d'aménagement et de programmation pour répondre aux besoins actuels tout en restant cohérent avec les orientations du PADD et compatible avec les documents supra-communaux, notamment le SCoT en cours de révision dont il convient d'anticiper les évolutions.

La commune souhaite procéder progressivement en phasant l'urbanisation de la zone afin de maîtriser l'apport de population. La priorité sera donnée à la partie Ouest, la partie Est restant soumise à une forte rétention foncière. La commune souhaite donc prioriser la partie Ouest d'environ 5900 m² et portant un potentiel d'environ 20 logements (parcelles B467, B881, B469, B562, B713, B714 et B475). A ce chiffre s'ajoute le potentiel présent dans la partie classée en zone UB de l'orientation d'aménagement et de programmation (parcelles B843 et B846). La partie Est porte un potentiel de 10 logements (parcelles B774, B862, B863 et B491) et pourra s'urbaniser une fois la partie Ouest achevée.

Le nombre de logements porté par le PLU à court et moyen terme sera inférieur à celui planifié initialement et restera donc compatible avec les objectifs du SCoT en vigueur.

Toutes ces raisons (station d'épuration agrandie et mise aux normes, potentiel foncier consommé dans le bourg hors OAP, nombre de logements réalisés en dessous des objectifs initiaux, respect des orientations du PADD) justifient l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du bourg.

Le contexte patrimonial

Le site du projet n'est pas situé à proximité d'un monument historique générant un périmètre de protection. Il est situé en prolongement du bourg ancien de la commune mais aucun bâtiment n'a été identifié comme patrimonial dans le PLU et n'est protégé spécifiquement.

L'urbanisation du site n'aura pas d'impact sur le patrimoine bâti.

Le contexte paysager

Le secteur couvert par l'OAP du bourg (zone AU et une partie de la zone UB à l'Est) est situé entre le bourg ancien et un secteur d'urbanisation pavillonnaire à l'Est. Elle vient combler les interstices dans le tissu bâti existant.



Périmètre de l'OAP du bourg



Vue 1 : secteur d'OAP vue depuis le coin Nord-Est au croisement du chemin des Vergers et de celui de l'Angeline.



Vue 2 : secteur d'OAP vue depuis le coin Sud-Est sur laR33/ route de Saint-Romain. Au premier plan, la partie de jardin qui sera protégée dans le cadre de la procédure.



Vue 3 : secteur d'OAP vue depuis le coin Sud-Ouest sur laR33/ route de Saint-Romain.

Le site occupe un coteau exposé Sud en sortie du bourg ancien en direction de l'Est. Il est occupé en partie par d'anciens vergers (plus exploités depuis très longtemps) et par des jardins d'agrément qui constituent une trame verte abondante.

Le site est visible depuis le versant opposé mais la partie aval, notamment à l'Ouest, est masquée par les bâtiments existants du bourg ancien.

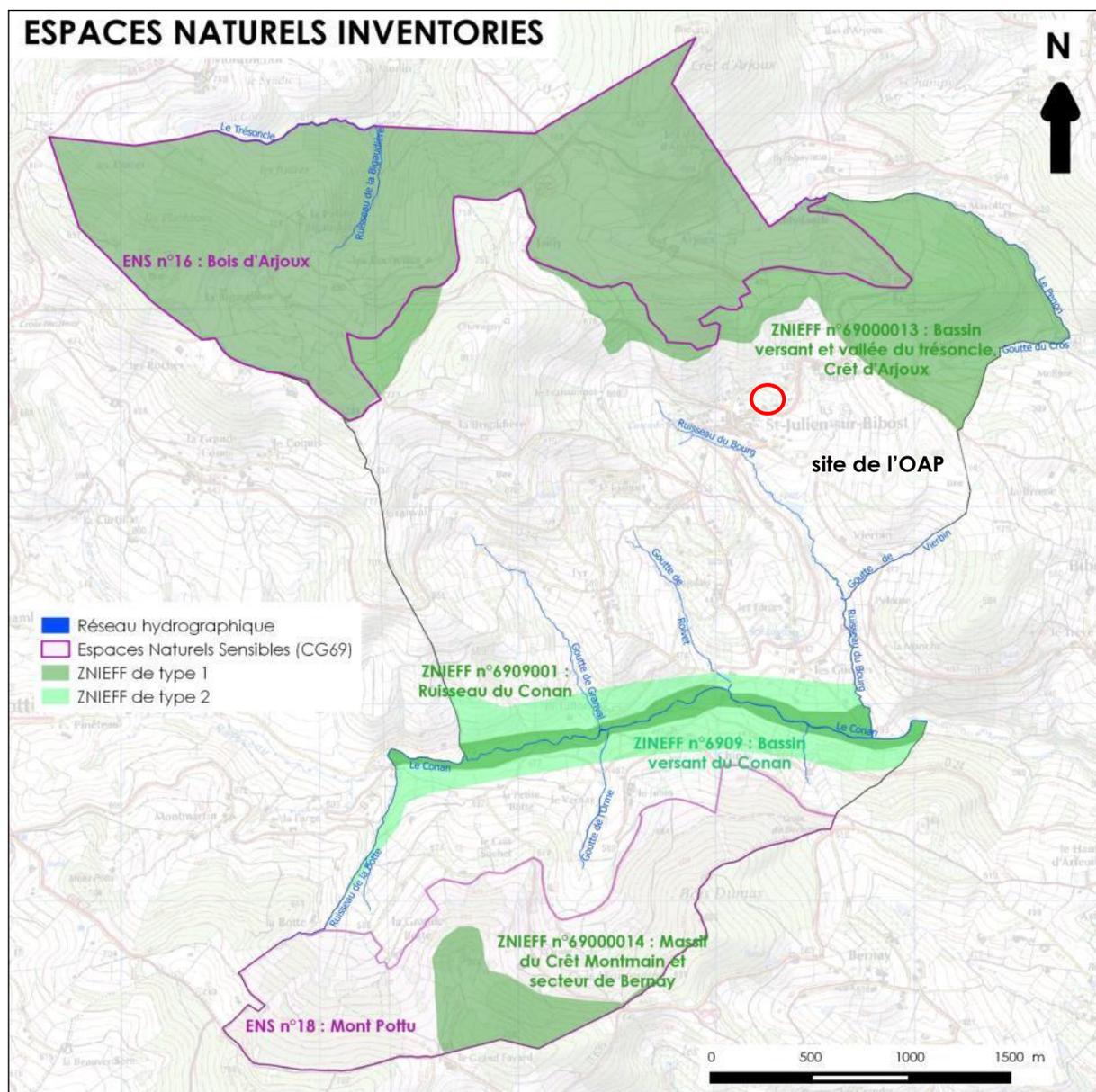


Vue 4 : secteur d'OAP vue depuis le versant opposé au bourg depuis le chemin des Farges.

Le site présente en enjeu paysager puisqu'il viendra modifier l'aspect de la frange Est du bourg. L'OAP est là pour assurer l'intégration paysagère et architecturale des futures constructions.

Le contexte environnemental

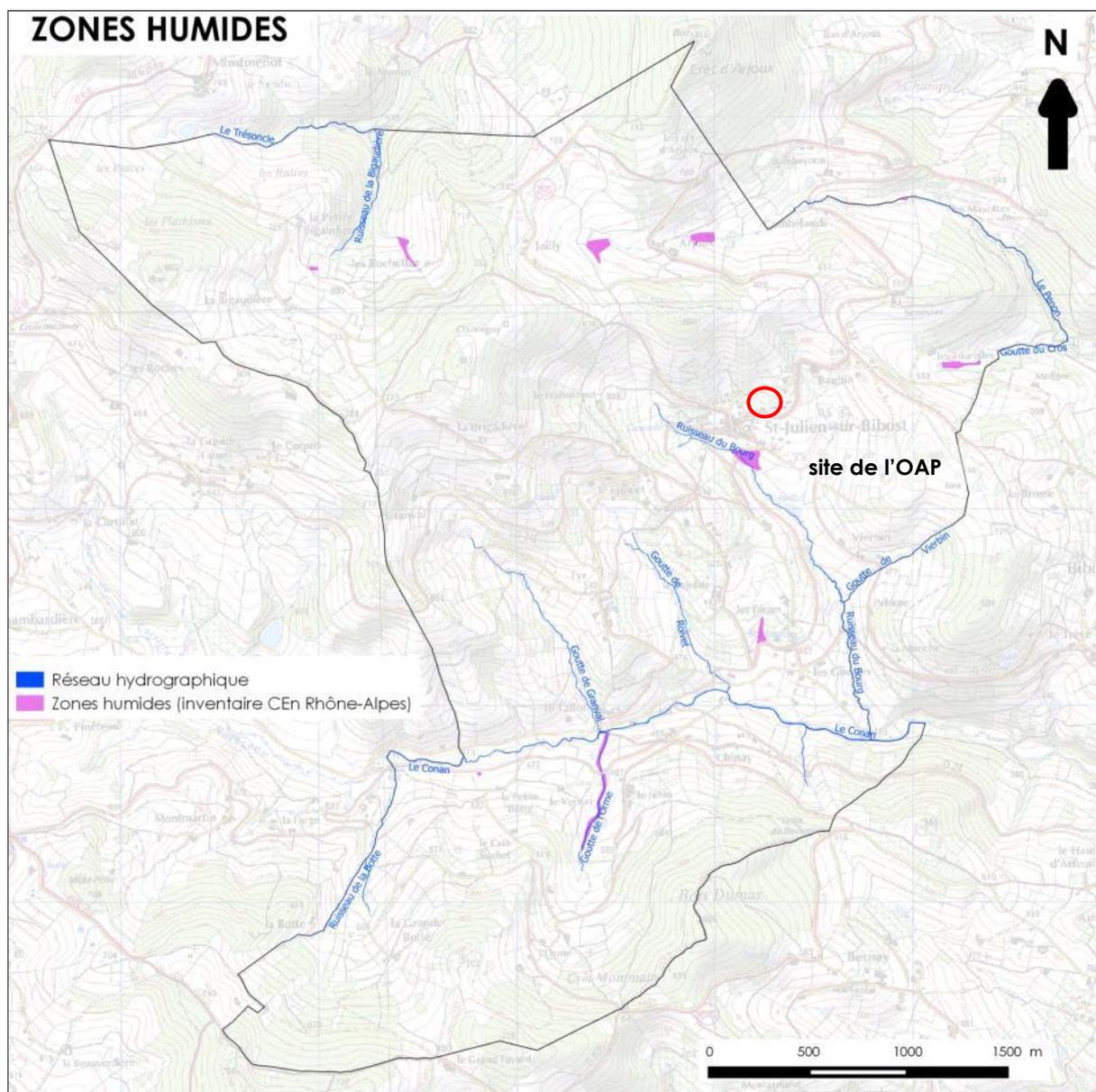
Un état initial de l'environnement a été réalisé dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU. Celui-ci a montré que la commune est concernée par un certain nombre de périmètres d'inventaires ou d'espaces protégés : 4 ZNIEFF et 2 ENS. Le site de l'OAP est toutefois situé en dehors de ces espaces sensibles ou remarquables.



Localisation des zones d'inventaires sur la commune.

La commune est également concernée par un inventaire des zones humides. Le site de l'OAP est situé à 180m de la zone la plus proche, présente à l'aval du bourg. Il n'y a pas de lien direct entre le site et la zone humide et les eaux usées comme pluviales issues du secteur de l'OAP seront récupérées et traitées.

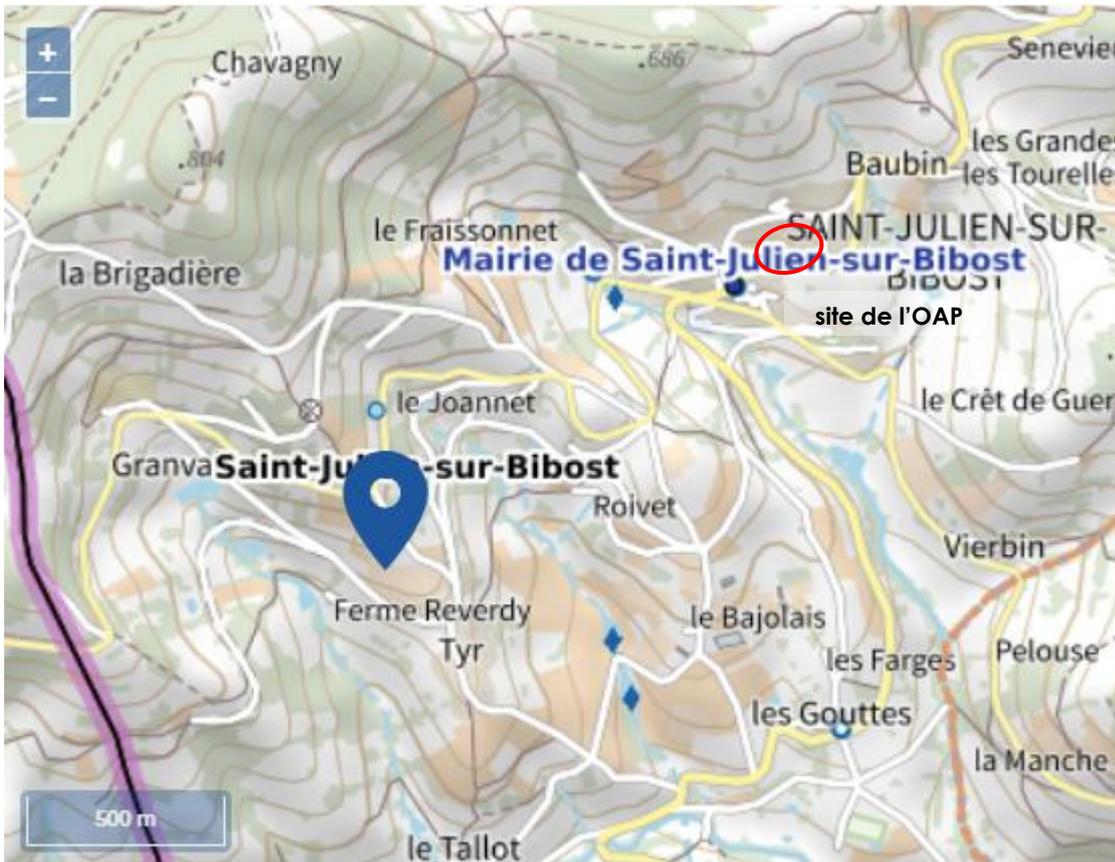
Il n'y a pas d'impact à attendre sur les zones humides de la commune.



Localisation des zones humides sur la commune.

Les sols pollués

La commune est concernée par un ancien site industriel et activité de service, identifié dans la base CASIAS. Il s'agit du site « SSP4072036, dépôt liquides inflammatoires », référencé sous le numéro RHA6911348 dans la base BASIAS. L'activité est arrêtée depuis le 1^{er} janvier 1995.



Le site BASIAS n'est pas localisé précisément mais il n'y a jamais de telles activités sur le site de l'OAP.

Le contexte agricole

Aucune activité agricole n'avait été identifiée dans le périmètre de l'OAP en 2017. Il en est de même en 2024 d'après le Registre Parcellaire Général. La situation enclavée et en partie urbanisée du secteur y rend très difficile toute exploitation agricole, notamment à cause des zones de non traitement.

Le risque d'inondation – PPRi Brévenne - Turdine

Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) de la Brévenne et de la Turdine a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 mai 2014. La commune est concernée uniquement par la zone blanche. Il s'agit d'une zone qui n'est pas soumise au risque inondation mais dont certains aménagements qui y seraient implantés pourraient aggraver le risque inondation dans les zones déjà exposées. La construction y est autorisée et des prescriptions sont définies pour la gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle, débit de fuite maximum, recul par rapport aux cours d'eau, ...).

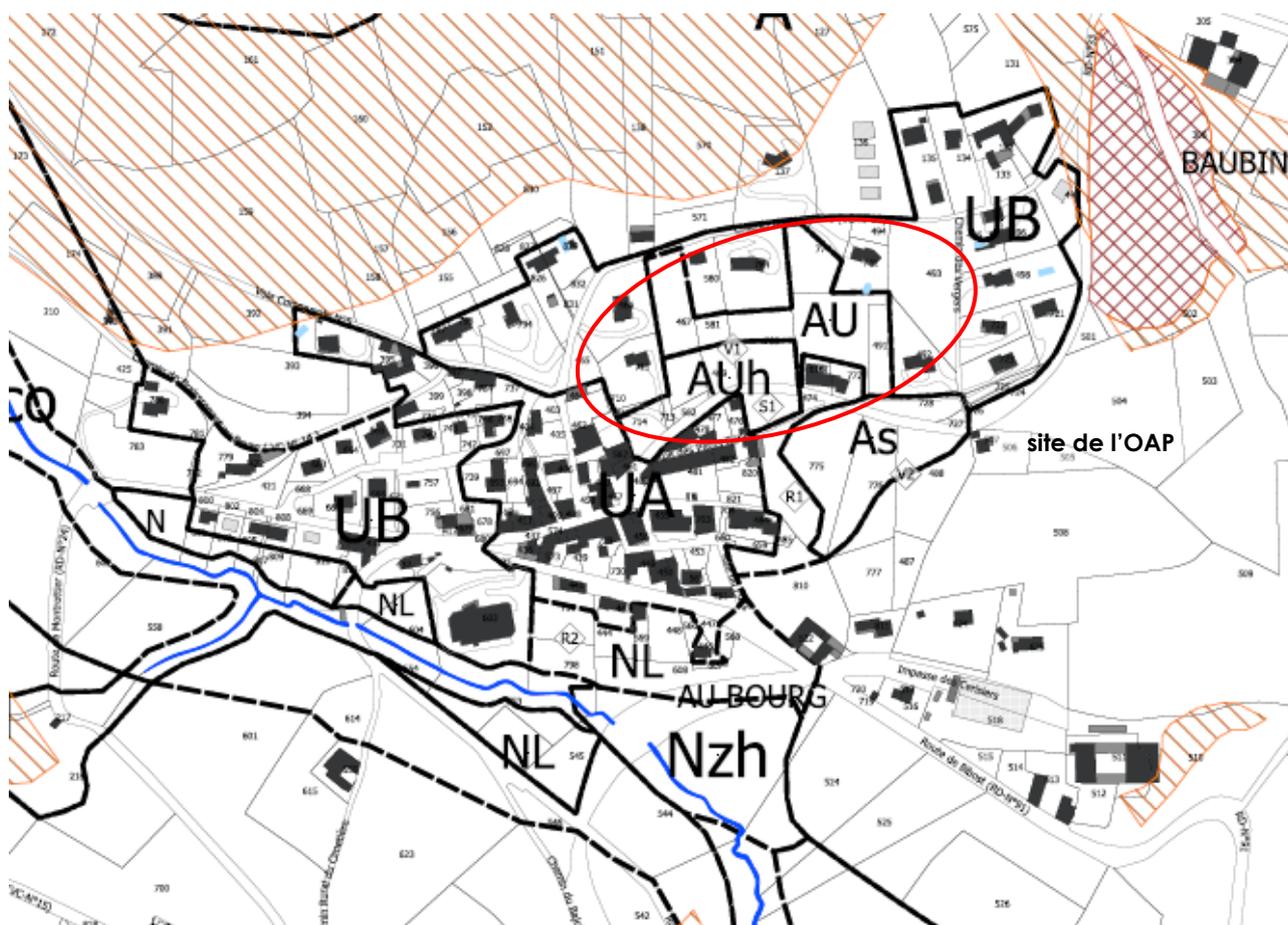
Le site de l'OAP est donc uniquement concerné par les dispositions de gestions des eaux pluviales, déjà intégrées dans le règlement du PLU en vigueur.

Le classement sonore des voies

La commune n'est pas concernée par des voies bruyantes au sens de l'arrêté préfectoral du 30 Mai 1996 complété par arrêté préfectoral du 24 Mars 2022.

Les mouvements de terrain

Lors de l'élaboration du PLU en 2017, une étude de caractérisation des aléas de mouvements de terrain a été réalisée et intégrée dans le document (règlement et zonage). Le secteur de l'OAP est situé en dehors des secteurs d'aléas moyens ou forts.



Extrait du PLU de 2017 : plan des risques et contraintes.

Le risque radon

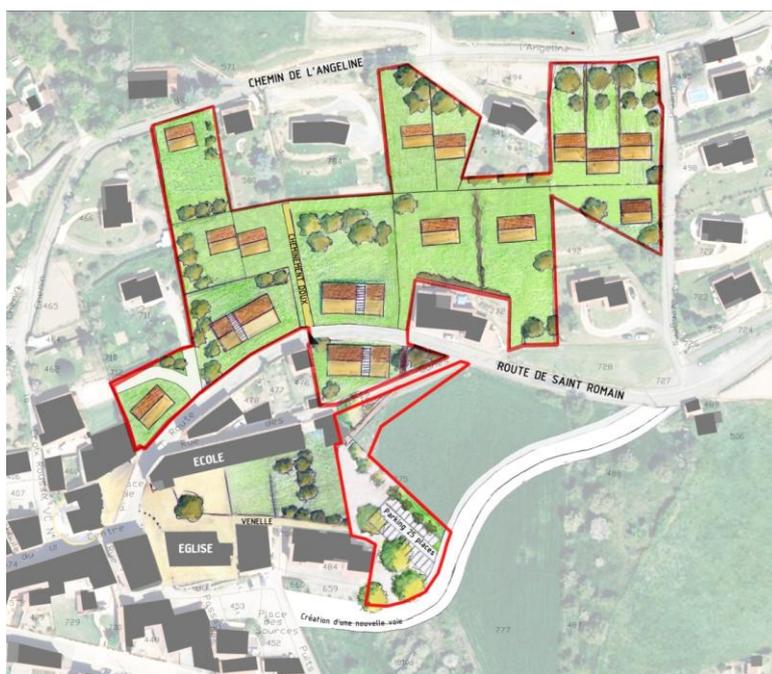
La commune est concernée par un potentiel radon élevé. Des précautions sont à prendre pour évaluer le niveau de gaz et éventuellement mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans les habitations. Ces dispositions ne relèvent pas du PLU et n'interdisent pas la construction.

2. La volonté de la commune

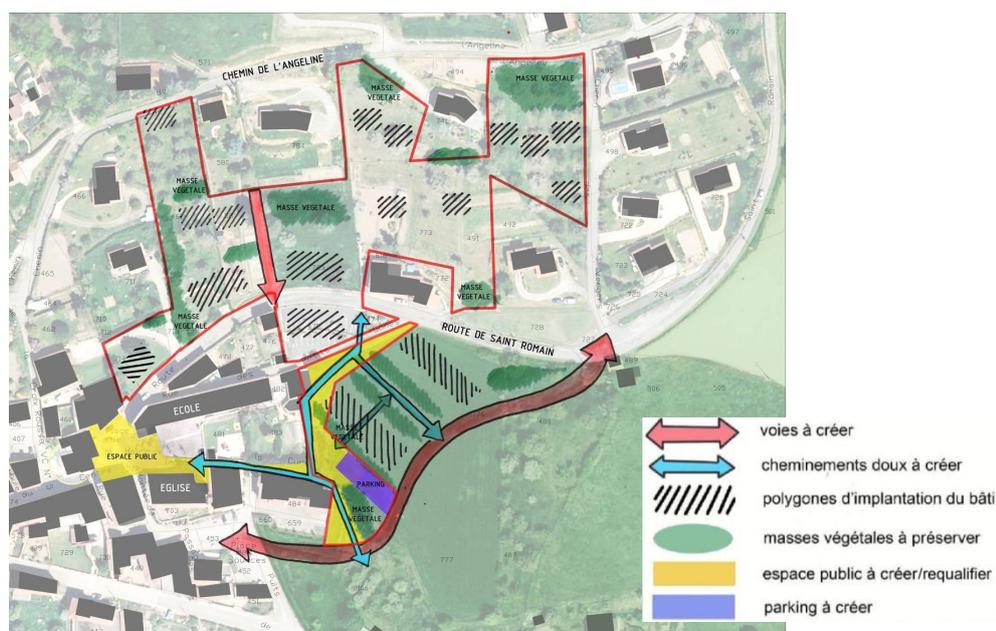
A présent que la station d'épuration est aux normes, la commune souhaite ouvrir la zone AU à l'urbanisation afin de mettre en place le projet urbain porté par le PLU de 2017.

Etant donné le temps passé depuis l'approbation du PLU, le contexte local a changé et il est apparu important d'adapter le contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation afin de répondre aux besoins actuels.

L'OAP actuelle prévoit 31 logements dont 4 logements individuels (13%), 7 logements groupés et/ou intermédiaires (23%) et 20 logements collectifs (64%). Le périmètre, hors espace et stationnements publics, fait 1,43 ha, entraînant une densité brute de 22 logements/ha.



Extrait de l'OAP en vigueur : illustration



Extrait de l'OAP en vigueur : schéma de principes

L'établissement de l'OAP en 2017 avait soulevé une certaine opposition de la part des propriétaires. Depuis le contexte a évolué et une partie souhaite profiter de l'opportunité d'avoir des terrains urbanisables. Cette évolution impose de revoir l'organisation de l'OAP afin d'assurer l'urbanisation d'au moins une partie de la zone. Comme déjà évoqué, un phasage est prévu avec une priorité donnée à la partie Ouest. La partie centrale du secteur, correspondant à un jardin arboré important, sera reclassée en zone UB et protégé au titre de l'article L151-23. Cette partie est également exclue du périmètre de l'OAP. Les tènements « communaux », correspondant à la parcelle B475 et au futur espace et équipement public pourront se réaliser dès que l'opportunité se présentera. La suppression du parking sur la parcelle 475 ne pourra se faire qu'une fois le nouveau parking prévu au Sud réalisé. De même l'extrémité Est du périmètre de l'OAP, classée en zone UB, pourra s'urbaniser selon les opportunités.

Devant l'imminence de l'arrivée du futur SCoT, la commune a décidé d'anticiper certaines obligations en proposant notamment une densité supérieure à celle prévue initialement.

Ainsi la nouvelle OAP prévoit 32 logements dont 3 logements individuels (9%), 18 logements groupés et/ou intermédiaires (56%) et 11 logements collectifs (35%). Le nouveau périmètre ne fait plus que 1,25 ha (hors espace et stationnements publics) engendrant une densité brute de 26 logements/ha.



Schéma de principe de la nouvelle OAP avec le phasage : partie Ouest en priorité.

La compatibilité avec le SCoT de l'Ouest Lyonnais

Le futur SCoT prévoit les prescriptions suivantes pour la commune qui fait partie des polarités 4 (villages) :

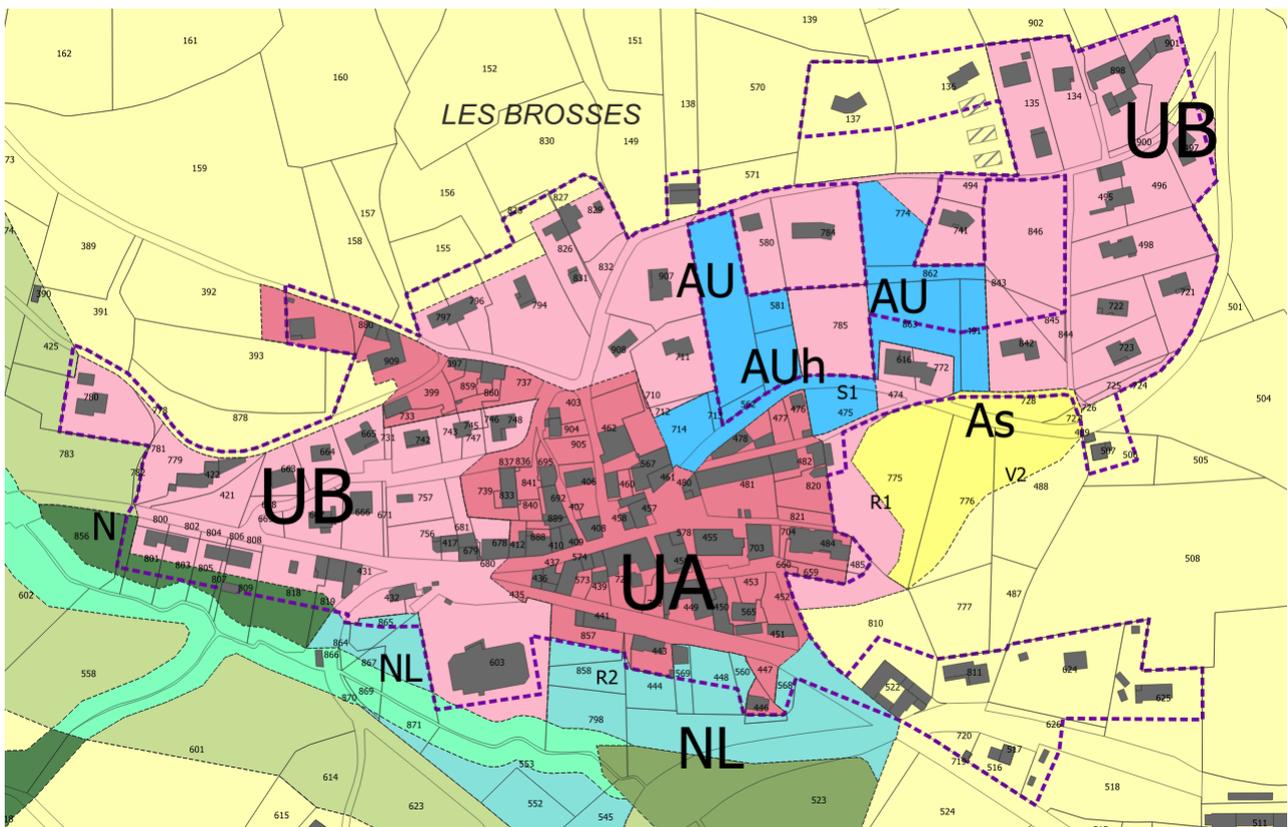
- une densité de 30 logements/ha entre 2021 et 2031 et 40 30 logements/ha entre 2031 et 2041 ,
- une consommation d'ENAF maximale de 1 ha sur la période 2021-2031 et de 0,5 ha sur la période 2031-2041 pour Saint-Julien-sur-Bibost.

Concernant la consommation d'ENAF

L'enveloppe bâtie en 2025 a été établie en prenant les critères suivants :

- 50 m maximum entre 2 constructions, au-delà coupure d'urbanisation.
- Exploitations agricoles exclues de l'enveloppe.
- Resserrage de l'enveloppe en périphérie.
- Minimum 10 habitations pour constituer un hameau ou un groupement

L'enveloppe bâtie superposée au zonage modifié est représentée sur l'extrait suivant :



Toutes les constructions réalisées depuis 2021 l'ont été dans l'enveloppe bâtie et n'ont pas entraîné de consommation d'ENAF.

La nouvelle station d'épuration a engendré une consommation de 3635 m² d'ENAF. Cela représente une surface moindre que l'emplacement réservé inscrit initialement au PLU pour ce projet (ER R3 de 4850 m²).

Les autres emplacements réservés peuvent également représenter une consommation potentielle d'ENAF :

- ER R1 pour la création d'un espace public et d'un parking à l'Est du bourg pour une surface de 2645 m². Ce projet est encore d'actualité mais se fera vraisemblablement après 2031.
- ER R2 pour la création d'une zone de loisirs pour une surface de 6485 m². Ce projet n'est plus vraiment d'actualité mais se fera dans tous les cas après 2031.
- ER R3 pour l'agrandissement et l'accès à la lagune pour une surface de 4850 m². Comme énoncé plus haut la nouvelle STEP a été réalisée et a engendré une consommation moindre d'ENAF. Cet emplacement n'a plus lieu d'être et n'engendrera pas de consommation d'ENAF.
- ER V1 est supprimé dans le cadre de la présente procédure et n'engendrera pas de consommation d'ENAF.
- ER V2 pour la création d'une voie à l'Est du bourg pour une surface de 906 m². Ce projet est encore d'actualité mais se fera vraisemblablement après 2031.
- ER V3 pour l'élargissement de la VC28 pour une surface de 890 m². Ce projet n'est plus vraiment d'actualité mais se fera dans tous les cas après 2031.

Ainsi pour la période 2021-2031, les emplacements réservés inscrits au PLU ne représentent pas de consommation d'ENAF. Pour la période 2031-2041, les emplacements réservés inscrits au PLU concernant des projets qui pourraient aboutir (R1 et V2), représentent une consommation d'environ 0,35 ha d'ENAF.

Les terrains constructibles (zone AU et UB) compris dans l'OAP du bourg mais situés en dehors de l'enveloppe bâtie représentent 1,23 ha dont 0,19 ha de préserver dans le cadre de la présente procédure. Ainsi la consommation d'ENAF engendrée par la zone couverte par l'OAP du centre représente 1,04 ha. Cette consommation est à attribuer à la période 2021-2031.

Ainsi la consommation d'ENAF prévisible après la modification en cours sera de :

- 0,36 ha pour la STEP (déjà consommé),
- 0,35 ha pour les emplacements réservés à l'horizon 2041. Le maintien des autres emplacements sera à questionner lors d'une prochaine procédure de révision.
- 1,04 ha dans le périmètre de l'OAP du centre (zone AU et UB).

soit un total de 1,75 ha à l'horizon 2041.

Synthèse

	SCoT en vigueur	Futur SCoT (pressenti)	PLU modifié
Densité brute sur les secteurs de développement	De 20 à 25 logements/ha	30 logements/ha entre 2021 et 2031 40 30 logements/ha entre 2031 et 2041	26 logements/ha
Répartition des typologies dans le projet de PLU	Individuel : max 40% Groupé et/ou intermédiaire : 35% Collectif : 25% mini	Individuel : max 40%	Individuel : 10% Groupé et/ou intermédiaire : 37% Collectif : 53%
Consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers	Sans objet.	1 ha max sur la période 2021-2031 0,5 ha sur la période 2031-2041	1,04 ha de planifiés sur la période 2021-2031 0,71 ha de planifié sur la période 2031-2041

=> le PLU modifié est compatible avec le SCoT en vigueur et se rapproche de la densité pressentie dans le futur SCoT pour la période 2021-2031 durant laquelle la zone AU sera urbanisée.

En matière de consommation d'ENAF, l'ouverture de la zone AU du bourg est compatible avec le futur SCoT. La consommation représenté par les emplacements réservés R1 et V2 se fera sur la période 2031-2041. Leur maintien sera peut-être remis en cause, les projets communaux ayant évolués.

La compatibilité avec le projet de PLH de la CCPA

Rappel : le projet de PLH a été suspendu dans l'attente de l'approbation du SCoT. Il n'est donc pas opposable.

La servitude de mixité sociale instaurée dans les zones UA, UB et AU impose que, pour toutes opérations de 4 logements et plus, 20% minimum de la surface de plancher soit dédiée aux logements locatifs sociaux. Afin de permettre la réalisation de logements en accession aidé, conformément au PLH, il est décidé de modifier la servitude en supprimant le terme « locatif ».

	Projet de PLH 2022-2028	PLU modifié
Nombre de logements à produire	24 logements	9 logements autorisés (données mairie) depuis 2022
Nombre de logements sociaux	4 logements sociaux	3 logements locatifs sociaux identifiés sur la parcelle communale B475. Application de la servitude de mixité sociale sur les zones AU et UB (pour tout programme à partir de 4 logements, 20% minimum de la surface de plancher doit être affectée à du logement social). Le secteur d'OAP
	7 logements en accession aidée	

		devrait permettre d'atteindre les objectifs.
Nombre de logements en « renouvellement urbain »	6 logements produits dans l'enveloppe urbaine	9 logements autorisés depuis 2022 tous dans l'enveloppe urbaine. Une partie des logements programmés dans l'OAP sont également dans l'enveloppe urbaine.
Densité brute sur les secteurs de développement	De 20 à 25 logements/ha	26 logements/ha

=> le PLU modifié est compatible avec le projet de PLH 2022-2028, les dispositions du PLU permettant d'atteindre les objectifs fixés pour la commune.

3. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation du bourg

Afin de traduire fidèlement les adaptations souhaitées, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du bourg est modifiée. Les adaptations portent sur :

- le périmètre, revu pour faciliter l'urbanisation et préserver les éléments végétaux,
- l'organisation interne et la desserte,
- le nombre et les typologies de logements.

OAP après la modification

Etat des lieux

Le secteur couvert par l'orientation d'aménagement se divise en deux sous secteurs dont la vocation est différente : une partie destinée à accueillir des logements et une partie dédiée à la réalisation d'un espace public central.

Secteur urbanisable :

Ce secteur est situé en continuité du bourg entre le chemin de l'Angeline au Nord, le chemin des Vergers à l'Est, la route de Saint-Romain (RD33) au Sud et le front bâti plus dense du bourg à l'Ouest. Il est partiellement occupé par une urbanisation sous forme pavillonnaire entrecoupée de terrains libres.

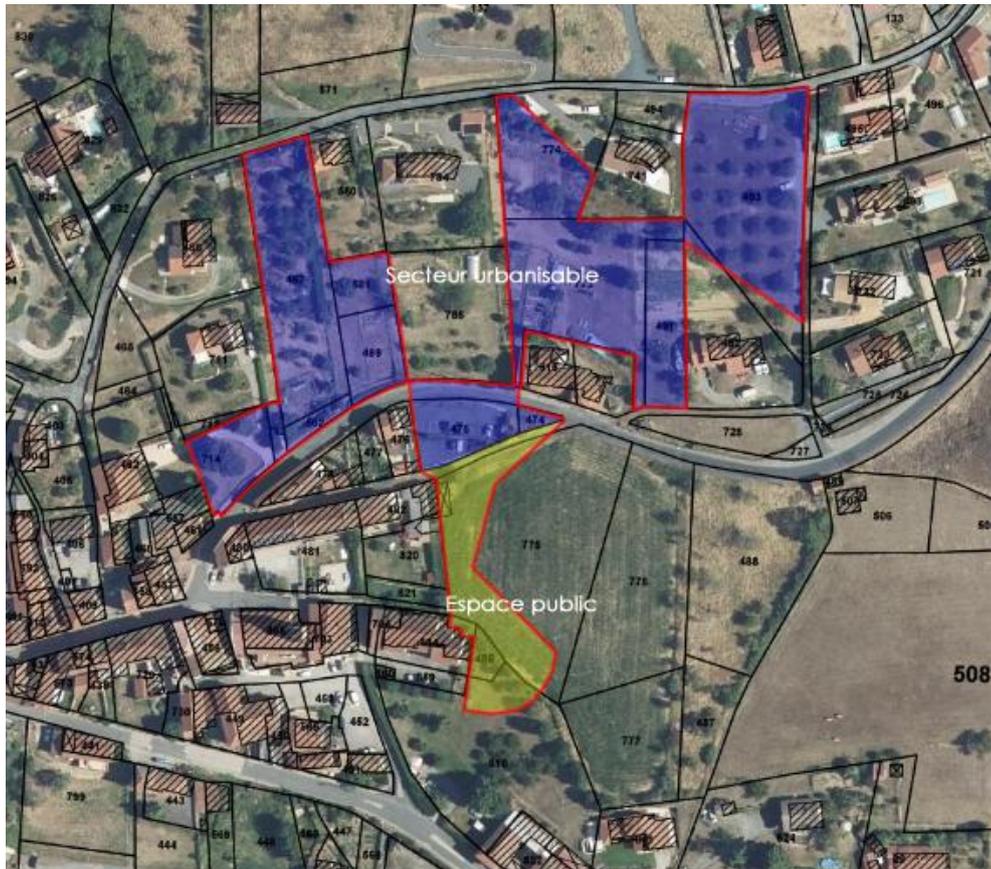
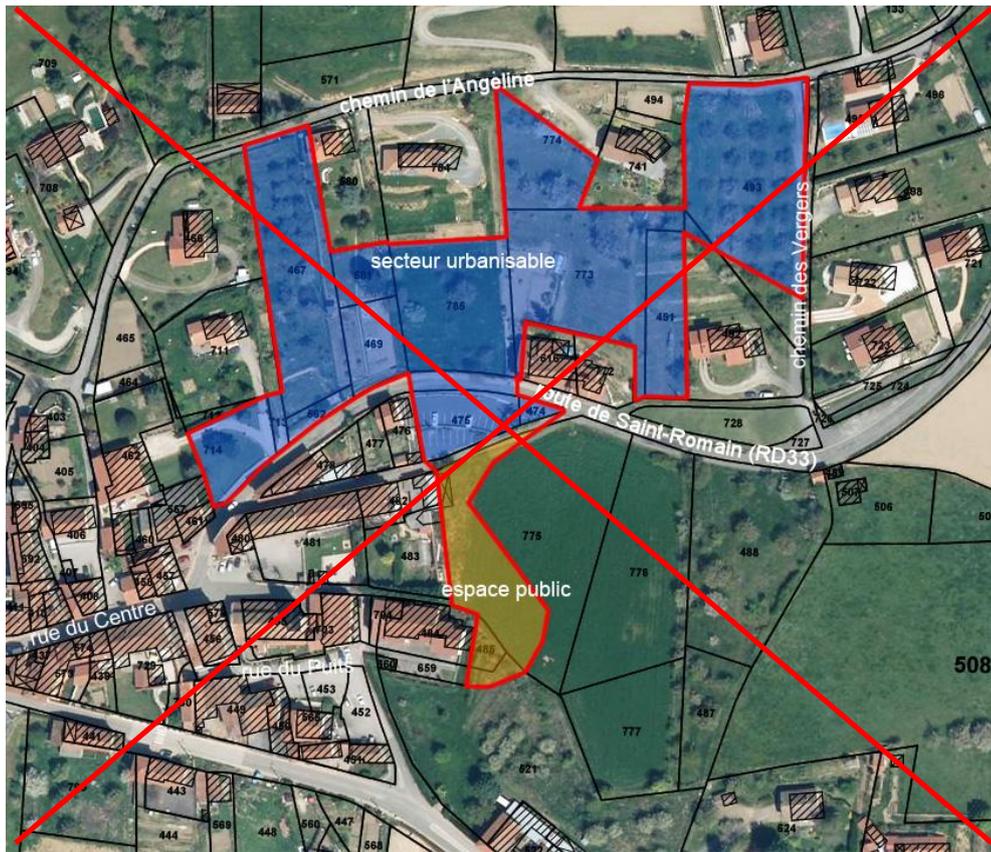
D'une superficie globale de 1,25 ha 1,43 ha, ce tènement présente un potentiel important de densification en périphérie immédiate du bourg.

Du point de vue paysager, le tènement s'ouvre au Sud sur le paysage et offre un point de vue sur le vallon du ruisseau du bourg et le hameau ancien des Farges, avec en arrière plan le vallon du Conan et les crêts du Sud de la commune. En cœur de tènement, on distingue des masses végétales remarquables (anciens vergers, cœur végétalisé, masse végétale à l'Ouest du tènement) qu'il convient d'intégrer à l'orientation d'aménagement.

Espace public :

Ce secteur est situé à l'aval de la route de Saint-Romain sur la frange Est du bourg. Il se présente sous la forme d'une prairie dans la pente qui s'étend à l'arrière de la zone de l'église, de l'école et des logements sociaux existants.

Les deux secteurs sont reliés au niveau de la rue des Petits Gones par un parking public qui est **peu très** utilisé **du fait de son éloignement relatif du centre** **actuellement**.



Enjeux

Secteur urbanisable :

L'aménagement de cette partie doit répondre à plusieurs enjeux :

- le développement résidentiel en continuité et en renforcement du bourg ;
- la diversification de l'offre en termes d'habitat ;
- la garantie d'une réelle mixité sociale ;
- la densification raisonnée du bourg ;
- le respect de la morphologie urbaine avoisinante.

Espace public :

L'aménagement de cet espace public doit permettre :

- le renforcement de la sécurité aux abords de l'école et de la mairie ;
- la création d'un espace public majeur participant à l'animation du bourg ;
- le développement des connexions douces entre le bourg et le secteur Nord-Est ;
- la création d'une interface entre le bourg, le secteur d'urbanisation au Nord-Est et le secteur de développement à long terme du bourg à l'Est.

Principes d'aménagement du secteur urbanisable :

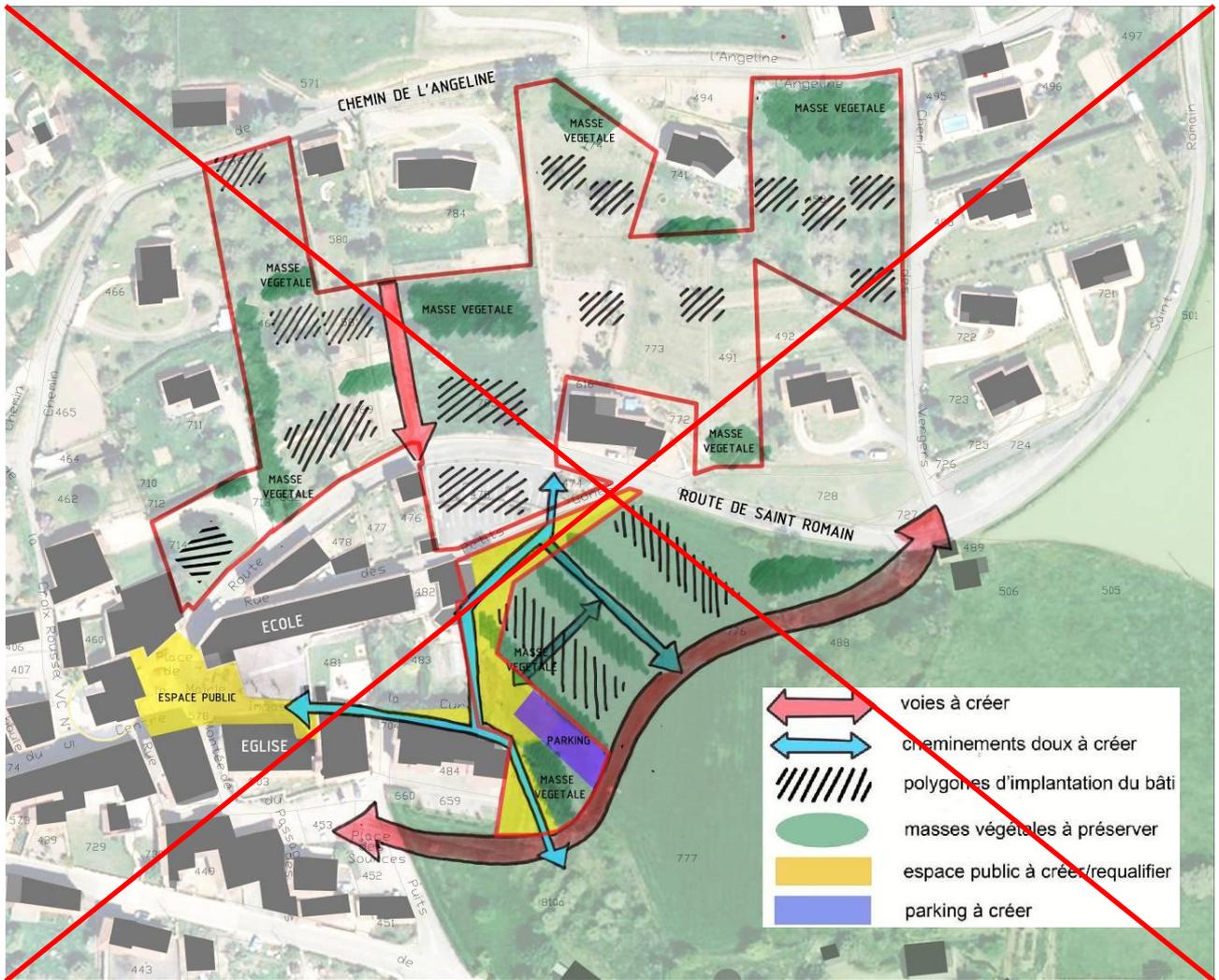
1. Conserver les masses végétales majeures du site (ancien verger, cœur végétal, masse végétale à l'Ouest).
2. Implanter l'habitat dans la pente selon une orientation qui permettra de dégager des jardins au Sud. Trois séquences bâties sont prévues (du Sud vers le Nord du terrain) :
 - Séquence 1 : Implantation d'habitats de type intermédiaire le long de la route de Saint-Romain avec accès direct depuis celle-ci.
 - Séquence 2 : Implantation en cœur d'ilot d'un habitat individuel et individuel groupé.
 - Séquence 3 : implantation d'habitat de type individuel et individuel groupé.

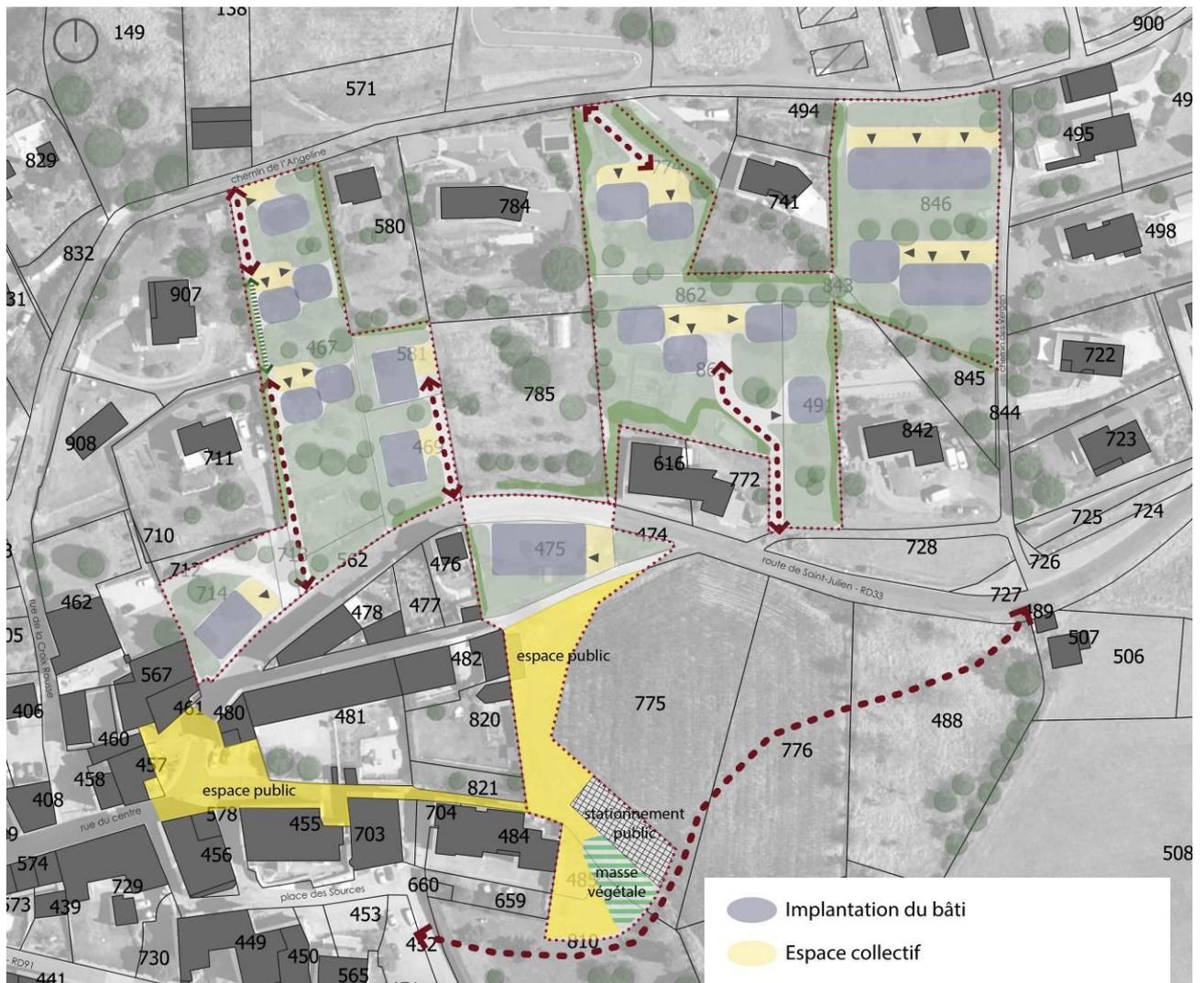
Connexion avec le centre bourg :

Redonner une véritable place à l'école et à la Mairie :

- Création d'une nouvelle voie reliant la place des Sources à la route de Saint-Romain ;
- Réaménagement de la place de la mairie : conservation d'un dépose minute pour l'école et réalisation d'une place urbaine ;
- Réalisation d'un parking lié au centre bourg par une venelle piétonne et pouvant servir d'interface pour le développement à long terme du bourg sur le tènement situé à l'Est.

Schéma de principe





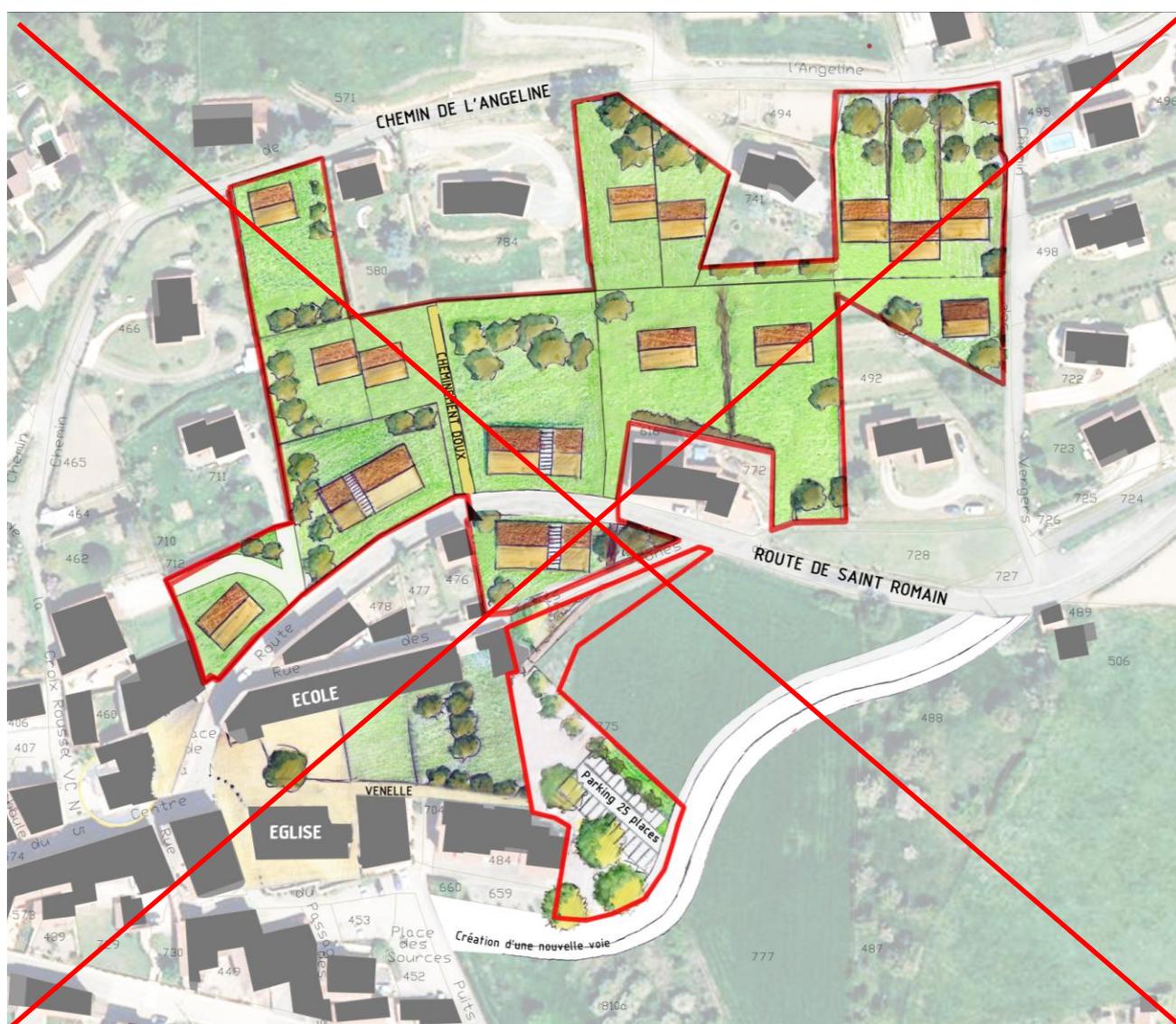
-  Implantation du bâti
-  Espace collectif
-  Accès
-  Voies à créer
-  Liaisons douces à créer
-  Espace de jardins
-  Frange végétalisée à créer ou à maintenir
-  Arbres à planter ou à maintenir
-  Masse végétale

Programmation :

Rappel : ce secteur est soumis aux servitudes de mixité sociale au titre des articles L151-15 et L151-41 4° du code de l'urbanisme.

- 34 maisons individuelles
- 187 maisons individuelles groupées
- 1120 logements intermédiaires ou collectifs répartis en 24 bâtiments, dont environ 47 logements sociaux.
- superficie de la partie dédiée à l'habitat : 1,25 1,43 ha
- densité : 26 22 logements/ha

Illustration possible :



Phasage de l'urbanisation :

Phase 1 / partie Ouest : urbanisation en priorité

Phase 2 / partie Est (hors zone UB) : urbanisation possible lorsque la phase 1 sera achevée

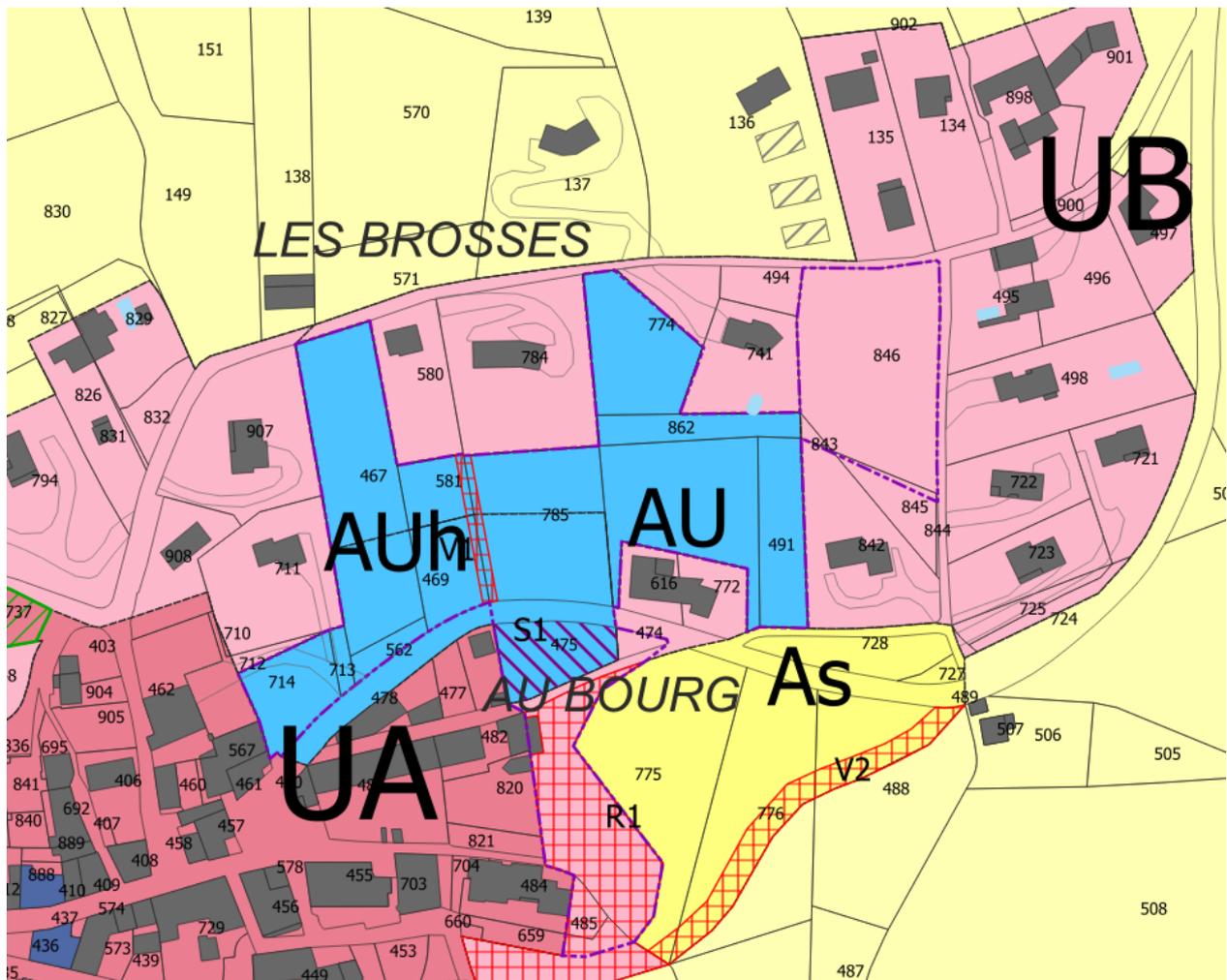
Reste de l'OAP (terrain communal et partie classée en zone UB) : urbanisation selon opportunité



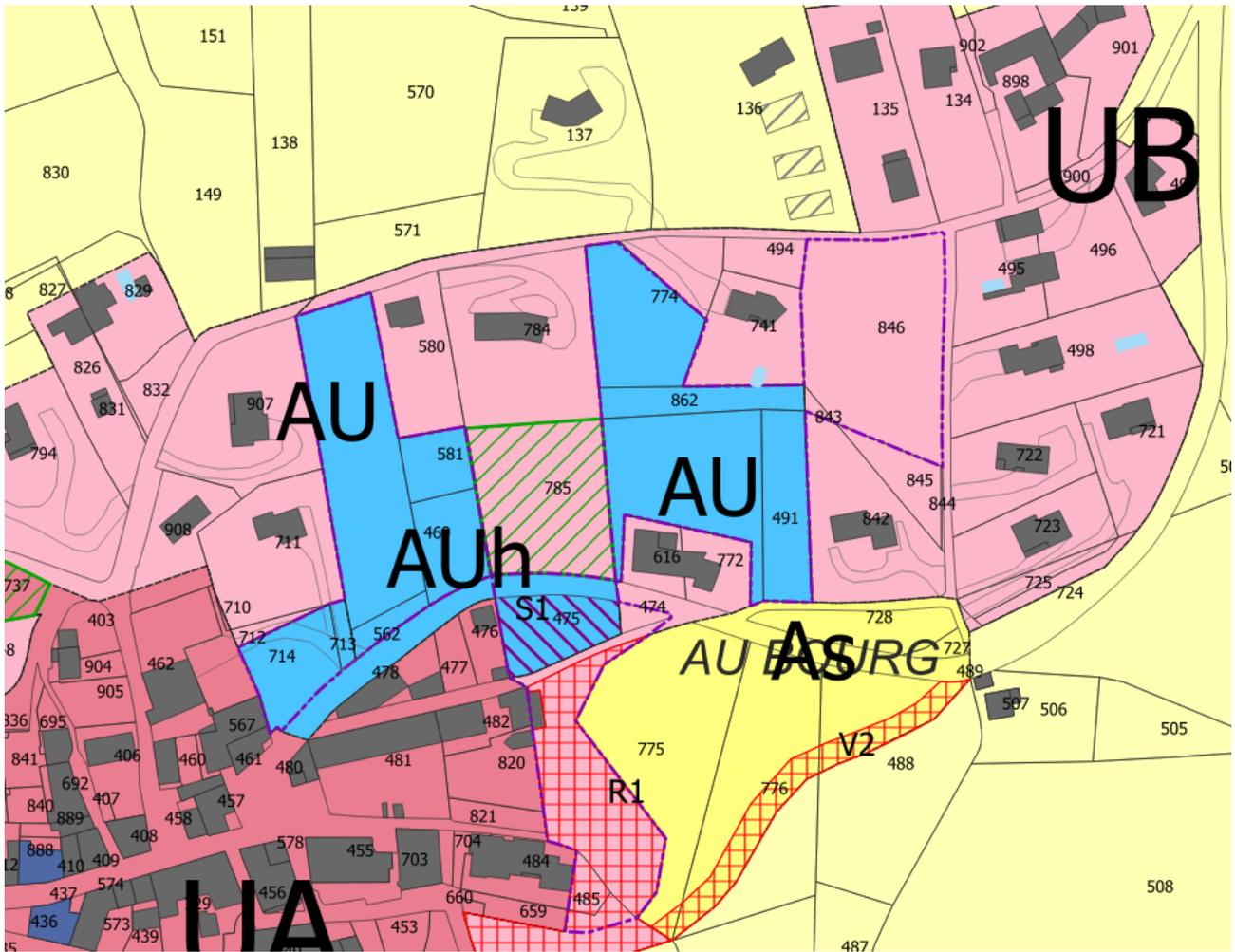
4. Modification sur le document graphique

Le périmètre de la zone AU est redéfini, une partie étant reclassée en UB. La limite du secteur AUh est déplacée vers la route de Saint-Romain afin de correspondre à la nouvelle OAP. Un espace vert à préserver est ajouté sur la parcelle B785. L'emplacement V1 est supprimé.

Document graphique avant la modification



Document graphique après la modification



5. Adaptations réalisées sur le règlement de la zone AU

L'entête définissant le caractère de la zone est adapté pour spécifier les nouvelles conditions d'urbanisation et le phasage souhaité.

<u>Avant modification</u>	<u>Après modification</u>
<p align="center">Entête de la zone</p>	<p align="center">Entête de la zone</p>
<p align="center">CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</p> <p>Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.</p> <p>Cette zone ne bénéficie pas à sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU une fois les travaux d'extension de la station d'épuration réalisés.</p> <p>La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des indications de voirie et des principes de composition et d'organisation définis dans « Les orientations d'aménagement et de programmation ».</p>	<p align="center">CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</p> <p>Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.</p> <p>Ce secteur bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante et est urbanisable à court ou moyen termes.</p> <p>Son urbanisation est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone. L'urbanisation de la partie Est (parcelles B774, B862, B863, B491) ne pourra se faire qu'une fois la partie Ouest (parcelles B467, B581, B469, B562, B713, B714) achevée. La partie communale (parcelle B475 et espace public) pourra s'urbaniser dès qu'elle le pourra.</p> <p>Cette zone ne bénéficie pas à sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU une fois les travaux d'extension de la station d'épuration réalisés.</p> <p>La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des indications de voirie et des principes de composition et</p>

	d'organisation définis dans « Les orientations d'aménagement et de programmation ».
--	---

L'article AU2 est adapté pour permettre la création éventuelle de piscine pour les propriétaires dont la maison est implantée en zone UA ou UB et qui n'ont pas la place de la réaliser. Ce type d'aménagement doit dans tous les cas respecter les principes d'aménagement de l'OAP.

<u>Avant modification</u>	<u>Après modification</u>
Article AU2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Article AU2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
<u>Sont admis sous conditions :</u> [...] d) Les piscines (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone, [...]	<u>Sont admis sous conditions :</u> [...] d) Les piscines (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone , [...]

6. Adaptations réalisées sur le règlement des zones UA, UB et AU

La servitude de mixité sociale est revue afin de permettre la réalisation de logements sociaux, locatifs ou en accession aidée.

<u>Avant modification</u>	<u>Après modification</u>
Articles UA2, UB2 et AU2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Articles UA2, UB2 et AU2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
<u>Sont admis sous conditions :</u> [...] a) Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage d'habitation à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 20% minimum de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif social. [...]	<u>Sont admis sous conditions :</u> [...] a) Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage d'habitation à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 20% minimum de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif social. [...]

7. Modification de la liste des emplacements réservés

La nouvelle organisation de la zone ne nécessite plus que la commune réalise une voie de desserte. L'emplacement réservé V1 est donc supprimé de la liste des emplacements.

Extrait de la liste avant la modification

N°	Localisation, n° de parcelle	Désignation du PLU	surface en m ²	Bénéficiaire
V1	Le Bourg B 581 - 785 - 469	Création d'une voie de desserte (emprise de 4,50 m de large)	215 m ²	Commune
V2	Le Bourg B 776 - 488	Création d'une voie de contournement du bourg entre la route de Saint-Romain et la route de l'Eglise (emprise de 8 m de large)	906 m ²	Commune
V3	Les Gouttes A 289-290-320-318	Elargissement sur toute la longueur de la VC 28 pour accéder au stade. (emprise de 8 m de large)	890 m ²	Commune

Extrait de la liste après la modification

N°	Localisation, n° de parcelle	Désignation du PLU	surface en m ²	Bénéficiaire
V1	Le Bourg B 581 - 785 - 469	Création d'une voie de desserte (emprise de 4,50 m de large)	215 m²	Commune
V2	Le Bourg B 776 - 488	Création d'une voie de contournement du bourg entre la route de Saint-Romain et la route de l'Eglise (emprise de 8 m de large)	906 m ²	Commune
V3	Les Gouttes A 289-290-320-318	Elargissement sur toute la longueur de la VC 28 pour accéder au stade. (emprise de 8 m de large)	890 m ²	Commune

8. Modification du tableau des surfaces du PLU

Le reclassement d'une partie de la zone AU en UB modifie très légèrement le tableau des surfaces du PLU, 1895 m² passant de AU en UB.

Tableau des surfaces avant la modification

POS			PLU			variation POS/PLU
zone	surface en hectare	%	zone	surface en hectare	%	
zones agricoles			zones A			
<i>NC</i>	1 057,5 ha	79,5%	<i>A</i>	473,2 ha	35,6%	
			<i>Aa</i>	2,7 ha	0,2%	
<i>NCa</i>	0,9 ha	0,1%	<i>Aco</i>	400,2 ha	30,1%	
			<i>Ap</i>	51,8 ha	3,9%	
			<i>As</i>	0,7 ha	0,1%	
			<i>Azh</i>	3,9 ha	0,3%	
Total zones NC	1 058,4 ha	79,6%	Total zones A	932,6 ha	70,1%	-125,9 ha
zones naturelles			zones N			
<i>ND</i>	234,6 ha	17,6%	<i>N</i>	87,9 ha	6,6%	
<i>NDI</i>	4,1 ha	0,3%	<i>Nco</i>	295,0 ha	22,2%	
			<i>NL</i>	3,3 ha	0,2%	
			<i>Nzh</i>	0,9 ha	0,1%	
Total zones ND	238,8 ha	18,0%	Total zones N	387,1 ha	29,1%	148,4 ha
zones urbaines et à urbaniser			zones U et AU			
<i>Um</i>	3,2 ha	0,2%	<i>UA</i>	2,6 ha	0,2%	
<i>U</i>	8,8 ha	0,7%	<i>UB</i>	6,2 ha	0,5%	
<i>NB</i>	14,6 ha	1,1%				
<i>NA</i>	3,5 ha	0,3%	<i>AU</i>	1,2 ha	0,1%	
<i>NA3</i>	1,1 ha	0,1%				
<i>NAi</i>	1,1 ha	0,1%				
Total zones U et NA	32,4 ha	2,4%	Total zones U et AU	10,0 ha	0,8%	-22,4 ha
TOTAL	1 329,6 ha	100%	TOTAL	1 329,6 ha	100%	

Tableau des surfaces après la modification

POS			PLU			variation POS/PLU
zone	surface en hectare	%	zone	surface en hectare	%	
zones agricoles			zones A			
NC	1 057,5 ha	79,5%	A	473,2 ha	35,6%	
			Aa	2,7 ha	0,2%	
NCa	0,9 ha	0,1%	Aco	400,2 ha	30,1%	
			Ap	51,8 ha	3,9%	
			As	0,7 ha	0,1%	
			Azh	3,9 ha	0,3%	
Total zones NC	1 058,4 ha	79,6%	Total zones A	932,6 ha	70,1%	-125,9 ha
zones naturelles			zones N			
ND	234,6 ha	17,6%	N	87,9 ha	6,6%	
NDI	4,1 ha	0,3%	Nco	295,0 ha	22,2%	
			NL	3,3 ha	0,2%	
			Nzh	0,9 ha	0,1%	
Total zones ND	238,8 ha	18,0%	Total zones N	387,1 ha	29,1%	148,4 ha
zones urbaines et à urbaniser			zones U et AU			
Um	3,2 ha	0,2%	UA	2,6 ha	0,2%	
U	8,8 ha	0,7%	UB	6,4 ha	0,5%	
NB	14,6 ha	1,1%				
NA	3,5 ha	0,3%	AU	1,0 ha	0,1%	
NA3	1,1 ha	0,1%				
NAi	1,1 ha	0,1%				
Total zones U et NA	32,4 ha	2,4%	Total zones U et AU	10,0 ha	0,8%	-22,4 ha
TOTAL	1 329,6 ha	100%	TOTAL	1 329,7 ha	100%	

II. Identification de nouveaux changements de destination

1. Le contexte

Le PLU de 2017 a identifié 10 anciennes constructions agricoles qui pouvaient changer de destination. A l'époque d'autres constructions avaient été analysées mais n'avaient pas été retenues pour diverses raisons.

En 8 ans le contexte local a évolué et 3 constructions identifiées dans le PLU ont fait l'objet d'un changement de destination. Il est apparu que d'autres constructions pourraient être ajoutées à la liste. Pour cela l'analyse des nouvelles constructions a pris en compte les critères définis dans le PLU de 2017 et ceux de la nouvelle grille d'analyse de la CDPENAF du Rhône. Les deux nouvelles constructions identifiées, une à l'Orme et une Aux Farges, répondent à l'ensemble des critères.

Construction à l'Orme, parcelles A688-1034 :

Construction vernaculaire, ancien bâtiment agricole plus en activité depuis 2015, pas d'exploitation en activité à moins de 100m et déjà une partie en habitat, plus d'utilisation agricole du bâtiment depuis 2015, pas de subventions accordées, bâtiment accessible et raccordé aux réseaux d'eau et d'électricité.



Construction Aux Farges, parcelle B534 :

Construction vernaculaire, ancien bâtiment agricole plus en activité, pas d'exploitation en activité à moins de 100m et déjà une partie en habitat, plus d'utilisation agricole du bâtiment, pas de subventions accordées, bâtiment accessible et raccordé aux réseaux d'eau et d'électricité.



Les élus sont sensibles à la sauvegarde du patrimoine communal. Redonner une vocation à d'anciennes constructions agricoles permet leur réhabilitation et leur préservation. Par ailleurs cela permet d'accueillir des habitants sans engendrer de nouvelle consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce point est important pour maintenir la trajectoire de réduction de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le territoire des Monts du Lyonnais se caractérise par la dispersion historique des bâtiments agricoles qui ne sont pas nécessairement regroupés en hameaux ou groupements bâtis. Les constructions nouvellement identifiées s'inscrivent dans cette logique mais ne créent pas pour autant de mitage supplémentaire, les bâtiments étant déjà occupés en partie par de l'habitat non agricole. Il y a donc déjà la présence de non agriculteurs dans les ensembles bâtis.

Une 3^{ème} construction a été analysée mais n'a pas été retenue car elle ne répond pas à l'ensemble des critères. Il s'agit d'une ancienne menuiserie située dans le hameau de Tyr sur la parcelle A1190. La construction n'a aucune valeur patrimoniale ou architecturale et ne peut donc pas être identifiée.



Construction en 2008

Par ailleurs des travaux ont été commencés sans autorisation pour transformer le bâtiment en logements et un procès verbal a été dressé pour constater l'infraction.



Construction en juillet 2023 : les travaux de transformation sont visibles.

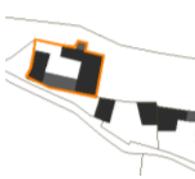
Pour rappel la construction est située dans le périmètre de protection de la ferme Reverdy, classée au titre des Monuments Historiques.

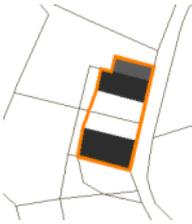
Enfin la construction n°26 de la liste est en réalité raccordée à l'assainissement collectif alors que le tableau précise qu'elle est en assainissement individuel. Ce point sera corrigé.

2. Modification de la liste des changements de destination

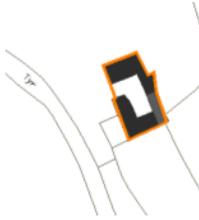
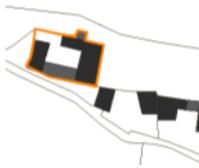
La liste des constructions identifiées comme pouvant changer de destination est complétée.

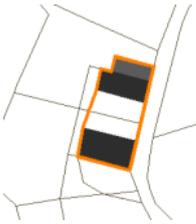
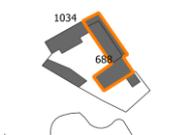
Liste avant la modification

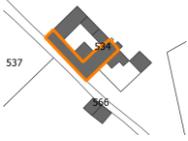
N°	Photo	Type de bâtiment	Localisation	Parcelle	Défense incendie	Assainissement	Alimentation en eau potable
1		anciens bâtiments agricoles	Les Gouttes, VC 27	Parcelle A 319 	PI non conforme à 80m	individuel	réseau communal
7		anciens bâtiments agricoles	Le Vernay, chemin du Jubin	Parcelle A 609 	PI non conforme à 180m	individuel	réseau communal
9		anciens bâtiments agricoles	Roivet, chemin de Bajolais à Tyr	Parcelle C 550 	PI conforme à 190m	individuel	réseau communal
11		anciens bâtiments agricoles	La Bigaudière, chemin de la Bigaudière à la Rochette	Parcelle C 296 	PI non conforme à 60m	individuel	réseau communal
17		anciens domaine agricole	La Brigadière, chemin de la Brigadière à Tyr	Parcelle C 374 	PI non conforme à 15m	individuel	réseau communal

20		anciens bâtiments agricoles	Vierbin, route de Bibost (RD91)	Parcelle B 368 	PI conforme à 130m	individuel	réseau communal
21		anciens bâtiments agricoles	En Jailly, chemin de Senevier à la Brigadière	Parcelles B 786, 787 	pas de PI à proximité, ni de retenue d'eau	individuel	réseau communal
26		anciens bâtiments agricoles	Le Bourg, RD91	Parcelles B 522, 810 	PI conforme à 20m	individuel	réseau communal
27		anciens bâtiments agricoles	Les Gouttes, VC28	Parcelles A 1078, 322, 1088	PI non conforme 15 à m	individuel	réseau communal
28		anciens bâtiments agricoles	Les Gouttes, VC27	Parcelle A 324	PI non conforme 50 à m	individuel	réseau communal

Liste après la modification

N°	Photo	Type de bâtiment	Localisation	Parcelle	Défense incendie	Assainissement	Alimentation en eau potable
1		anciens bâtiments agricoles	Les Gouttes, VC 27	Parcelle A 319 	PI non conforme à 80m	individuel	réseau communal
7		anciens bâtiments agricoles	Le Vernay, chemin du Jubin	Parcelle A 609 	PI non conforme à 180m	individuel	réseau communal
9		anciens bâtiments agricoles	Roivet, chemin de Bajolais à Tyr	Parcelle C 550 	PI conforme à 190m	individuel	réseau communal
11		anciens bâtiments agricoles	La Bigaudière, chemin de la Bigaudière à la Rochette	Parcelle C 296 	PI non conforme à 60m	individuel	réseau communal
17		anciens domaine agricole	La Brigadière, chemin de la Brigadière à Tyr	Parcelle C 374 	PI non conforme à 15m	individuel	réseau communal

20		anciens bâtiments agricoles	Vierbin, route de Bibost (RD91)	Parcelle B 368 	PI conforme à 130m	individuel	réseau communal
21		anciens bâtiments agricoles	En Jailly, chemin de Senevier à la Brigadière	Parcelles B 786, 787 	pas de PI à proximité, ni de retenue d'eau	individuel	réseau communal
26		anciens bâtiments agricoles	Le Bourg, RD91	Parcelles B 522, 810 	PI conforme à 20m	individuel	réseau communal
27		anciens bâtiments agricoles	Les Gouttes, VC28	Parcelles A 1078, 322, 1088	PI non conforme 15 à m	individuel collectif	réseau communal
28		anciens bâtiments agricoles	Les Gouttes, VC27	Parcelle A 324	PI non conforme 50 à m	individuel	réseau communal
3		anciens bâtiments agricoles	L'Orme, RD685	Parcelles A688- 1034 	PI non conforme 760 à m	individuel	réseau communal

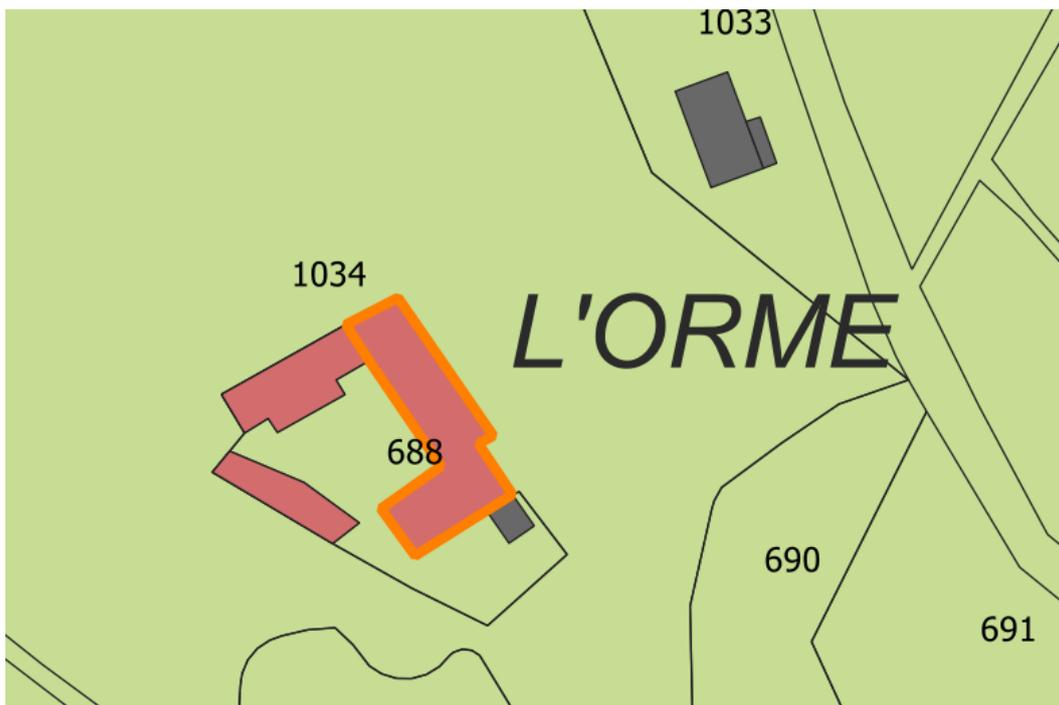
29		anciens bâtiments agricoles	Les Farges, chemin des Farges	Parcelle B534 	Pl conforme 390 à m	individuel	réseau communal
----	---	-----------------------------------	-------------------------------------	---	---------------------------	------------	--------------------

3. Modification sur le document graphique

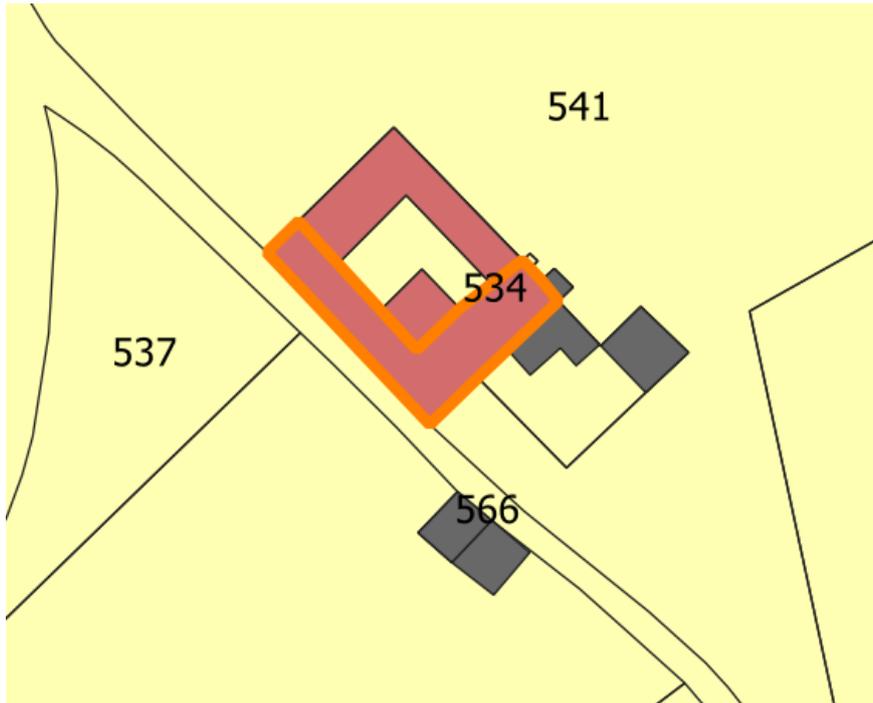
Les nouvelles constructions identifiées sont ajoutées sur le document graphique.

Nota : la symbologie relative aux changements de destination a été modifiée (contour orange) pour la rendre plus visible et la distinguer plus facilement des constructions patrimoniales à préserver (couleur rouge).

Document graphique après la modification



Construction à l'Orme



Construction Aux Farges

III. Modifier les règles d'implantation des piscines

1. Le contexte

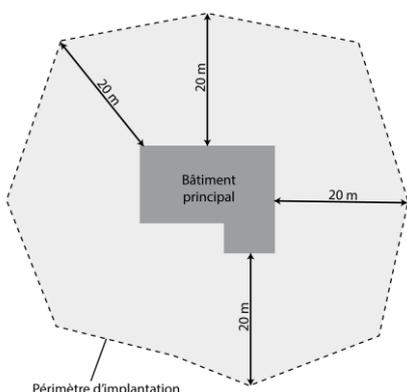
La topographie de la commune se caractérise par la présence de fortes pentes ce qui constitue une contrainte importante pour les projets de construction, notamment pour la réalisation de piscines.

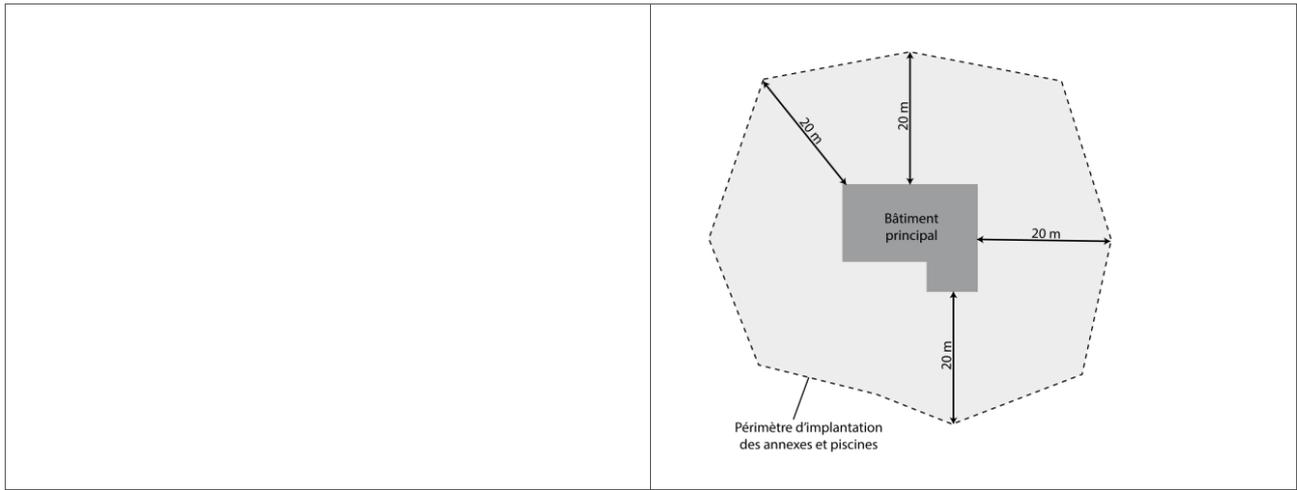
En effet le PLU en vigueur prévoit, dans les zones agricoles et naturelles, que les piscines doivent s'implanter à une distance maximale de 20 m par rapport au bâtiment principal (articles A8 et N8). Pour les tènements en pente cela s'avère parfois impossible de réaliser la piscine à cette distance, la topographie dictant une implantation plus éloignée.

Afin de permettre à la réalisation des piscines, il est décidé d'offrir une possibilité de dérogation pour leur implantation à condition que l'impossibilité de respecter la règle soit démontrée.

2. Adaptations réalisées sur le règlement des zones A et N

Les articles A8 et N8 sont adaptés pour introduire une possibilité de dérogation pour l'implantation des piscines.

<u>Avant modification</u>	<u>Après modification</u>
Article A8 (ou N8). Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Article A8 (ou N8). Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
<p>Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.</p>  <p>Périmètre d'implantation des annexes et piscines</p>	<p>Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.</p> <p>En cas d'impossibilité technique liée à la configuration du terrain, une implantation à une distance supérieure, sans dépasser 30 m, pourra être autorisée à condition d'être dûment démontrée.</p>



IV. Modifier les règles de hauteur pour les annexes avec une toiture terrasse

1. Le contexte

Le règlement en vigueur prévoit dans toutes les zones que la hauteur maximale des constructions soit minorée de 1,50 m en présence de toitures terrasses. La hauteur des annexes étant limitée à 4 m, cela implique une hauteur maximale de 2,50m pour celles qui auraient une toiture terrasse. Cette hauteur est trop faible pour la réalisation d'un garage fonctionnel. Il est donc décidé de ne pas imposer de minoration de hauteur pour les annexes.

Par ailleurs et contrairement à ce qui a été fait dans toutes les autres zones, la hauteur des annexes n'est pas limitée à 4 m. Dans un souci de cohérence et d'équité, la hauteur des annexes sera limitée à 4 m en zone N.

2. Adaptations réalisées sur le règlement des zones UA, UB, AU, A et N

Les articles UA10, UB10, AU10, A10 et N10 sont adaptés pour revoir la minoration de hauteur pour les annexes.

<u>Avant modification</u>	<u>Après modification</u>
Article UA10. Hauteur maximum des constructions	Article UA10. Hauteur maximum des constructions
La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 m. La hauteur* des annexes est limitée à 4 m Ces hauteurs seront minorées de 1,50m en présence de toitures terrasses admises pour la jonction de deux volumes ou pour des extensions.	La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 m. La hauteur* des annexes est limitée à 4 m Ces hauteurs seront minorées de 1,50m en présence de toitures terrasses admises pour la jonction de deux volumes ou pour des extensions et sauf pour les annexes où la hauteur n'est pas minorée.

<u>Avant modification</u>	<u>Après modification</u>
Article UB10. Hauteur maximum des constructions	Article UB10. Hauteur maximum des constructions
La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées	La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées

<p>et autres superstructures sont exclus.</p> <p>La hauteur* maximale des constructions est fixée à 8 m.</p> <p>La hauteur* des annexes est limitée à 4 m</p> <p>Ces hauteurs seront minorées de 1,50m en présence de toitures terrasses.</p>	<p>et autres superstructures sont exclus.</p> <p>La hauteur* maximale des constructions est fixée à 8 m.</p> <p>La hauteur* des annexes est limitée à 4 m</p> <p>Ces hauteurs seront minorées de 1,50m en présence de toitures terrasses, sauf pour les annexes où la hauteur n'est pas minorée.</p>
---	---

<u>Avant modification</u>	<u>Après modification</u>
Article AU10. Hauteur maximum des constructions	Article AU10. Hauteur maximum des constructions
<p>La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.</p> <p>La hauteur* maximale des constructions est fixée à 8 m en secteur AU et 10 m en secteur AUh.</p> <p>La hauteur* des annexes est limitée à 4 m.</p> <p>Ces hauteurs seront minorées de 1,50m en présence de toitures terrasses.</p>	<p>La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.</p> <p>La hauteur* maximale des constructions est fixée à 8 m en secteur AU et 10 m en secteur AUh.</p> <p>La hauteur* des annexes est limitée à 4 m.</p> <p>Ces hauteurs seront minorées de 1,50m en présence de toitures terrasses sauf pour les annexes où la hauteur n'est pas minorée.</p>

<u>Avant modification</u>	<u>Après modification</u>
Article A10. Hauteur maximum des constructions	Article A10. Hauteur maximum des constructions
<p>La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.</p> <p><u>La hauteur maximale est fixée à :</u></p> <p>12 m pour les bâtiments à usage agricole, 10 m pour le secteur Ah, 8 m pour les constructions à usage d'habitation, 4 m pour les annexes.</p> <p>Ces hauteurs sont à minorer de 1,50 m dans en présence de toitures terrasses.</p>	<p>La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.</p> <p><u>La hauteur maximale est fixée à :</u></p> <p>12 m pour les bâtiments à usage agricole, 10 m pour le secteur Ah, 8 m pour les constructions à usage d'habitation, 4 m pour les annexes.</p> <p>Ces hauteurs sont à minorer de 1,50 m dans en présence de toitures terrasses, sauf pour les annexes où la hauteur n'est pas minorée.</p>

<u>Avant modification</u>	<u>Après modification</u>
Article N10. Hauteur maximum des constructions	Article N10. Hauteur maximum des constructions
<p>La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m.</p> <p>Ces hauteurs sont à minorer de 1,50m dans le cas de toitures terrasses.</p>	<p>La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.</p> <p>La hauteur* maximale des constructions est fixée à 8 m.</p> <p>La hauteur* des annexes est limitée à 4 m.</p> <p>Ces hauteurs sont à minorer de 1,50m dans le cas de toitures terrasses, sauf pour les annexes où la hauteur n'est pas minorée.</p>

V. Mettre à jour les servitudes d'utilité publique

Dans un courrier du 17 juin 2021, le préfet du Rhône a alerté la commune sur la modification des servitudes d'utilité publique (SUP) concernant son territoire suite à l'abrogation des décrets instituant des servitudes radioélectriques de protections contre les perturbations électromagnétiques (code PT1) et contre les obstacles (code PT2) pour les opérateurs France Télécom (FT) et Télédiffusion de France (TDF). Le courrier proposait à la commune d'attendre une prochaine évolution du PLU pour mettre à jour les SUP.

La commune a donc décidé de profiter de la modification engagée pour mettre à jour les SUP annexées au PLU. La liste et le plan des servitudes d'utilité publique, mis à jour en date du 25 mars 2025, sont ajoutés au dossier de PLU et se substituent aux anciens documents.