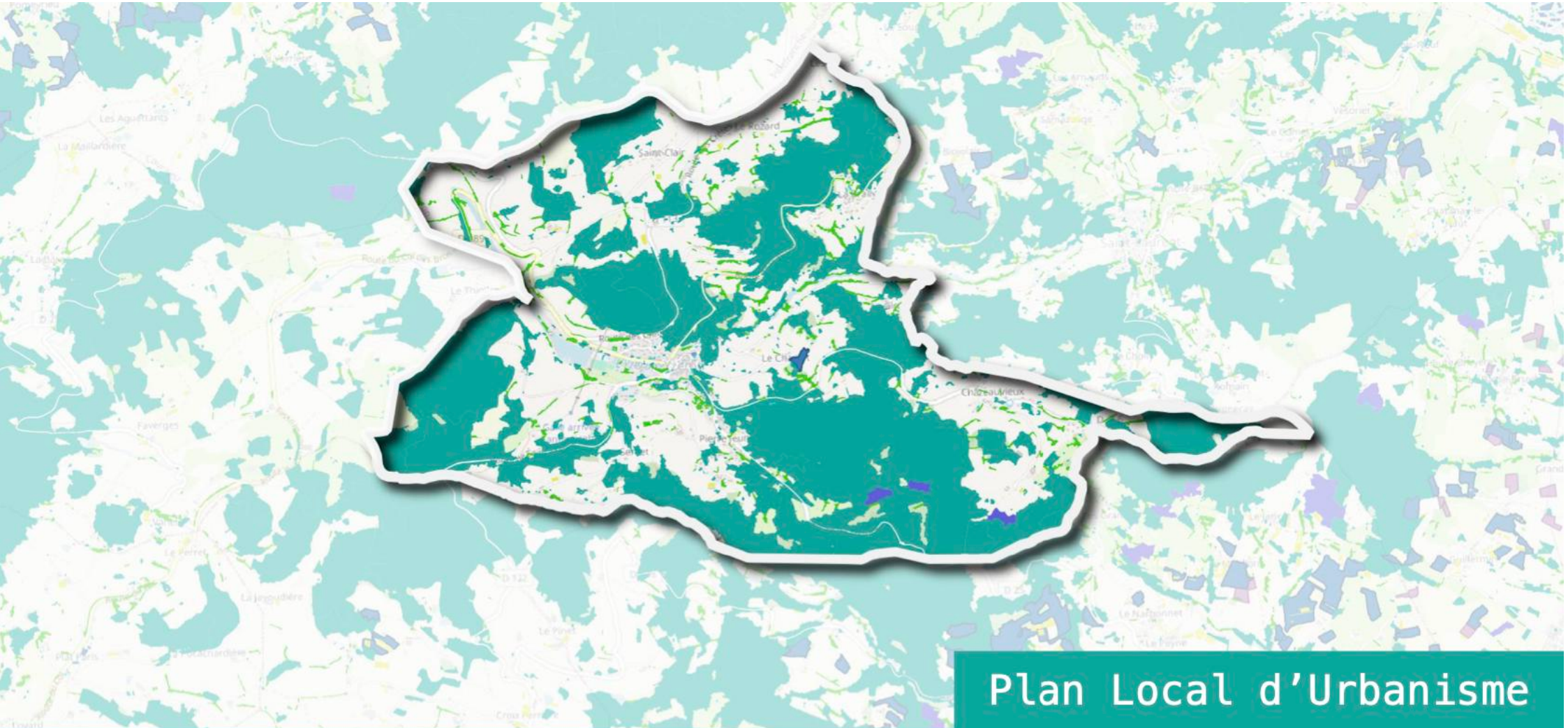




Plan Local d'Urbanisme

YZERON

Rapport de présentation
Tome 2
Justifications des choix



JD Urbanisme

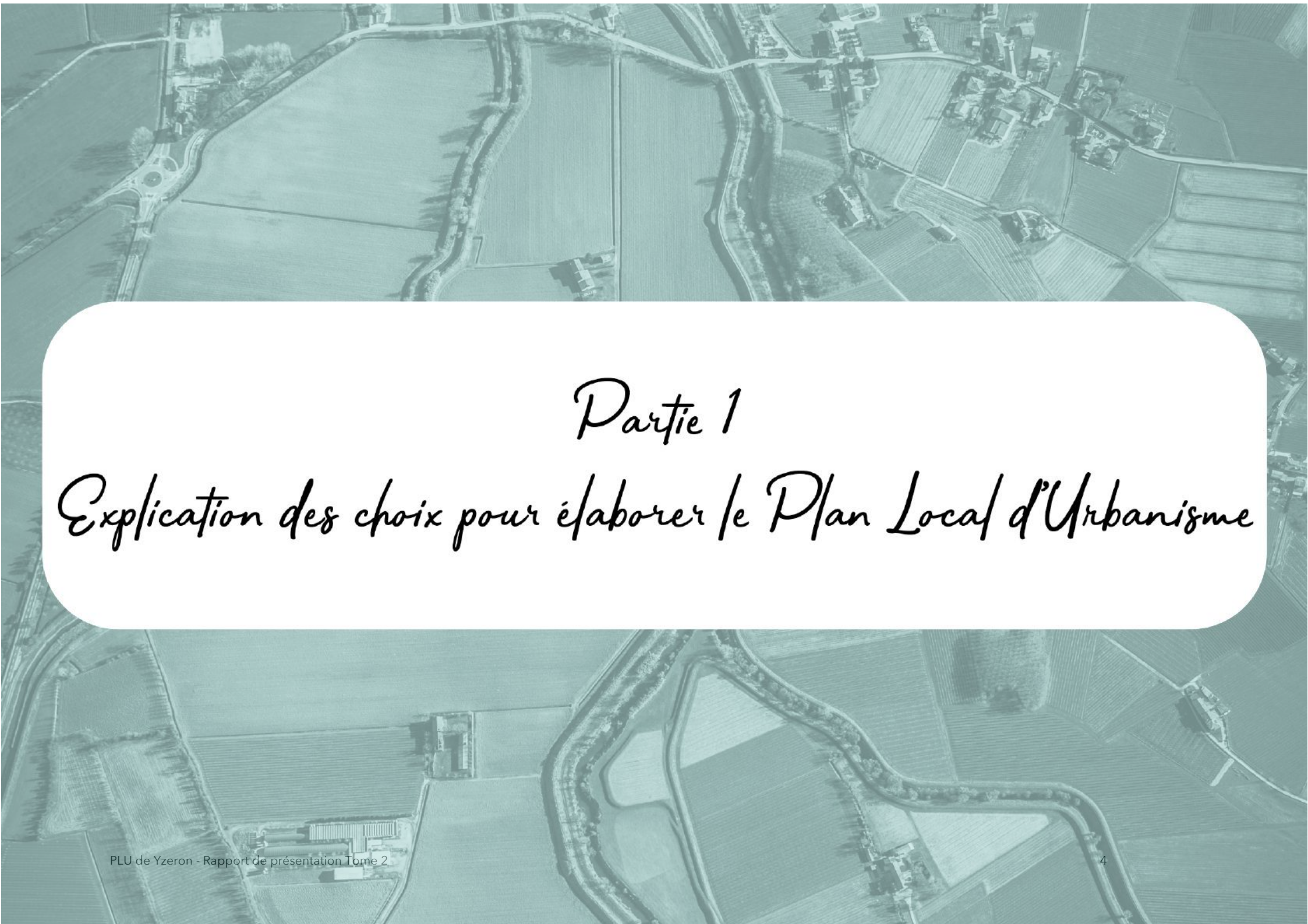
urbanisme@juliendallemagne.fr

06.49.62.78.29

www.juliendallemagne.fr

Table des matières

I. PREAMBULE	5
II. L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD, LES OAP ET LE RÈGLEMENT	6
Le projet communal vise à :	6
Le parti d'aménagement retenu est le suivant :	6
III. LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	10
IV. LES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES URBAINS AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	14
V. LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD	16
VI. LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MENTIONNÉES À L'ARTICLE L. 151-6 DU CODE DE L'URBANISME	18
VII. LA DÉLIMITATION DES ZONES	21
VIII. LES CAPACITÉS DU PLU	36



Partie 1

Explication des choix pour élaborer le Plan Local d'Urbanisme

I. PREAMBULE

Le présent document constitue la seconde partie du rapport de présentation qui, au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme :	
Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ;	P6
Expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;	P14
Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.	P36
En application de l'article R151-2 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation comporte les justifications de :	
1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;	P10
2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou encore selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;	P16
3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;	P18
4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;	P21
5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;	-
6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.	Cf ensemble du document

II. L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD, LES OAP ET LE RÈGLEMENT

Le projet communal vise à :

- Développer une capacité en logements correspondant aux besoins démographiques et respectant les orientations du SCOT, tout en préservant les trames vertes communales et en limitant la consommation foncière.
- Préserver les activités économiques (protection du commerce du bourg, maintien de l'agriculture, des artisans et de l'industrie), nécessaires au territoire.

Le parti d'aménagement retenu est le suivant :

Sur le développement urbain

Le projet communal affirme une volonté claire de maîtrise de l'étalement urbain, en orientant prioritairement le développement vers des secteurs en dents creuses ou en continuité directe de l'enveloppe urbaine afin de limiter la dispersion de l'urbanisation et l'impact sur les espaces agricoles et naturels.

La commune dispose d'un terrain situé en entrée de bourg, à proximité immédiate du lac. Ce site présente un caractère structurant et stratégique pour le projet communal.

Par sa surface et sa localisation, il offre un potentiel suffisant pour accueillir une opération d'habitat plus dense, adaptée au contexte urbain. La maîtrise foncière communale constitue un atout majeur, facilitant la mise en œuvre d'un projet maîtrisé, notamment en matière de production de logements sociaux.

Par ailleurs, ce site permet de qualifier et structurer l'entrée de bourg, en contribuant à l'amélioration de l'image du village et à la transition entre les espaces urbanisés et les espaces paysagers environnants.

Enfin, ce site constitue le seul secteur permettant la mise en œuvre de formes urbaines et de typologies de logements diversifiées, telles que de l'habitat intermédiaire, des constructions intégrées à la pente, ainsi que des logements de type T2, T3 et T4. Ces typologies ne peuvent être développées de manière qualitative au sein des dents creuses existantes, majoritairement situées dans des secteurs pavillonnaires peu denses, contraints tant par leur morphologie que par la rétention foncière.

Ainsi, le secteur d'extension du centre-bourg revêt un caractère stratégique pour le développement communal et constitue le cœur du projet d'aménagement, en permettant de concilier diversification de

l'offre de logements, renforcement de la centralité et maîtrise de la consommation foncière.

Dans l'enveloppe urbaine du bourg

Une analyse du tissu urbain montre qu'il existe encore quelques parcelles non bâties en zone U. Toutefois, ces espaces sont peu nombreux, souvent de petites tailles et morcelés, ce qui rend leur aménagement difficile.

Malgré la volonté de la commune de densifier les zones déjà urbanisées, la rareté du foncier disponible et la configuration de ces parcelles limitent fortement leur utilisation.

Cependant, grâce à l'assouplissement des règles de construction, et notamment au sein du règlement du PLU, de nouvelles possibilités permettront d'optimiser les espaces résiduels et donc de poursuivre l'utilisation de celui-ci dans des proportions similaires avec plus de densité.

Sur le plan démographique

Le projet de développement s'appuie sur une recherche de maintien et d'accueil des jeunes ménages et cherche à faciliter les parcours résidentiels. Pour cela, le PLU pourra mettre en œuvre une plus grande diversité de logements, favorisant une mixité sociale et générationnelle.

La commune se conforme aux préconisations du SCOT.

Sur le plan résidentiel

La diversification résidentielle communale passera par la mise en place d'une offre plus qualitative sur le plan environnemental (avec la promotion d'opérations intégrant performance énergétique des constructions, gestion des eaux pluviales, moindre consommation foncière, etc.).

Plusieurs typologies de logements seront produites : logements intermédiaires, ainsi que quelques logements individuels.

Sur le plan des équipements

Yzeron souhaite conserver les équipements actuels qui sont pour le moment suffisamment dimensionnés.

Sur le développement économique

La commune souhaite maintenir et soutenir le développement de l'activité agricole, tout en veillant à la bonne intégration paysagère des projets susceptibles d'y être liés.

Par ailleurs, les linéaires commerciaux du centre-bourg sont désormais préservés, notamment par l'interdiction du changement de destination des locaux commerciaux vers de l'habitat, afin de maintenir l'animation et les fonctions de proximité.

La commune souhaite également renforcer les services, les commerces et les équipements, et favoriser l'installation de nouvelles entreprises artisanales ou agricoles, dans l'objectif d'assurer une mixité des fonctions et de s'appuyer sur les forces économiques locales.

Les enjeux de maîtrise des déplacements

Yzeron est une commune périphérique de l'agglomération lyonnaise, ce qui génère des déplacements pendulaires importants, en particulier pour l'accès à l'emploi et aux services.

Toutefois, le gel de l'urbanisation des hameaux éloignés du bourg, ainsi que la création de plusieurs secteurs à urbaniser dans le bourg, à proximité des équipements et des commerces, traduisent la volonté communale de limiter la dépendance à l'automobile et de réduire les déplacements contraints.

Sur la protection des espaces naturels

Le projet communal recherche le développement de la « nature » dans les espaces d'urbanisation en favorisant la mise en place d'espaces verts et de plantations dans les secteurs d'urbanisation future.

La préservation des milieux écologiques représente un enjeu important sur le territoire communal où les espaces naturels sont nombreux et de bonne qualité.

La commune tient à être exemplaire dans sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement en respectant la nature, l'agriculture et les paysages identitaires de son territoire, et souhaite créer des corridors écologiques

Les secteurs d'intérêt écologique sont les suivants :

- Les principaux espaces naturels boisés.
- Les corridors écologiques situés le long des cours d'eau ; -
- Les zones humides qui présentent un intérêt écologique pour la faune et la flore ;
- Les éléments de trame verte

Ces milieux écologiques font partie intégrante de l'identité communale et leur préservation est un des fondements du PADD.

Sur la protection des espaces agricoles

L'agriculture représente un grand intérêt sur le territoire. Le projet de PLU préserve et valorise l'espace rural agricole afin de faire connaître le territoire et les productions locales pour mieux véhiculer une culture de qualité.

La commune souhaite rester fondée sur son identité de village avec son histoire de terre rurale agricole en préservant les exploitations agricoles.

Les principes de préservation paysagère et patrimoniale

Les principes de préservation paysagère et patrimoniale ont également été pris en compte dans le PADD. En effet, la municipalité a opté pour une intégration paysagère des nouveaux développements urbains, notamment par la mise en place de prescriptions de renforcement de la trame verte villageoise par les orientations d'aménagement sur les principaux secteurs amenés à se développer.

Ce choix de protection est fondé sur un objectif de préservation et de valorisation de la typicité communale et de la qualité de vie des habitants. La commune de Yzeron présente un patrimoine historique intéressant, fermes traditionnelles, porches, puits...

III. LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

2 types d'Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) sont mis en place :

- Des OAP sans règlement au titre de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, sur des zones AU à vocation d'habitat.
- Une OAP thématique « trame verte et bleue »

Les orientations d'aménagements au titre du R.151-8 du code de l'urbanisme (extrait)

Les orientations d'aménagement doivent également traiter :

- De la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- De la mixité fonctionnelle et sociale ;
- De la qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun
- La desserte des terrains par les voies et les réseaux.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation traduisent de manière opérationnelle, cohérente et proportionnée les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles assurent une déclinaison spatialisée et réglementaire des ambitions communales en matière de préservation environnementale, de maîtrise de l'urbanisation, de qualité du cadre de vie et de sobriété foncière, conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec le PADD

Axes / objectifs du PADD	Pages PADD	Orientations des OAP concernées	Pages OAP	Cohérence
Préserver et valoriser la trame verte et bleue, les milieux naturels et la biodiversité	PADD p. 8-9	OAP TVB - Orientations n°1 à n°4 (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, zones humides, déplacements de la faune)	OAP TVB p. 7 à 12	Les OAP traduisent directement l'axe environnemental du PADD en imposant des mesures opérationnelles : éloignement des constructions, transitions végétalisées, maintien des ripisylves, perméabilité écologique des clôtures et préservation fonctionnelle des zones humides.
Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain	PADD p. 9, p. 10-11	OAP habitat - Objectifs d'aménagement et phasage de l'urbanisation	OAP habitat p. 3-4	Les OAP encadrent strictement la consommation foncière par un phasage progressif des zones AU, une urbanisation séquencée et une priorité donnée aux dents creuses, conformément à l'objectif de développement urbain maîtrisé du PADD.
Garantir une qualité urbaine, architecturale et paysagère respectueuse de l'identité locale	PADD p. 9, p. 11	OAP habitat - Qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère	OAP habitat p. 5 à 10	Les prescriptions sur les hauteurs, volumes, implantations, matériaux, toitures, mouvements de sols et clôtures assurent une traduction fine de la volonté du PADD de préserver l'identité villageoise et les paysages remarquables.
Préserver les ressources naturelles et limiter les risques	PADD p. 9	OAP habitat - Prévention des risques et gestion des eaux pluviales	OAP habitat p. 5-6	Les OAP imposent une gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle, la limitation de l'imperméabilisation et l'adaptation au terrain naturel, en cohérence avec l'objectif du PADD de protection des ressources en eau et de prévention des risques naturels.
Maintenir des continuités écologiques au sein du tissu urbain	PADD p. 8-9	OAP TVB - Orientation n°5 : nature en milieu villageois	OAP TVB p. 14	Les orientations favorisent la végétalisation du tissu bâti, la préservation des haies et des jardins, et la continuité écologique intra-urbaine, traduisant l'ambition du PADD de lutter contre les îlots de chaleur et de maintenir des espaces de respiration.
Favoriser une urbanisation sobre, intégrée et compatible avec les capacités du territoire	PADD p. 9-10	OAP habitat - Densité, formes urbaines et phasage	OAP habitat p. 3-4	Les formes urbaines compactes, la limitation du mitage et l'adéquation aux équipements publics répondent directement aux principes du PADD de sobriété foncière et de développement proportionné aux capacités communales.
Encourager des pratiques respectueuses de l'environnement et du climat	PADD p. 9	OAP habitat + OAP TVB - Orientation des bâtiments, essences locales, énergies renouvelables	OAP habitat p. 7 ; OAP TVB p. 17	Les OAP favorisent l'orientation bioclimatique des constructions, l'usage d'essences locales et la limitation des espèces exotiques envahissantes, assurant une cohérence forte avec les objectifs climatiques et écologiques du PADD.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le bourg a pour objectifs :

- Diversifier les typologies de logements.
- Protéger les espaces naturels et agricoles par la mise en place de densités minimales.
- Limiter l'étalement urbain en densifiant raisonnablement l'enveloppe du bourg.

Les principes qui ont prévalu à l'élaboration des préconisations d'aménagement sont :

- La qualité énergétique des constructions : il s'agit de favoriser la construction passive par une orientation dominante des constructions au Sud favorisant l'éclairage naturel et les apports solaires.
- Le positionnement des constructions et le travail des hauteurs du bâti de façon à :
 - o Éviter les masques solaires entre les constructions.
 - o Préserver les vues.
 - o Limiter les vis-à-vis entre les logements.
- La gestion des eaux pluviales : tous les secteurs devront compenser l'imperméabilisation induite par les constructions par des systèmes de rétention et d'infiltration sur le tènement de l'opération. Des surfaces non imperméabilisées sont imposées sur les sites ;
- Conserver une trame verte de proximité.
- Création de cheminements doux (piétons, vélos).

Mise en place d'une gradation des densités de construction :

Des densités minimales sont mises en place sur l'ensemble des zones U et AU afin de respecter :

- Les orientations du SCOT en vigueur.
- Les lois en matière de limitation de la consommation foncière et de réduction de l'artificialisation des sols.
- La préservation de la forme urbaine du bourg

Mise en place d'un phasage de l'urbanisation

L'échéancier est imposé par l'article L 151-6-1 du code de l'urbanisme :
« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles ».

Le secteur AUa1 constitue le secteur stratégique de développement. Il a vocation à accueillir en priorité des logements intermédiaires ainsi que des logements sociaux et doit, à ce titre, être ouvert à l'urbanisation en premier.

Les autres secteurs de développement, tous situés au sein du centre-bourg, participent également au développement communal et présentent un intérêt équivalent à moyen terme. Toutefois, il n'est pas possible d'anticiper les dynamiques de mobilisation foncière sur ces sites, et l'instauration d'un échéancier trop précis serait susceptible de conduire à un gel de l'urbanisation.

Par ailleurs, certaines zones à urbaniser présentent des contraintes techniques importantes, notamment liées à de fortes pentes et à des voiries étroites, rendant leur aménagement complexe et coûteux.

Dans ce contexte, le nouveau PLU a retenu un phasage adapté et pragmatique. L'ouverture des secteurs AUa est ainsi échelonnée : un délai minimal de six mois devra être respecté entre la délivrance de deux permis d'aménager dans les secteurs AUa1, AUa2 ou AUa3.

Ce dispositif permet de garantir une urbanisation progressive et maîtrisée, en limitant l'ouverture simultanée des secteurs à urbaniser, un seul secteur pouvant être engagé à la fois.

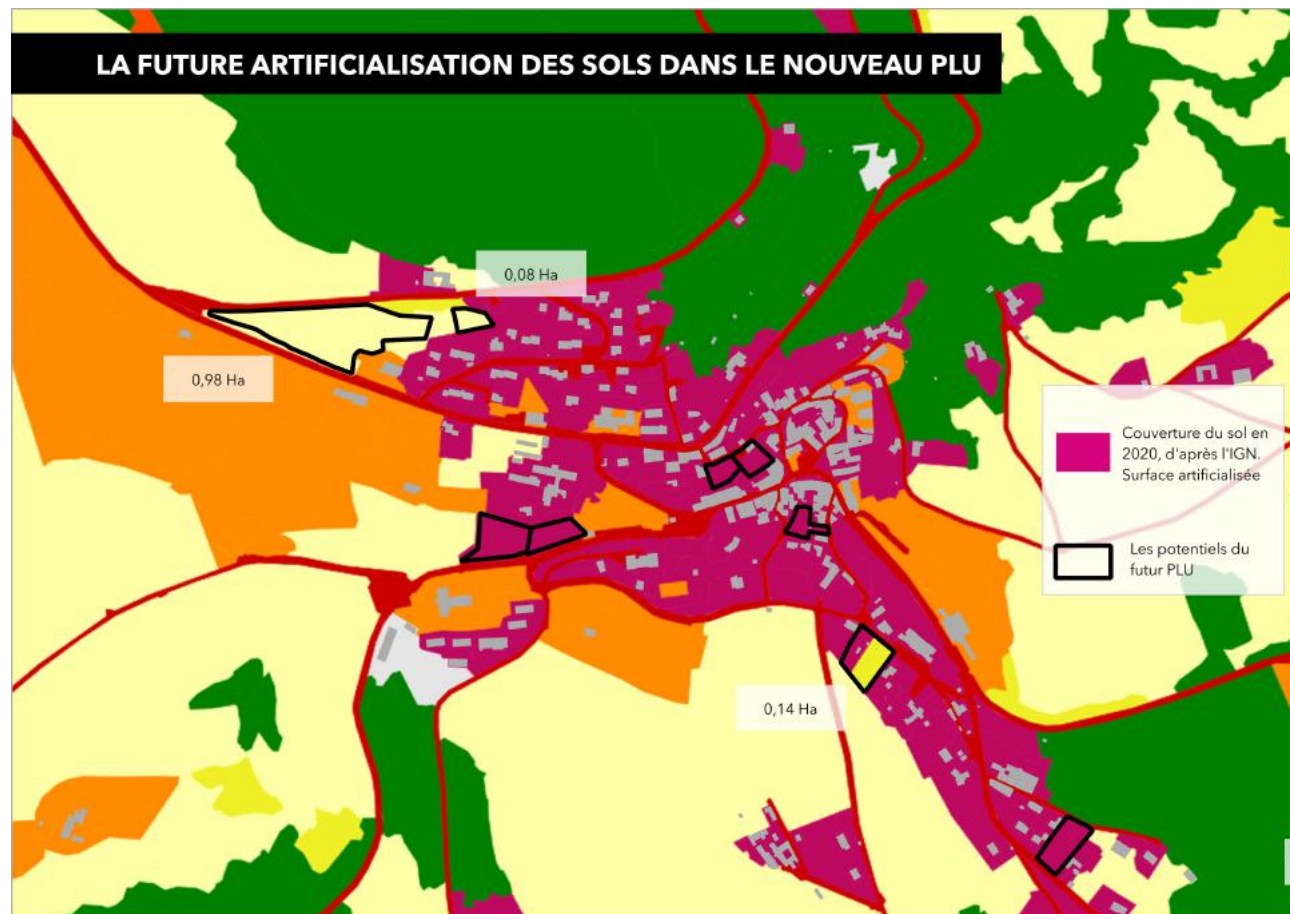
IV. LES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES URBAINS AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

- Dans les OAP, il a été mis en place des densités minimales sur l'ensemble des zones AU afin d'optimiser au mieux le foncier.
- Le règlement du PLU est plutôt souple concernant les retrait par rapport aux limites ce qui permet, là encore, l'optimisation du foncier.

Un PLU compatible avec la trajectoire du zero artificialisation

Le schéma ci-contre montre que l'artificialisation future serait de 1,2 ha.

Pour rappel, le SCOT prévoit une consommation maximale d'espace naturel et agricole de 2,6 ha entre 2021 et 2041.



V. LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

Le PADD dégage des enjeux clés à retenir :

Enjeu I : « *une commune exemplaire par le respect de son cadre environnemental naturel et agricole* ».

Enjeu II : *une commune solidaire ancrée dans son histoire et tournée vers l'avenir*».

Enjeu III : « *une agriculture et des activités économiques notamment touristiques dynamiques* ».

Enjeu IV : *une commune développée autour d'un réseau interconnecté*».

Enjeu V : « *une commune rurale au sein d'une organisation territoriale multi-polaire* ».

Les dispositions du règlement écrit constituent la traduction normative indispensable des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Elles assurent le passage d'un projet politique et stratégique à un cadre juridiquement opposable, garantissant la préservation des espaces naturels et agricoles, la maîtrise de l'urbanisation, la qualité du cadre bâti et paysager, ainsi que la sobriété foncière et environnementale poursuivies par la commune.

Le tableau ci-après résume la mise en œuvre du PADD à travers les règlements écrit et graphique.

LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

Orientation / objectif du PADD	Pages PADD	Dispositions réglementaires mobilisées	Articles du règlement	Nécessité et rôle des règles
Préserver la trame verte et bleue, les corridors écologiques et la biodiversité	p. 8-9	Protection des éléments paysagers, boisements, haies, corridors écologiques et zones humides	Titre II - art. 1 (L.151-19 et L.151-23), p. 6 à 8	Ces règles rendent opposables les orientations environnementales du PADD en interdisant les atteintes aux continuités écologiques, en soumettant les interventions à déclaration préalable et en imposant des mesures de replantation. Sans ces dispositions, la TVB resterait une intention non contraignante.
Préserver les ressources naturelles et prévenir les risques	p. 9	Interdiction de constructions dans les zones humides et corridors, encadrement des affouillements et exhaussements	Titre II - art. 1 ; Titre III et V	Le règlement garantit la traduction juridique du principe « éviter-réduire-compenser » et empêche toute artificialisation incompatible avec les objectifs du PADD, notamment en matière d'eau et de risques naturels.
Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain	p. 10-11, p. 20	Définition stricte des zones U, AU, A et N et conditions d'ouverture à l'urbanisation	Titre I - art. 2 ; Titre IV - zones AU	La distinction des zones et les conditions d'urbanisation assurent la cohérence avec la stratégie de développement maîtrisé du PADD, en conditionnant toute ouverture à l'urbanisation à l'existence des réseaux et à une opération d'ensemble.
Prioriser le renouvellement urbain et la densification des dents creuses	p. 11	Encadrement des usages en zones urbaines, maintien des RDC commerciaux, limitation des changements de destination	Titre III - art. U1 et U2	Ces règles évitent la banalisation résidentielle du centre-bourg et favorisent la mixité fonctionnelle recherchée par le PADD, condition essentielle à la revitalisation du cœur de village.
Garantir la qualité architecturale, urbaine et paysagère	p. 9, p. 11	Règles de volumétrie, d'implantation, de hauteur, de traitement paysager et de clôtures	Titre III - art. U2 ; Titre V ; Titre VI	Le règlement traduit l'exigence qualitative du PADD en prescriptions précises et opposables, permettant de préserver l'identité villageoise et l'insertion paysagère des projets.
Limiter l'imperméabilisation et lutter contre les îlots de chaleur	p. 9	Obligation de pleine terre, gestion paysagère des eaux pluviales, végétalisation des parcelles	Titre III - art. U2 ; Titre V - art. 3	Ces règles sont indispensables pour opérationnaliser les objectifs climatiques du PADD en imposant des seuils minimaux de sols perméables et une gestion alternative des eaux pluviales.
Préserver les espaces agricoles et garantir la pérennité des exploitations	p. 9, p. 13	Autorisations strictement conditionnées en zone A, limitation des extensions et constructions	Titre V - zones A et N, art. 1 et conditions associées	Le règlement sécurise juridiquement la vocation agricole des sols en empêchant l'urbanisation diffuse et en autorisant uniquement les constructions nécessaires à l'exploitation, conformément aux objectifs agricoles du PADD.
Développer un tourisme maîtrisé et compatible avec le cadre naturel	p. 13	Création de sous-secteurs touristiques (Nt, Nm, NL, Nc) et encadrement des usages	Titre V - zones N, sous-secteurs	Les règles permettent un développement touristique ciblé, limité et compatible avec la sensibilité environnementale, traduisant fidèlement la stratégie touristique équilibrée du PADD.
Assurer un fonctionnement urbain sécurisé et cohérent	p. 14-15	Règles de desserte, accès, voirie, stationnement et réseaux	Titre III - art. U3 ; Titre V - art. 3	Ces dispositions garantissent la faisabilité opérationnelle du projet communal et la sécurité des usagers, conditions indispensables à la mise en œuvre concrète des orientations du PADD.

VI. LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MENTIONNÉES À L'ARTICLE L. 151-6 DU CODE DE L'URBANISME

La mise en place d'OAP permet d'imposer des éléments qui ne peuvent pas l'être dans le règlement écrit du PLU, notamment sur le volet de la qualité paysagère ou de la préservation de la trame verte et bleue.

Ce que l'OAP Trame Verte et Bleue permet, au-delà du règlement écrit

L'OAP Trame Verte et Bleue joue un rôle complémentaire et indispensable au règlement écrit en traduisant les objectifs environnementaux du PADD à une échelle fonctionnelle, paysagère et écologique, que le règlement ne peut appréhender seul.

Contrairement au règlement, qui fixe des règles générales, normatives et opposables, l'OAP permet :

- Une approche spatialisée et transversale des continuités écologiques

L'OAP raisonne à l'échelle des réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, zones humides et sous-trames, indépendamment des limites parcellaires ou de zonage. Le règlement, par nature sectorisé par zones, ne permet pas d'appréhender ces continuités fonctionnelles à l'échelle du territoire.

- L'adaptation fine des projets au contexte écologique local

L'OAP définit des principes d'éloignement, de transitions végétalisées, de lisières étagées, de perméabilité des clôtures, ou encore de gestion différenciée selon les milieux (boisés, ouverts, humides). Ces éléments relèvent d'une logique de compatibilité et d'adaptation au site, difficilement traduisible sous forme de règles uniformes.

- La prise en compte du fonctionnement écologique dans le temps

L'OAP intègre des notions que le règlement ne peut encadrer seul : cycles biologiques, périodes sensibles pour la faune, pratiques de gestion, évolution des milieux, lutte contre les espèces exotiques envahissantes, gestion écologique des chantiers. Elle accompagne ainsi la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser.

- Une fonction pédagogique et opérationnelle

L'OAP explicite les enjeux environnementaux par des schémas, recommandations, exemples de bonnes pratiques, permettant aux porteurs de projets, aux habitants et aux services instructeurs de comprendre le sens des prescriptions réglementaires. Le règlement, volontairement synthétique, ne remplit pas cette fonction explicative.

- Une souplesse compatible avec l'urbanisme de projet

Là où le règlement fixe des interdictions ou des obligations strictes, l'OAP permet d'orienter les projets vers des solutions qualitatives, adaptées aux contraintes locales, sans figer les formes urbaines ou paysagères. Elle garantit ainsi la cohérence des projets avec le PADD sans rigidité excessive.

Ce que l'OAP au titre de l'article R.151-8 permet, au-delà du règlement écrit

- Traduire le projet urbain à l'échelle du site

L'OAP définit une intention d'aménagement spatialisée (organisation du bâti, fronts bâtis, trames viaires, cheminements doux, espaces paysagers) à l'échelle de chaque secteur.

Le règlement se limite à fixer des règles abstraites (hauteurs, emprises, retraits) sans garantir une composition urbaine cohérente d'ensemble.

- Organiser le phasage et la logique d'ensemble des opérations

L'OAP encadre le développement progressif des secteurs AU (ordre d'ouverture, conditionnement des phases, cohérence avec les équipements et réseaux).

Le règlement ne peut pas piloter une montée en charge temporelle ni imposer une logique d'urbanisation séquencée à l'échelle communale.

- Garantir la qualité du projet sans figer les formes

L'OAP fixe des principes qualitatifs (formes urbaines, volumétrie, insertion paysagère, gestion des pentes, traitement des espaces non bâtis) en laissant une souplesse d'adaptation au site.

Le règlement, plus rigide, ne permet pas d'exprimer ces intentions sans multiplier les règles et risquer l'incohérence.

- Articuler urbanisme, paysage, environnement et mobilité

L'OAP croise dans un même document :

- habitat,
- espaces verts et continuités écologiques,
- gestion des eaux pluviales,
- stationnement,
- cheminements piétons et mobilités douces.

Le règlement traite ces thématiques de manière cloisonnée, sans vision transversale de projet.

- Servir de référentiel de lecture pour l'instruction

Les schémas, principes d'implantation et recommandations de l'OAP constituent un cadre d'analyse partagé pour les services instructeurs et les porteurs de projets.

Le règlement, seul, ne permet pas toujours d'arbitrer les choix d'implantation ou de composition lorsque plusieurs solutions sont possibles.

- Assurer la compatibilité avec le PADD sans sur-réglementation

L'OAP permet de traduire fidèlement les orientations du PADD (sobriété foncière, qualité urbaine, intégration paysagère, maîtrise de l'urbanisation) sans alourdir le règlement, en restant dans une logique de compatibilité et non de contrainte excessive.

VII. LA DÉLIMITATION DES ZONES

RAPPEL DES ZONES

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU distingue quatre types de zones :

Les zones U

Dites zones urbaines, où pourront être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

Les zones AU

Dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;

Les zones A

Dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;

Les zones N

Dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Le PLU permet un balayage de l'ensemble des sensibilités, et des contraintes et des potentialités. Il remet en cause le zonage de l'ancien document d'urbanisme, notamment pour intégrer les nouvelles réglementations en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de protection des milieux naturels et des paysages.

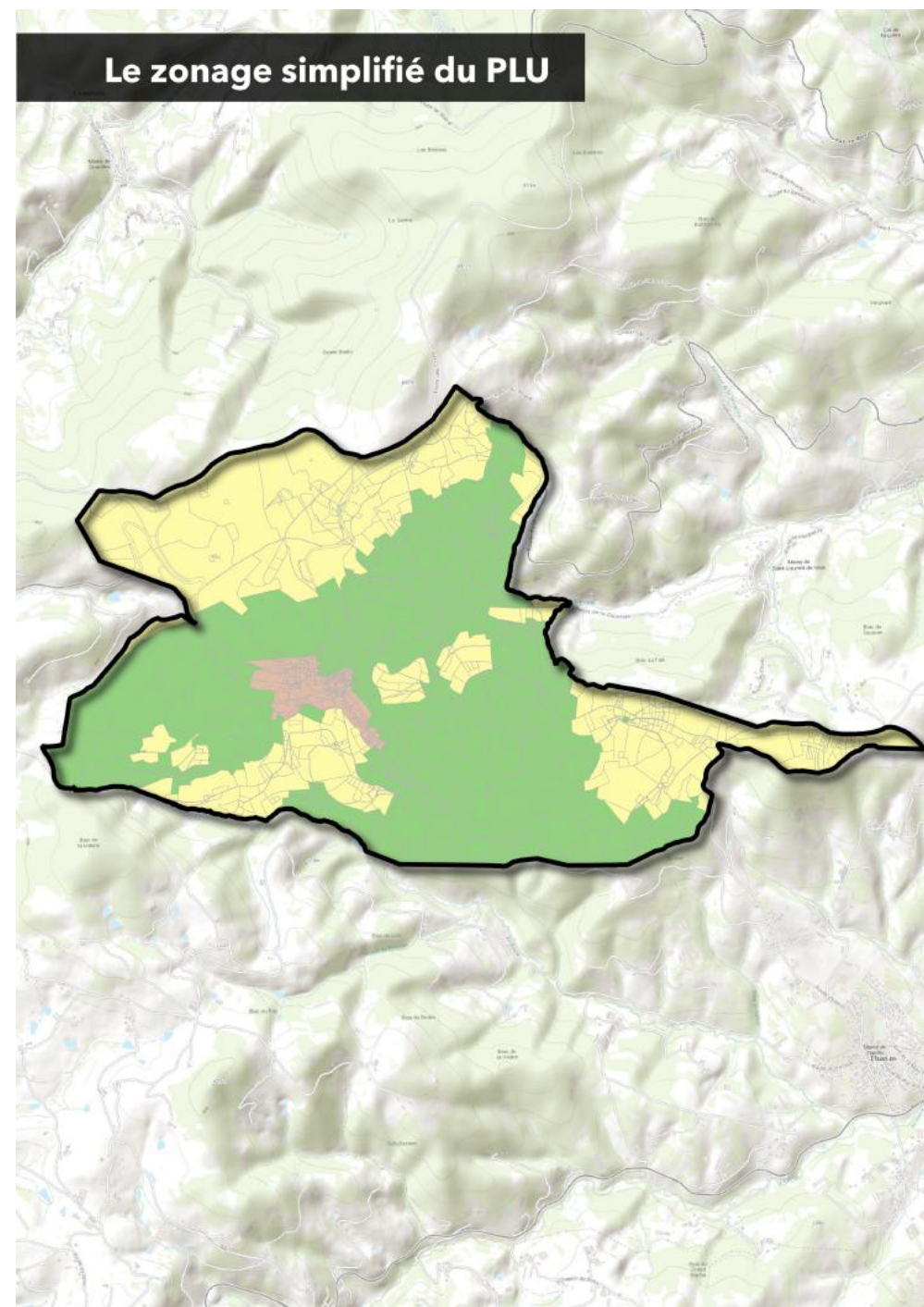
De plus il s'agit d'adapter les développements urbains à la réalité des contraintes du territoire et en cohérence avec les objectifs du PADD. C'est une vision globale du développement communal et de l'aménagement du territoire qui est mis en œuvre par le PLU.

LE DOCUMENT GRAPHIQUE INSTAURE

- Une zone Uc : Zone centrale avec commerces.
- Une zone Up : Zones pavillonnaires.
- Une zone Ue : Zone d'équipements d'intérêt collectif.
- Une zone Uh : Zone dédiée à l'hébergement.

- Des zones AUa : Zone à urbaniser

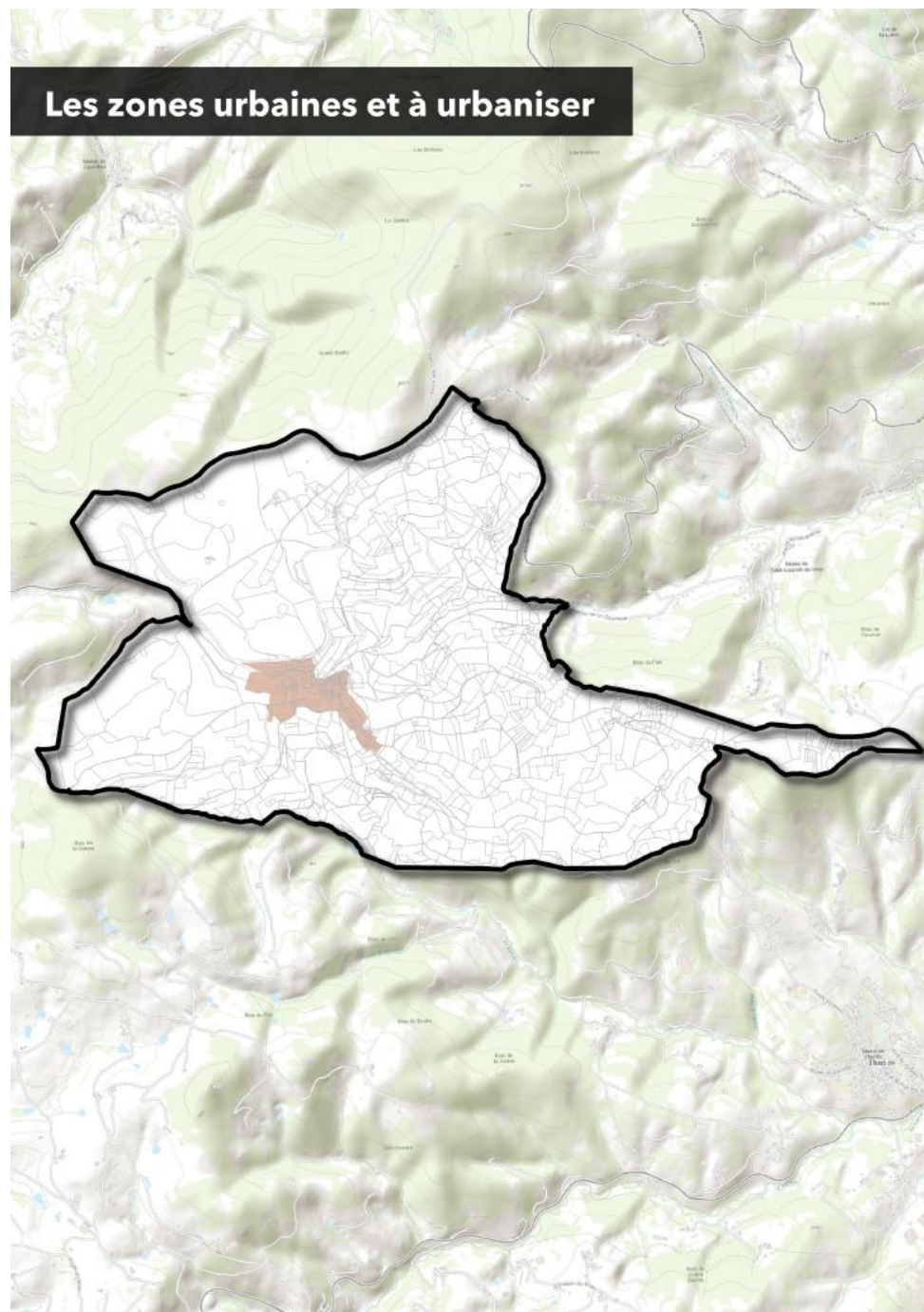
- Une zone A : Zone agricole
- Une zone N : Zone naturelle.
- Une zone Nt : Zone naturelle dédiée au tourisme.
- Une zone NL : Zone naturelle dédiée au lac.
- Une zone Nc : Zone naturelle dédiée au camping.
- Une zone Nm : Zone naturelle dédiée à la madone.
- Une zone Nec : Zone naturelle dédiée aux activités économiques.



LE PLU MET EN PLACE LES ZONES URBAINES SUIVANTES

L'enveloppe urbaine comprenant le centre-bourg (ancien) et ses extensions pavillonnaires est classée en zone urbaine.

Le zonage constructible a été dessiné afin de respecter le périmètre des PENAP qui interdit toute zone urbaine.



Les objectifs pour limiter l'étalement urbain

L'objectif est de limiter l'étalement urbain et de consommer le moins possible d'espaces agricoles et naturels.

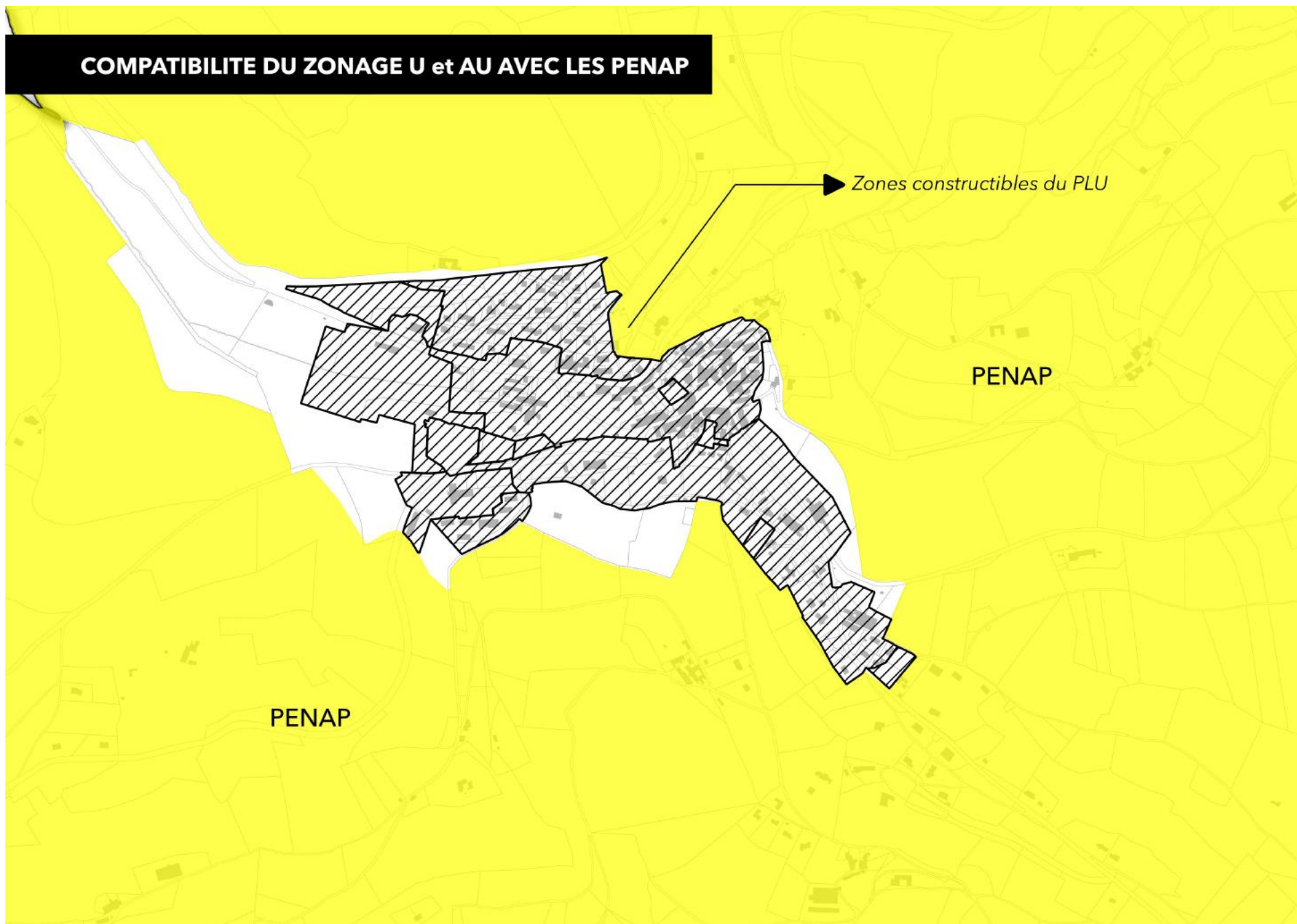
Le zonage « U » a été dessiné au plus près du bâti, en tenant compte

- de la présence de l'assainissement collectif,
- des jardins,
- des limites parcellaires,
- des corridors écologiques,
- des enjeux agricoles,
- des projets de constructions et des nouvelles maisons,
- des cônes de vues



Enveloppe urbaine (en jaune) et zonage du futur PLU (en noir)

COMPATIBILITE DU ZONAGE U et AU AVEC LES PENAP



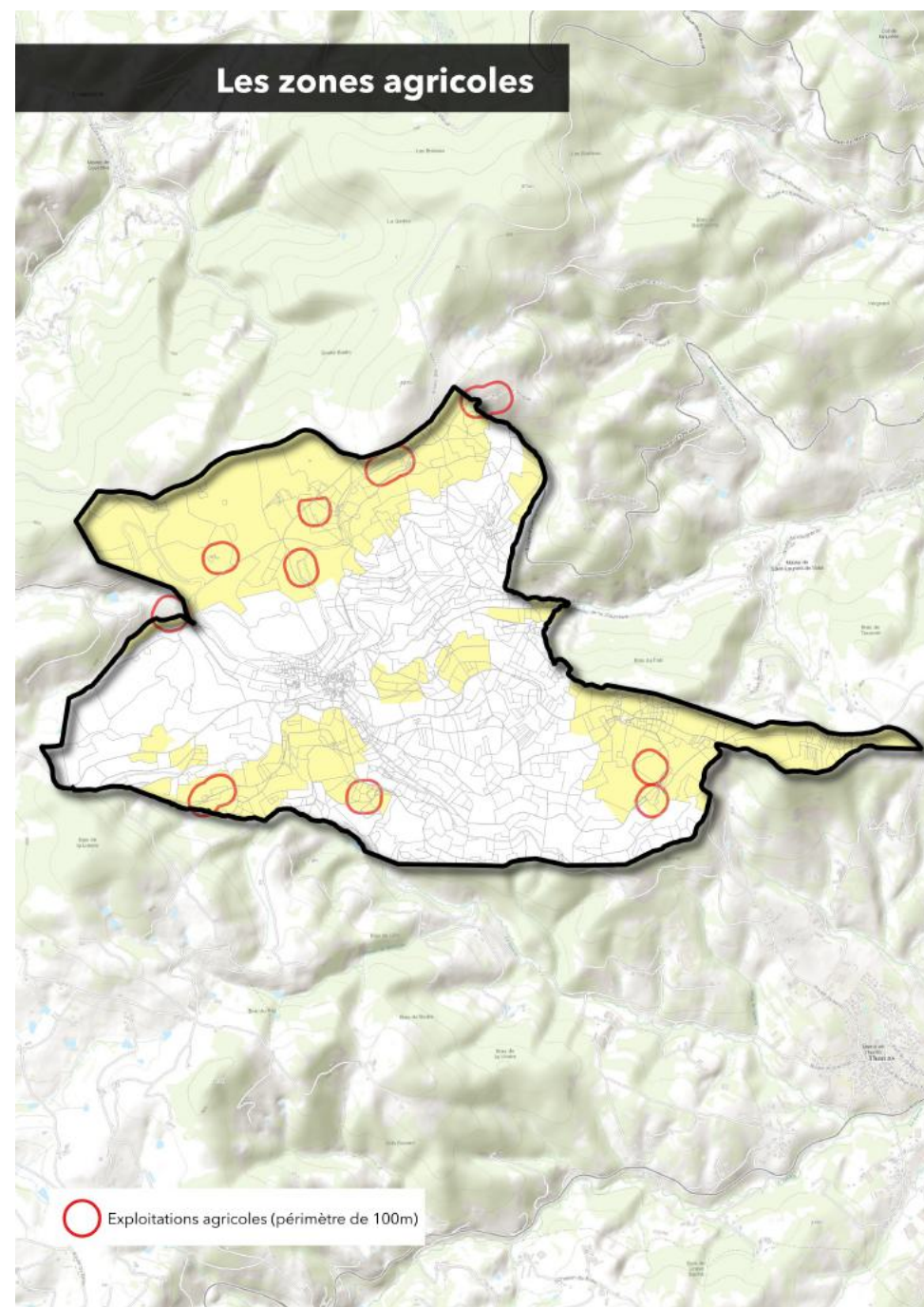
Les zones agricoles

L'ensemble des exploitations agricoles identifiées dans le PLU est classé en zone agricole.

En outre, une vingtaine de changements de destinations est instaurée. La liste figure dans le PLU (photo, cadastre...).

2 ateliers avec les agriculteurs ont eu lieu pendant l'élaboration du PLU.

Le dernier, réalisé à l'automne 2025 a permis d'échanger avec les principaux concernés, du règlement mis en place sur la zone agricole.



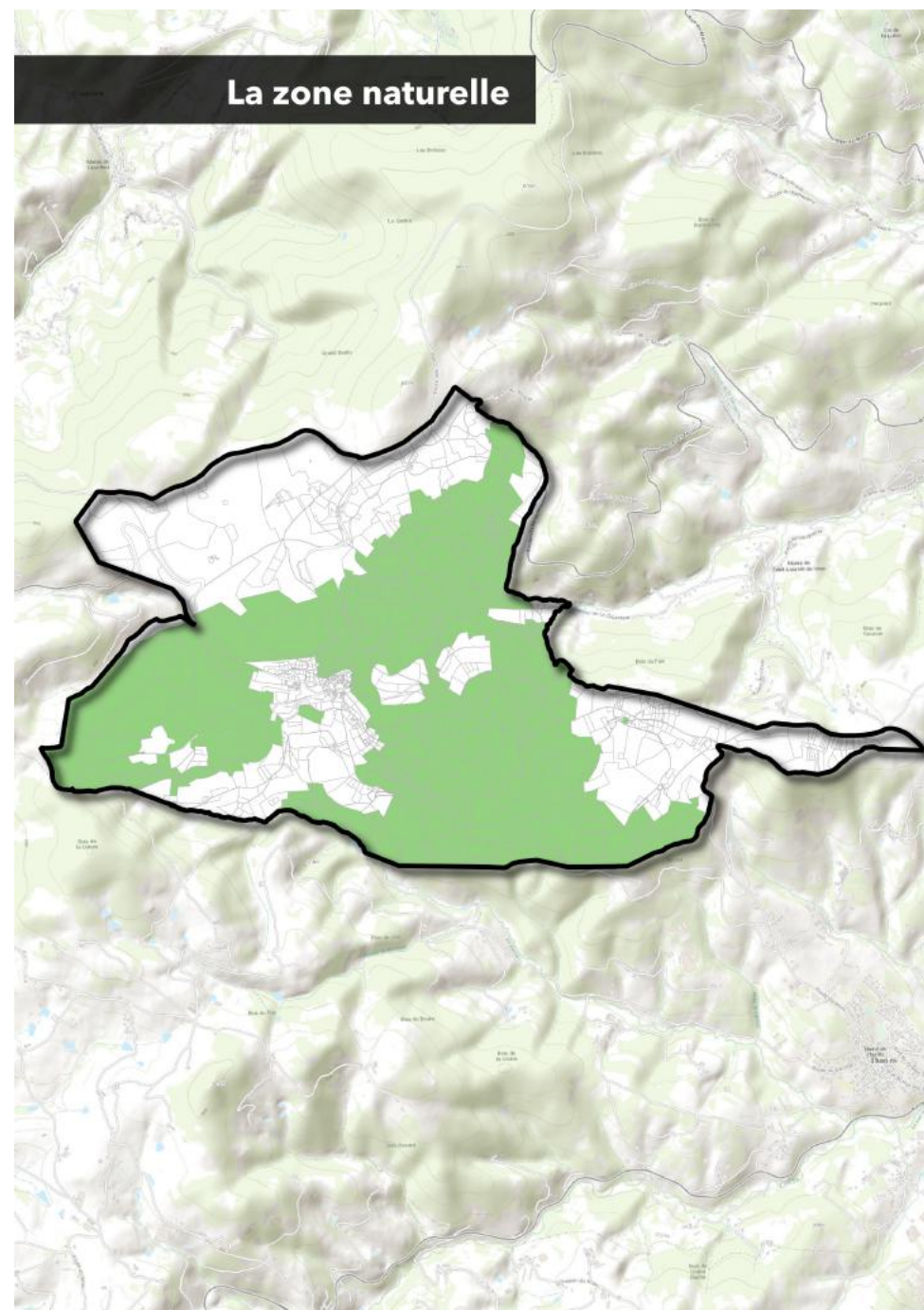
Les zones naturelles

La zone N est mise en place :

- En raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels
- Sur la qualité des sites
- Des milieux naturels et paysagers
- De leur intérêt du point de vue écologique, historique esthétique
- De l'existence d'une exploitation forestière

Plusieurs sous-secteurs sont instaurés :

- Nt : Zone naturelle dédiée au tourisme.
- NL : Zone naturelle dédiée au lac.
- Nc : Zone naturelle dédiée au camping.
- Nm : Zone naturelle dédiée à la madone.
- Nec : Zone naturelle dédiée aux activités économiques.



La zone Naturelle touristique (Nt) dédiée au plateau d'Yzeron.
Environ 2,6 ha

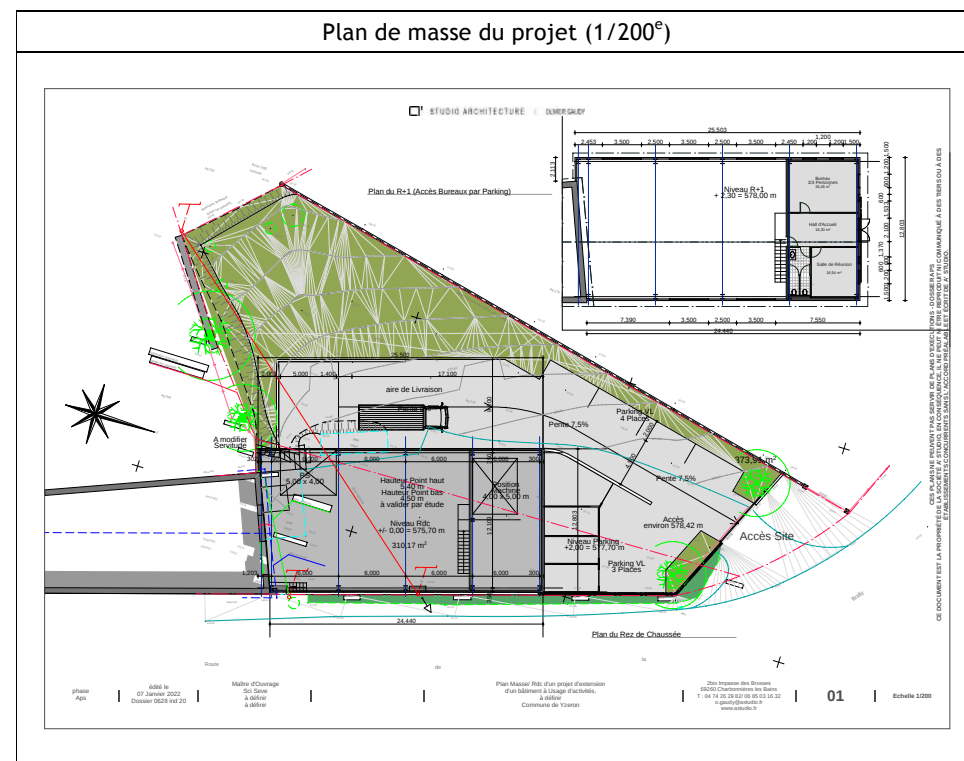




Environ 1,5 ha

La zone Nt permettant la réalisation d'habitations légères de loisirs à vocation touristiques sur les Esselards.

Le secteur accueille actuellement des gîtes touristiques. La propriété a récemment fait l'objet d'une reprise, et les nouveaux exploitants envisagent de développer, en complément de l'activité d'hébergement, des activités de loisirs et de découverte à caractère doux et intégré au site, telles que des visites de la basse-cour, des parcours sportifs légers, des terrains de sport de plein air ainsi que des aménagements paysagers à vocation de parc naturel.



La zone Nec sur une activité économique située sur La Brally.
Extension prévue de la menuiserie existante.

La zone NL sur le site du lac.
Environ 10 ha

La zone Nm sur le site de la Madone
Environ 0,35 ha





La zone Nc sur le camping d'Yzeron.
Environ 1,5 ha

Les éléments remarquables végétaux

Sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Principales haies,
- Zones humides
- Corridors écologiques
- Parcs boisés du bourg

Corridors écologiques

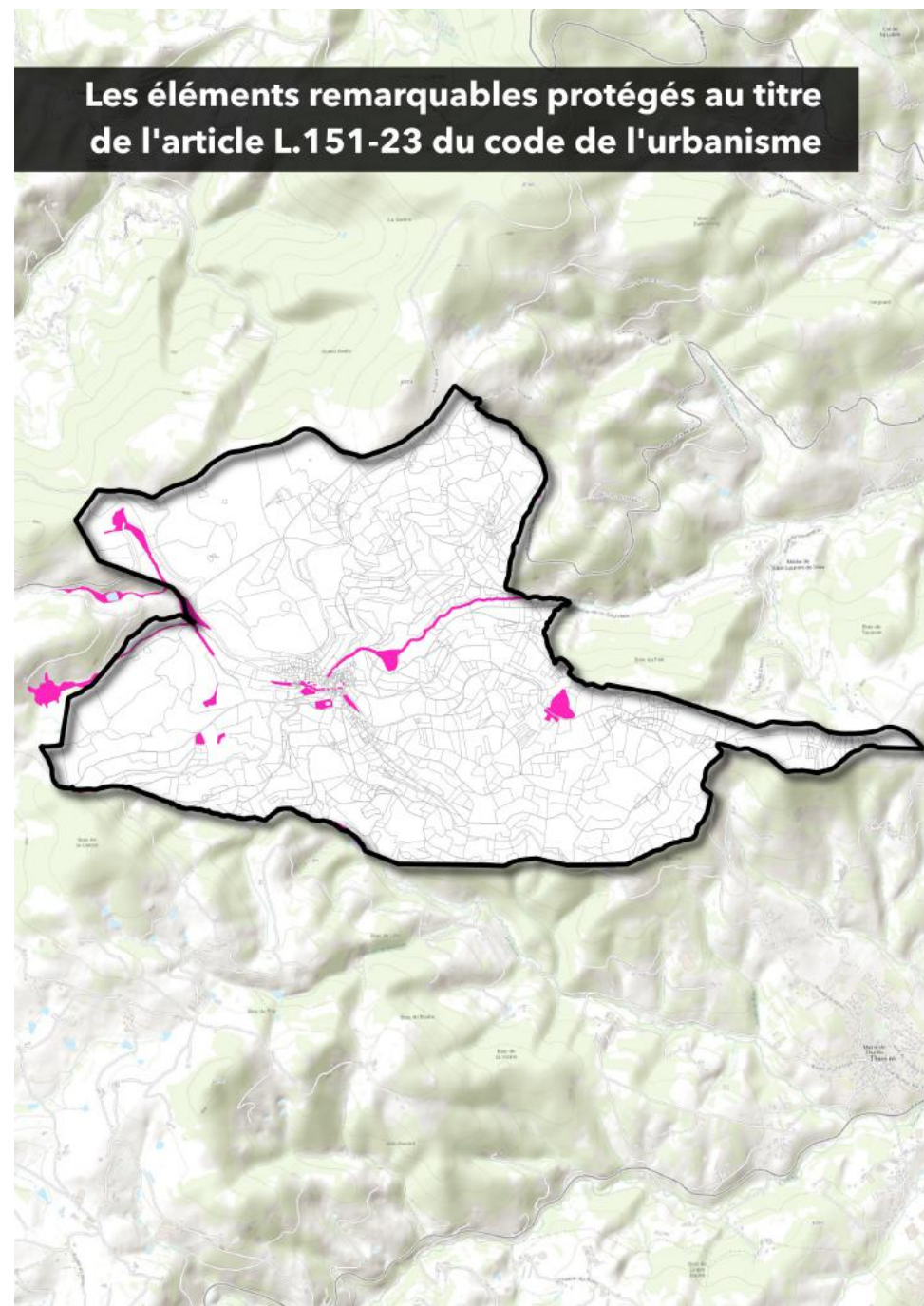
Les corridors écologiques ont été définis à partir d'une couche non découpée par les limites communales, afin de garantir une continuité fonctionnelle à l'échelle écologique.

La méthodologie repose sur :

- un corridor de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

Les secteurs bâtis ont été traités de manière spécifique :

- exclusion des habitations,
- lorsque celles-ci sont éloignées du cours d'eau : exclusion à l'échelle de la parcelle,
- lorsqu'elles sont situées à proximité immédiate du cours d'eau : exclusion au plus près du bâti, afin de maintenir la continuité écologique sans contraindre excessivement les espaces urbanisés existants.



Les parcs dans le bourg

Les parcs associés aux maisons bourgeoises du bourg, qu'ils soient boisés ou simplement composés de jardins arborés, constituent des éléments structurants du paysage urbain et de l'identité historique de la commune.

Ils participent à la lecture patrimoniale du bourg en maintenant des respirations végétales au cœur du tissu bâti, en accompagnement de demeures emblématiques de son développement.

Au-delà de leur valeur paysagère et architecturale, ces parcs jouent un rôle écologique essentiel en contribuant à la trame verte locale, à la régulation des microclimats et à la préservation de la biodiversité en milieu urbanisé.

Leur conservation permet également de limiter la densification excessive, de préserver les continuités végétales et de maintenir un cadre de vie qualitatif pour les habitants.

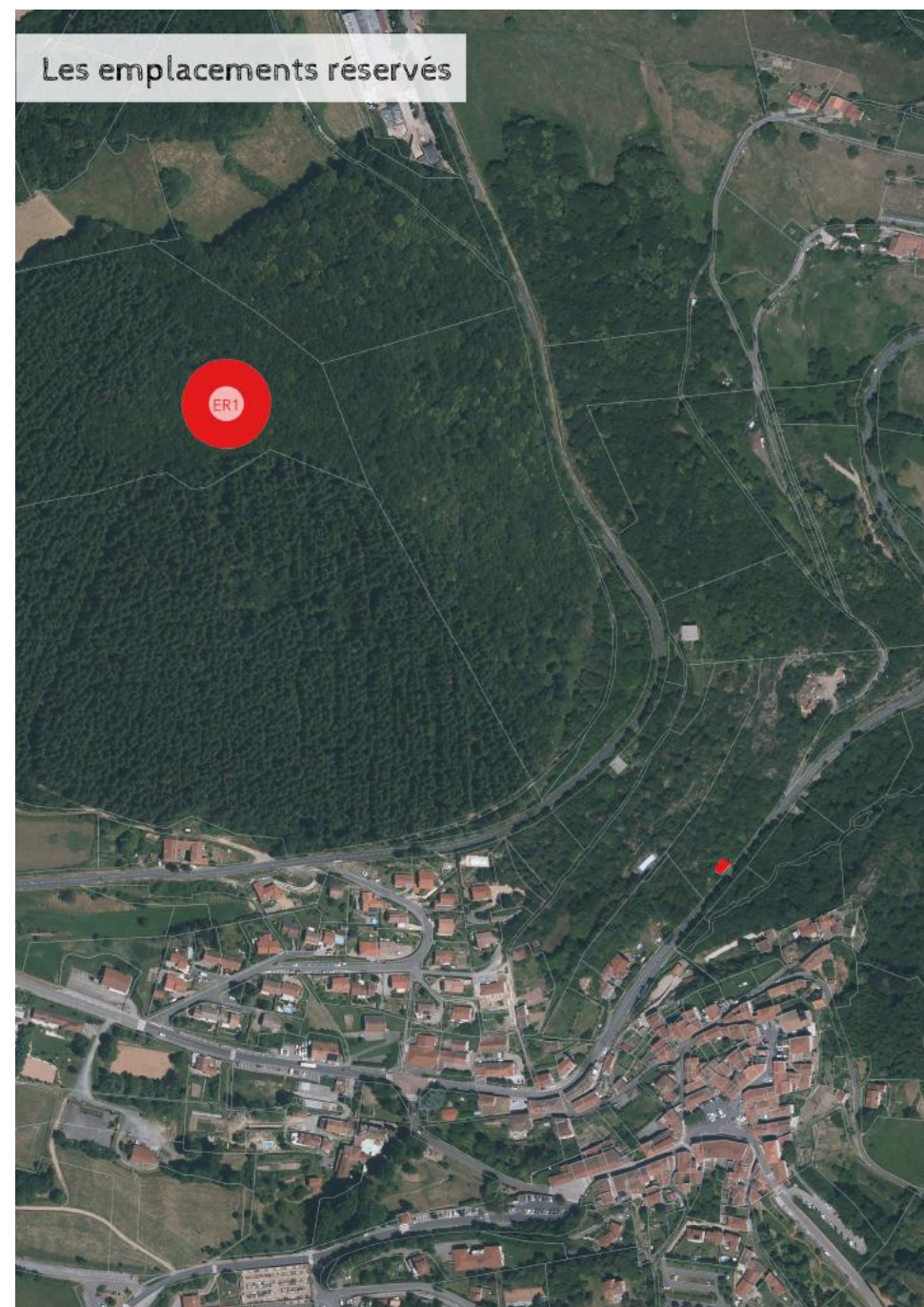
La préservation de ces espaces, boisés ou non, répond ainsi à un double objectif patrimonial et environnemental, pleinement cohérent avec les orientations du projet communal de développement durable.



Les emplacements réservés

Yzeron a mis en place 4 emplacements réservés dans son plan local d'urbanisme.

Numéro	Objet	Destinataire	N° parcelle	Surface approximative
ER1	Aménagement et valorisation de l'espace dédié à la Madone	Commune	AC 250	3800 m2
ER2	Sécurisation de la voirie	Commune	AC 100	85 m2
ER3	Création d'un espace vert collectif, gestion du risque d'inondation	Commune	AM 134,179,180,181,182,183,184,185,186,187,188,189,190,191,192,193,194,195,196	290 m2
ER4	Emplacement réservé pour la préservation du Grand Duc	Commune	AC 100	2400 m2
ER5	Emplacement réservé pour la sécurisation et la création d'un trottoir	Commune	AE 202, 203 et 204	80 m2



VIII. LES CAPACITES DU NOUVEAU PLU

Au global, le nouveau PLU augmente les surfaces des zones constructibles de près de 20 %

Toutefois, une grande partie du centre bourg (le long de l'Yzeron) était classée en zone N ou Nh.

Par ailleurs, plusieurs parcs sont aujourd'hui situés en zone urbaine.

Toutefois, leur caractère patrimonial et paysager a conduit à l'identification d'éléments remarquables à protéger, limitant de fait leur constructibilité.

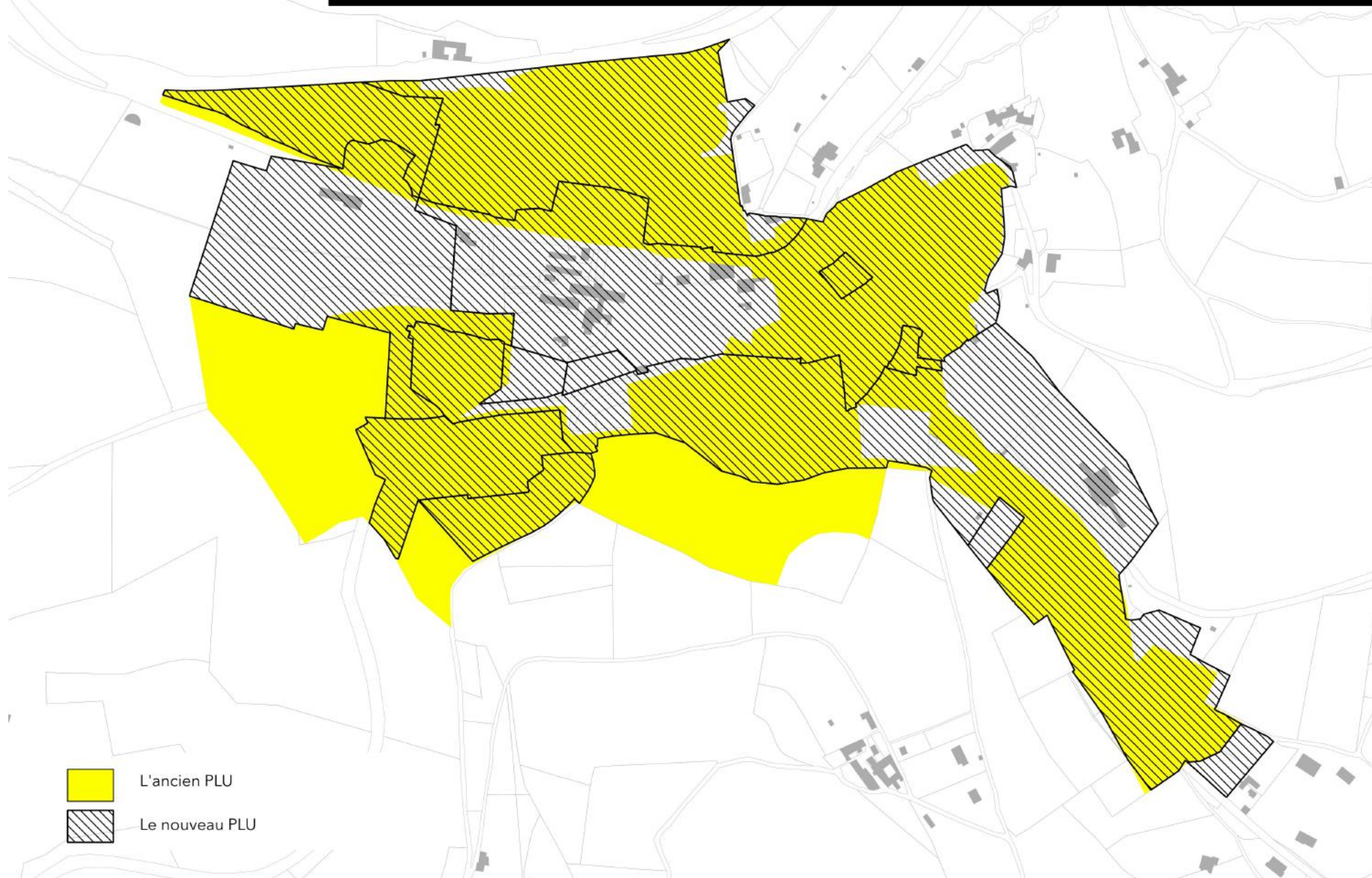
Ainsi, à l'échelle du bourg, ce sont environ 3,1 hectares d'éléments remarquables qui ont été inscrits au document d'urbanisme, représentant autant de surfaces volontairement préservées de toute urbanisation.

	Nombre de potentiels	Surface en Ha	Pourcentage
Potentiels en extension de l'enveloppe urbaine	2	1,2	54,3 %
Potentiels dans l'enveloppe urbaine	7	1,0	45,7 %
Total	9	2,2	100,0 %

	Nombre de potentiels	Surface en Ha	Pourcentage
Potentiels soumis à OAP	7	2,0	91,3 %
Autres potentiels	2	0,2	8,7 %
Total	9	2,2	100,0 %

	Surface constructible en ha Ancien PLU	Surface constructible en ha Nouveau PLU	Surface concernée en ha
Zones habitat/équipement/activité	17,5	25,1	43,3 %
Zones AU	5,3	2,1	-59,3 %
Total	22,8	27,3	19,6 %

SUPERPOSITION DES ZONES CONSTRUCTIBLES ENTRE L'ANCIEN ET LE NOUVEAU PLU



Le PLU est compatible avec le SCOT et en accord avec le PADD débattu.

91 % des potentiels constructibles sont encadrés par une Orientation d'Aménagement (densités minimale).

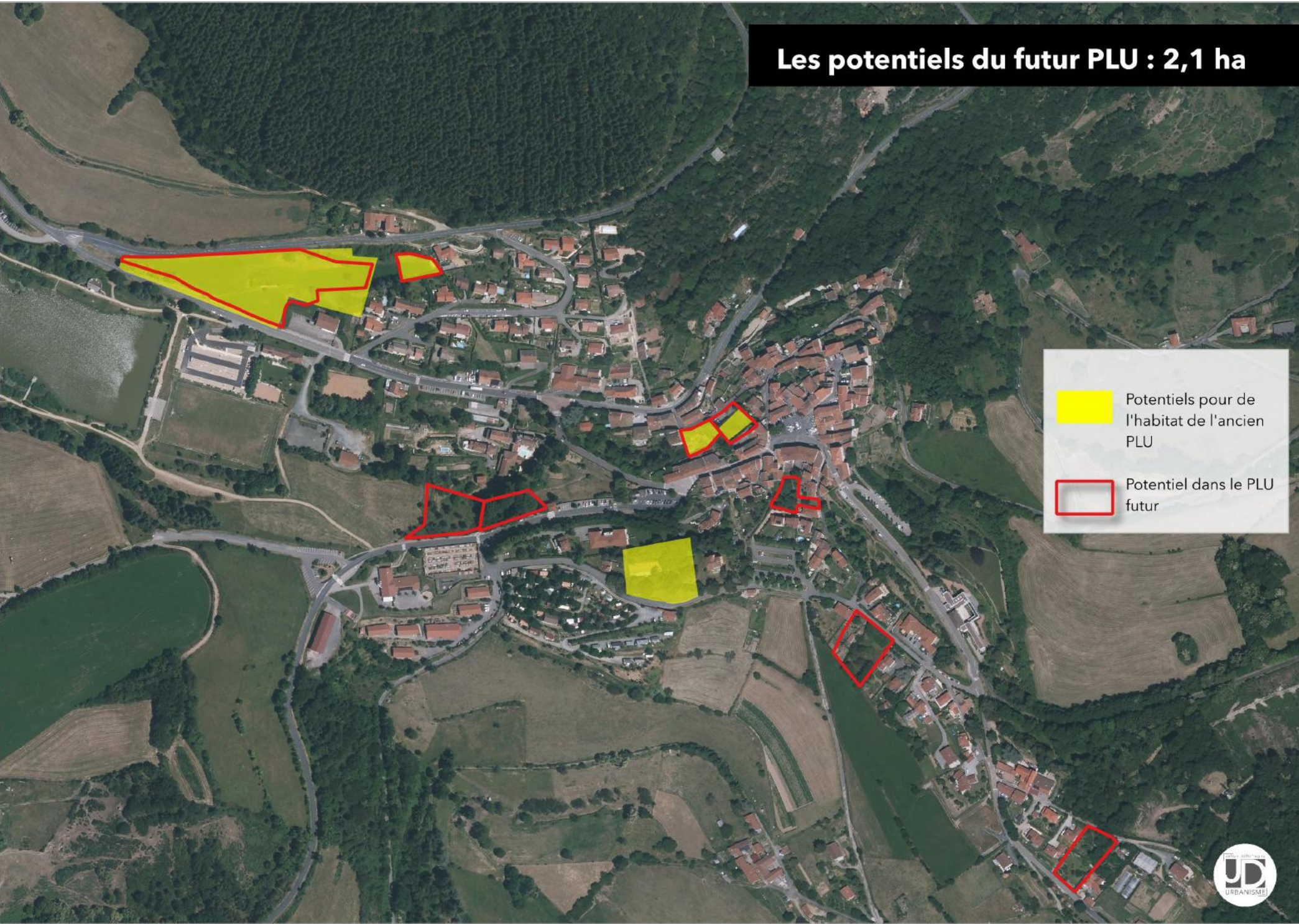
46% du développement se réalise en dent creuse.

Au total, sans prise en compte du phénomène de rétention foncière, 2,2 hectares sont constructibles dans le PLU.

	Orientations du PADD	Estimation pour le PLU
Production théorique de logement	70	75
Surfaces constructibles maximales en ha	2,07	2,3
Densité moyenne	34	33

Zone	Surface	Nb de logements	Densité logts/ha
Total AU	2,1	60,0	29
Dents creuses (parcelles déjà divisées)	0,17	3	18
Changement de destination. 24 bâtiments identifiés. Prise en compte d'une rétention de 50%	0	12	
Total des surfaces théoriques sans rétention foncière	2,27	75	46

Les potentiels du futur PLU : 2,1 ha

- 
- Potentiels pour de l'habitat de l'ancien PLU
 - Potentiel dans le PLU futur

Les surfaces des zones

Surfaces calculées automatiquement avec le SIG.
Il peut donc y avoir des différences sur les totaux.

	Surface en ha
Ua	6,77
Ub	12,77
Ue	4,90
Uh	0,69
Total	25,15
AU	2,1
A	457
Total	457
N	573,6
Nc	1,6
Ne	0,2
Nec	0,2
NL	10,4
Nt	3,9
Nm	0,4
Total	590
Total	1074