

# COMMUNE DE SAINT-ROMAIN-EN-GAL

DEPARTEMENT DU RHONE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### MODIFICATION N°1

#### PIECE N°1

### NOTICE DE PRESENTATION

Valant complément du rapport de présentation dans sa version approuvée le 28 janvier 2020

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 28 septembre 2021 approuvant la modification n°1 du PLU*

*Le Président*

**PLU APPROUVE le 28 janvier 2020**

**MODIFIE le 28 septembre 2021**



**MAIRIE DE SAINT-ROMAIN-EN-GAL**

Place de la Mairie  
69 560 SAINT-ROMAIN-EN-GAL  
Tel. 04 74 31 43 80



**VIENNE CONDRIEU AGGLOMERATION**

Espace Saint Germain – Bât. Antarès  
30, avenue du Général Leclerc  
38 200 VIENNE  
Tel. 04 74 78 32 10



Orgeco

17 Place de la Paix - 69200 VENISSIEUX

Tél. : 04.72.51.78.18

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION.....</b>	<b>5</b>
1.1	L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION .....	5
1.2	CHOIX DE LA PROCEDURE .....	5
1.3	LES PIECES CONCERNEES PAR LA MODIFICATION .....	6
<b>2</b>	<b>LE CONTEXTE GENERAL.....</b>	<b>7</b>
2.1	LE CONTEXTE ADMINISTRATIF .....	7
2.2	LE CONTEXTE TERRITORIAL .....	8
<b>3</b>	<b>JUSTIFICATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>17</b>
3.1	MODIFICATION DES REGLES UA1.2. ET UB1.2 DU REGLEMENT ECRIT .....	17
3.2	MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE .....	19
3.3	MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « CENTRE URBAIN » .....	22
3.4	MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « VAUNOY-CHIMBAUDE » .....	24
3.5	MODIFICATION DES REGLES A1.1.2 ET N1.1.2 DU REGLEMENT ECRIT.....	26
<b>4</b>	<b>PRESENTATION DES ELEMENTS CONCERNES PAR LA MODIFICATION .....</b>	<b>28</b>
4.1	PROJET DE MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	29
4.2	PROJET DE MODIFICATION DES PLANCHES GRAPHIQUES-REGLEMENT GRAPHIQUE : .....	43
4.3	PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT .....	46
4.4	MODIFICATION DU TABLEAU DES SURFACES .....	56
<b>5</b>	<b>INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT ..</b>	<b>59</b>
5.1	EN MATIERE D'ORGANISATION SPATIALE.....	59
5.2	EN MATIERE D'HABITAT.....	59
5.3	EN MATIERE DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT .....	59
5.4	EN MATIERE D'ASSAINISSEMENT ET DE RESEAUX .....	59
5.5	EN MATIERE DE PRISE EN COMPTE DU SITE, DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT.....	60
<b>6</b>	<b>COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES DISPOSITIONS D'URBANISME....</b>	<b>61</b>
6.1	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE..	61
6.2	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL DU PILAT. ....	62
6.3	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT.....	62
6.4	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU ET DES ORIENTATIONS DU PADD DU PLU EN VIGUEUR.....	63
6.5	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE.....	63
6.6	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC LE SCHEMA GENERAL D'ASSAINISSEMENT ...	64



## **1 EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION**

Le PLU de la commune de Saint-Romain-en-Gal a été approuvé le 28 janvier 2020.

Le PLU est un document de planification qui peut évoluer pour permettre à la collectivité de mettre en œuvre son projet de territoire en adéquation avec la réalisation de futurs projets d'aménagement. Ainsi, la commune de Saint-Romain-en-Gal a décidé de lancer une procédure de modification du PLU.

La compétence en matière « Plan local d'urbanisme et documents d'urbanisme est exercée par Vienne Condrieu Agglomération depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018. La procédure de modification a été lancée par un arrêté (A20-83) visé par le Président de la communauté d'agglomération en date du 24 novembre 2020.

### **1.1 L'objectif de la modification**

---

La commune de Saint-Romain-en-Gal souhaite engager une procédure de modification du PLU (L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme) approuvé le 28 janvier 2020 ayant pour objectif :

- de modifier le règlement écrit concernant la mixité sociale soit les articles Ua1.2 et Ub1.2 afin de permettre une production de logements abordables adaptée aux caractéristiques de chaque quartier sans cibler les opérations immobilières de la totalité des zones Ua et Ub
- de créer un nouveau sous-secteur Uba au sein de la zone Ub, sur un périmètre restreint du centre Bourg situé en coteau, le long de la Route de Rive de Gier, afin de prendre en compte les caractéristiques typo-morphologiques du tissu urbain du secteur concerné dans le cadre de futurs projets ;
- de modifier l'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Vaunoy-Chimbaude » pour ce qui concerne les modalités d'implantations des constructions le long de la rue de Vaunoy afin de respecter la diversité d'implantation du tissu actuel ;
- de modifier l'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Centre Urbain » pour ce qui concerne les principes d'élargissement de la voie et de cheminement piéton ainsi que la capacité de logements afin de permettre la réalisation de futurs projets d'habitat sur l'îlot dans un objectif renouvellement urbain du centre;
- de modifier la rédaction des articles A1.1.2 et N1.1.2 du règlement écrit, concernant l'extension des constructions existantes dans les zones A et N à la date d'approbation du PLU, afin de prendre en compte la superficie du bâti existant.

### **1.2 Choix de la procédure**

---

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application des articles L.153-36 et L.153-37 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification de droit commun.

Les modifications envisagées :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

### **1.3 Les pièces concernées par la modification**

---

La procédure d'évolution du PLU apportera des modifications aux pièces suivantes :

- Les orientations d'aménagement et de Programmation de Vaunoy-Chimbaude et du Centre Urbain en redéfinissant certains principes d'aménagement.
- Le règlement écrit afin :
  - . de supprimer la servitude de mixité sociale dans les articles Ua1.2, Ub1.2 des zones Ua et Ub pour définir des secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme sur les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans un secteur situé dans les zones Ua, Uac et Ub (pour partie) à et dans un secteur situé en zone Uba, dans lesquels toute opération de construction comprenant au moins 10 logements doit comporter 20% minimum de logements locatifs abordables au sens du Scot des Rives du Rhône.
  - . de redéfinir la règle concernant les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans les articles A1.2 et N 1.2 ;
  - . d'intégrer le nouveau secteur Uba ;
  - . de redéfinir les conditions d'implantations sur la zone concernée par l'OAP « Vaunoy-Chimbaude » ;
- Le règlement graphique avec la création d'un nouveau secteur Uba sur le coteau le long de la route de Rive-de-Gier.

La notice a été modifiée après l'enquête publique afin de prendre en compte l'avis du commissaire-enquêteur.

Enfin la présente notice vaudra complément au rapport de présentation.

## **2 LE CONTEXTE GENERAL**

### **2.1 Le contexte administratif**

---

Commune du département du Rhône s'étendant sur 13,4 km<sup>2</sup>, entre la plaine rhodanienne et les contreforts du Pilat, et accueillant près de 2 040 habitants au 1<sup>er</sup> Janvier 2021, Saint-Romain-en-Gal fait partie de l'agglomération viennoise, à 35 km au sud de Lyon et 50 km à l'est de Saint-Etienne.

Urbanisée essentiellement en pied de coteau le long de la RD 386, qui relie les communes de la rive droite du Rhône, elle s'inscrit dans la continuité urbaine de Sainte-Colombe et notamment de son centre ancien. La commune, est en vis-à-vis de la commune de Vienne (Isère).

Le territoire communal est bordé au Nord et à l'Est par le Rhône. Elle est traversée par l'autoroute A7 et la voie ferrée Givors-Perrache.

Saint-Romain-en-Gal appartient à la Communauté d'Agglomération Vienne Condrieu Agglomération qui regroupe 30 communes et compte environ 91 896 habitants au 1<sup>er</sup> Janvier 2021.

Le territoire communal est couvert par plusieurs documents-cadre dont un Programme Local de l'Habitat (PLH) 2012-2017 prorogé jusqu'au 31 décembre 2019. L'élaboration d'un nouveau PLH a été engagée par Vienne Condrieu Agglomération.

Saint-Romain-en-Gal adhère au Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SMRR) qui a approuvé le 28 novembre 2018 la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) pour les 153 communes qui composent son territoire.

Au Nord du territoire des Rives du Rhône, le territoire communal est inclus dans le périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise.

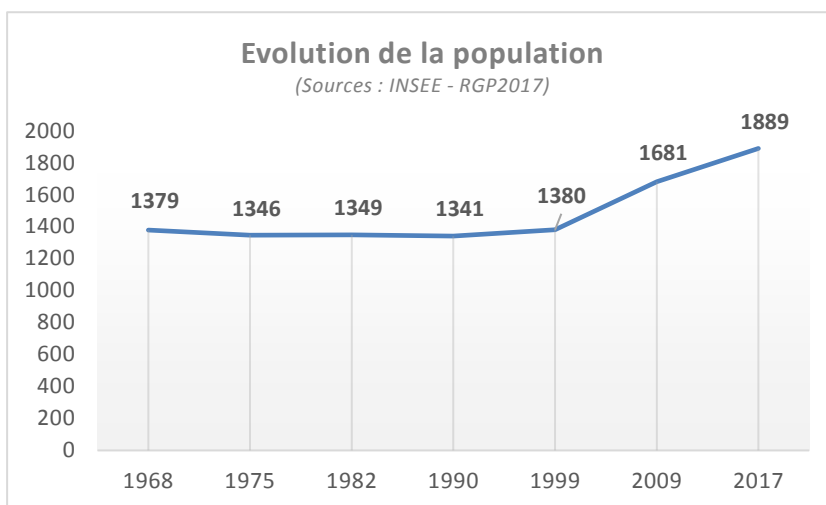
La commune appartient au Parc Naturel Régional du Pilat, situé à son extrémité Nord-Est.

La modification n°1 du PLU est compatible avec l'ensemble de ces documents.

## 2.2 Le contexte territorial

### 2.2.1 L'évolution de la population

En 2017, la population communale était de 1 889 habitants (Insee).



Après une longue période sans évolution démographique d'une trentaine d'années (entre 1968 et 1999), la commune de Saint-Romain-en-Gal connaît depuis 2000 une progression régulière de sa population.

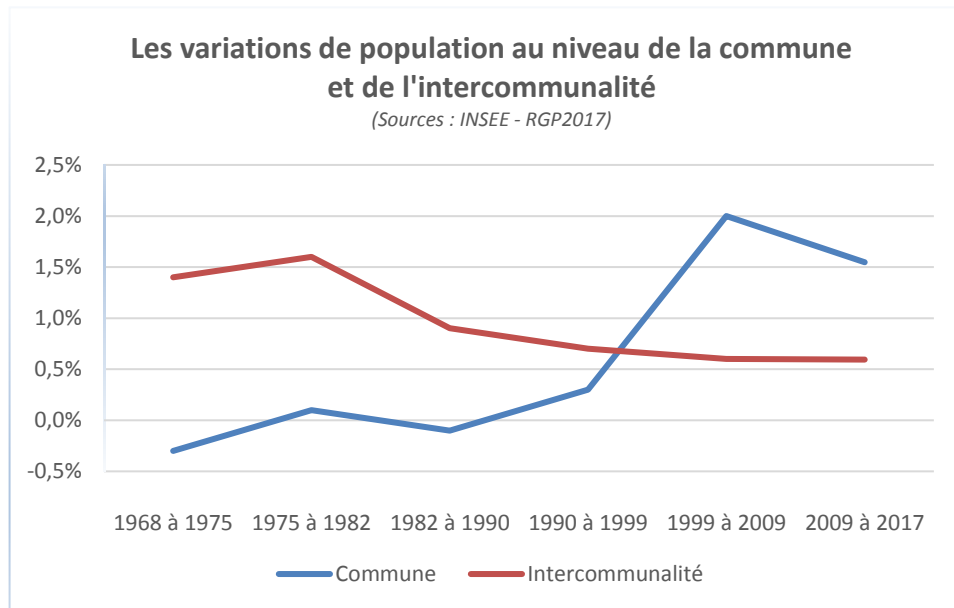
Entre 1999 et 2009, la croissance annuelle de la population s'élevait à plus de 2%. Toutefois, depuis 2010, cette croissance se ralentit mais reste néanmoins supérieure à 1%. Pour ce qui concerne l'intercommunalité de Vienne Condrieu Agglomération, on note que l'évolution de la population enregistre une perte d'habitants avec une croissance de moins de 1% depuis les années 1980.

D'après les dernières données disponibles concernant la population légale au 1<sup>er</sup> Janvier 2021 (Insee), on recense 1 934 habitants au sein de la commune de Saint-Romain-en-Gal et 90 357 habitants au sein de l'agglomération de Vienne Condrieu. Ces deux territoires enregistrent un accroissement de leur population avec une évolution similaire aux dernières tendances évoquées soit plus de 2% pour la commune de Saint-Romain-en-Gal et moins de 1% pour l'agglomération de Vienne Condrieu.

Sur la commune de Saint-Romain-en-Gal, la dynamique démographique positive démontre une attractivité résidentielle du territoire ; le solde migratoire important témoigne de l'apport d'une population extérieure qui pallie un solde naturel en baisse.



Ce solde migratoire positif peut s'expliquer par la réalisation de plusieurs opérations de construction de logements dans le début des années 2000 qui s'est répercutée sur le nombre d'emménagements.



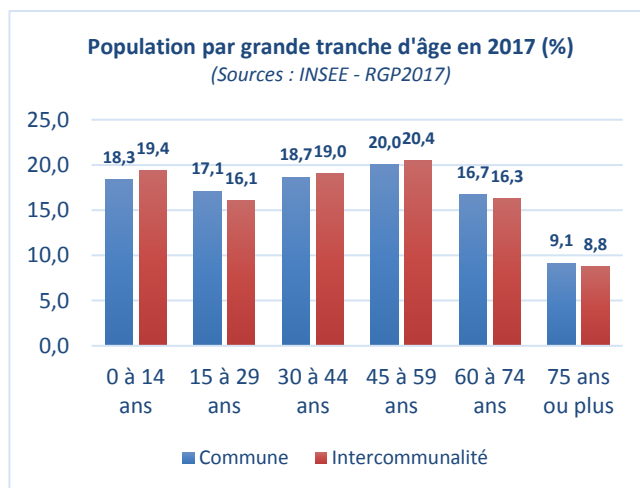
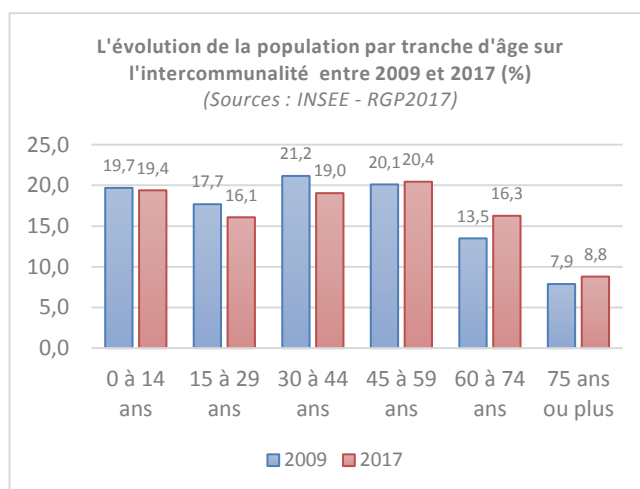
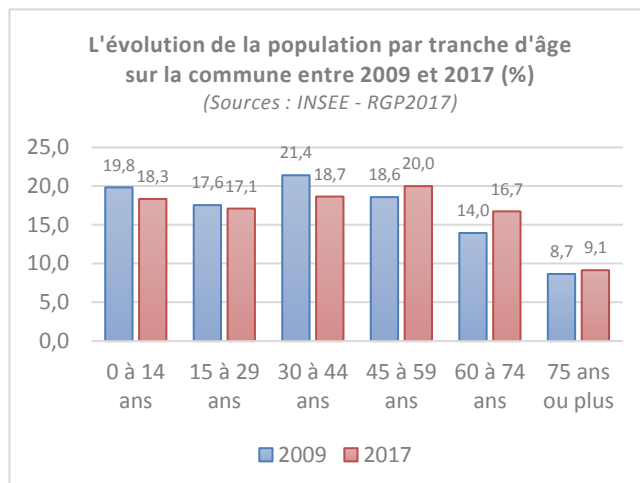
## 2.2.2 La structure de la population

En 2017, en comparaison des années antérieures, la commune de Saint-Romain-en-Gal enregistre un net vieillissement de sa population. La part de ses habitants de moins de 44 ans diminue fortement au profit de celles des 45 ans et plus, même si elle reste majoritaire. En effet, plus de 54% des habitants communaux ont entre 0 et 44 ans.

Concernant la population de l'intercommunalité de Vienne Condrieu Agglomération, celle-ci suit les mêmes tendances que celle de la commune de Saint-Romain-en-Gal. Néanmoins, on observe, depuis 2009, un vieillissement légèrement moins accentué de sa population. La part de la population des 45 ans et plus a augmenté de 4% entre 2009 et 2017, tandis que cette croissance a atteint près de 5% sur la commune de Saint-Romain-en-Gal.

« Le PLH analyse cette tendance [de vieillissement de la population de Vienne Condrieu Agglomération] par une difficulté d'accès à la propriété pour les jeunes et par le déficit en logement locatif »

Pour la commune de Saint-Romain-en-Gal, « outre la tendance conjoncturelle, ce vieillissement peut s'expliquer par l'observation d'un certain nombre d'emménagements de seniors sur la commune, provenant de communes voisines plus périurbaines, à la recherche de la proximité des commerces-services, des équipements et de logements de plus petites tailles ».



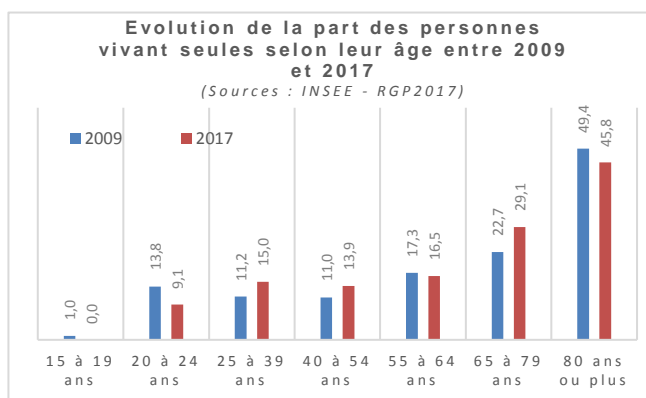
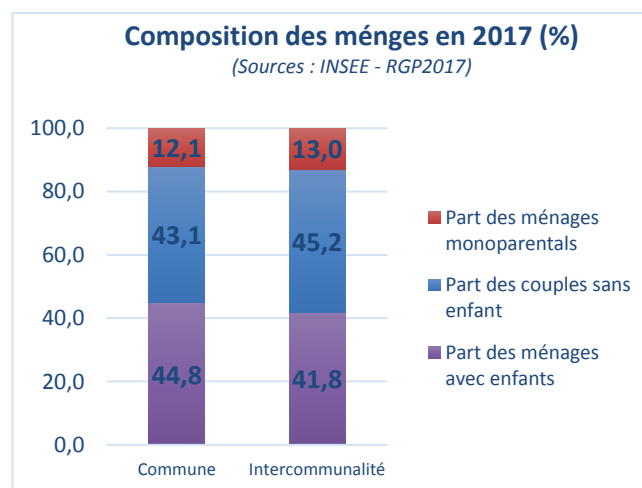
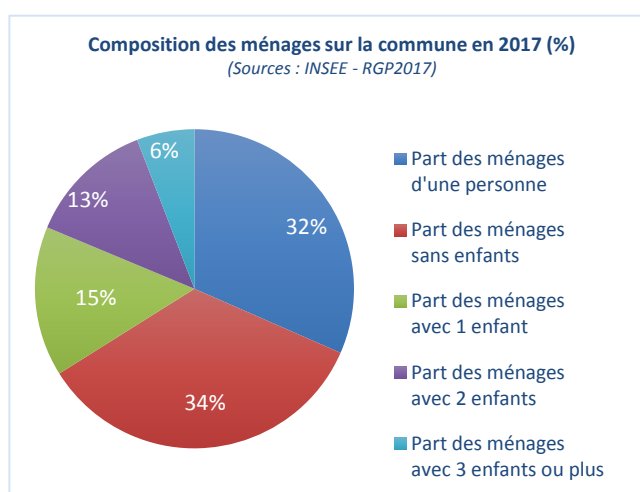
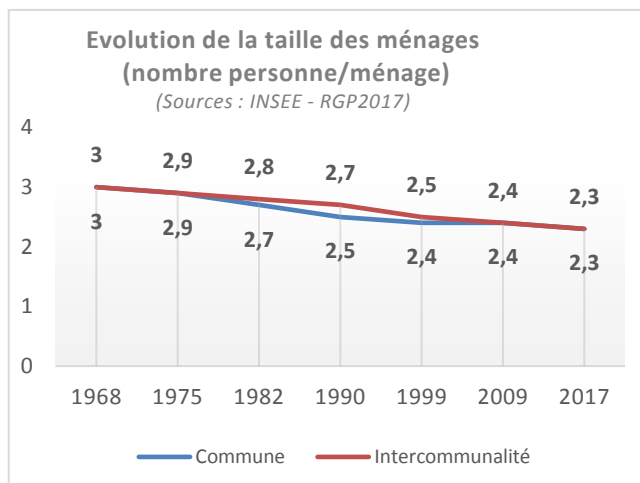
### 2.2.3 Les caractéristiques des ménages

En 2017, on dénombre, sur la commune de Saint-Romain-en-Gal, 829 ménages. Un nombre, en nette augmentation (703 en 2009), qui suit une tendance plus significative que celle de l'évolution de la population, témoignant notamment d'une diminution du nombre d'habitants par ménage.

Bien que l'on recense davantage de ménages (35 070 ménages) au sein de l'intercommunalité de Vienne Condrieu Agglomération, la taille de ces derniers reste identique à celle de la commune de Saint-Romain-en-Gal, soit 2,3 personnes/ménage en 2017. Une tendance qui est à la baisse depuis la réalisation des premiers recensements, effectués en 1968 (3 personnes en 1968 contre 2,3 en 2017).

Au-delà de l'aspect structurel, commun à la majorité des villes françaises, on observe, sur la commune de Saint-Romain-en-Gal, une sur-représentation de la part des ménages composés d'une seule personne et des couples sans enfant (32% des ménages sont constitués d'une seule personne, 34% de couples sans enfant).

Par ailleurs, la part des personnes vivant seule est en augmentation sur la plupart des tranches d'âges de la commune. La part des personnes âgées de 25 à 79 ans, vivant seules augmente, alors qu'elle diminue faiblement pour les moins de 25 ans et les plus de 80 ans, suivant le solde naturel communal.



## 2.2.4 Les caractéristiques du parc résidentiel

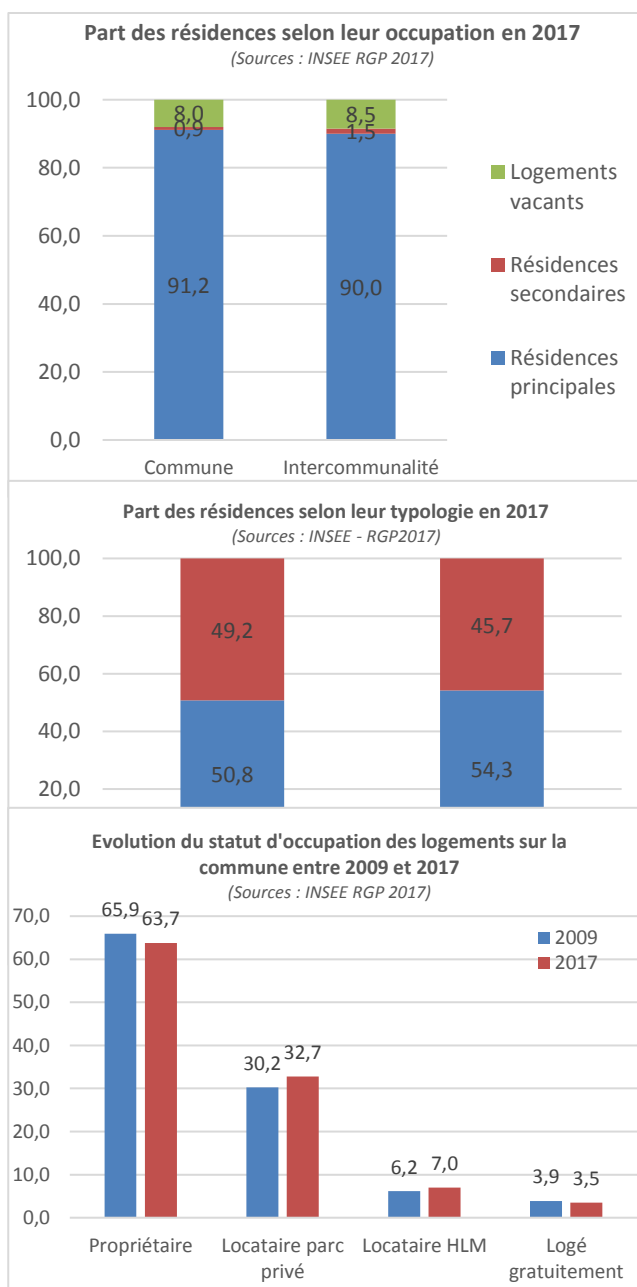
A l'image de l'intercommunalité et du département, la commune de Saint-Romain-en-Gal dénombre un nombre important de résidences principales. Toutefois, la commune se démarque par une proportion accrue d'appartements, notamment sur sa partie Est, dans la vallée du Rhône. En effet, même si les maisons sont majoritaires, on retrouve une part plus conséquente d'appartements sur le territoire communal que sur celui de Vienne Condrieu Agglomération (49% contre 46%).

Concernant le statut d'occupation, en 2017, la majorité des ménages sont propriétaires et ce, de manière beaucoup plus significative que sur le territoire de l'intercommunalité (près de 60% de propriétaires à Saint-Romain-en-Gal contre 52% pour Vienne Condrieu Agglomération). Ainsi, de fait, la part des locataires est nettement moins représentative sur la commune.

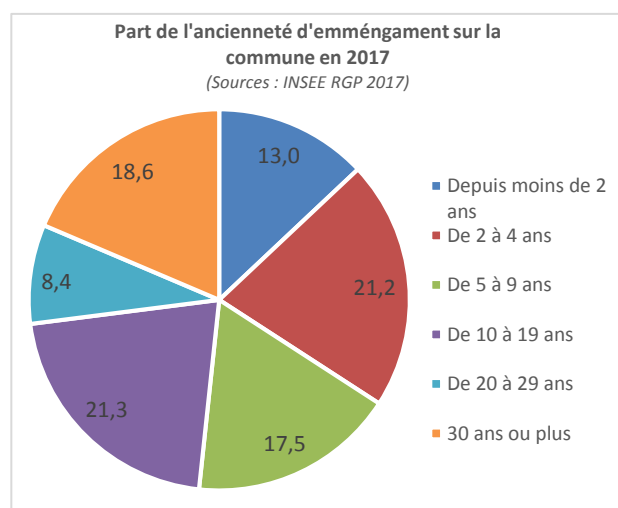
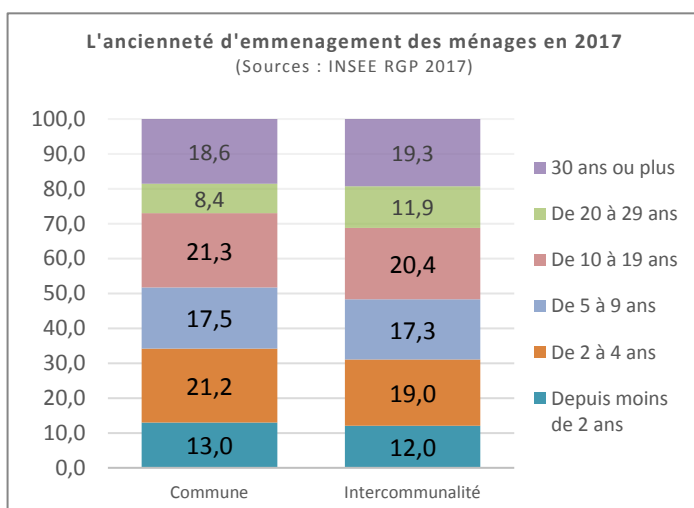
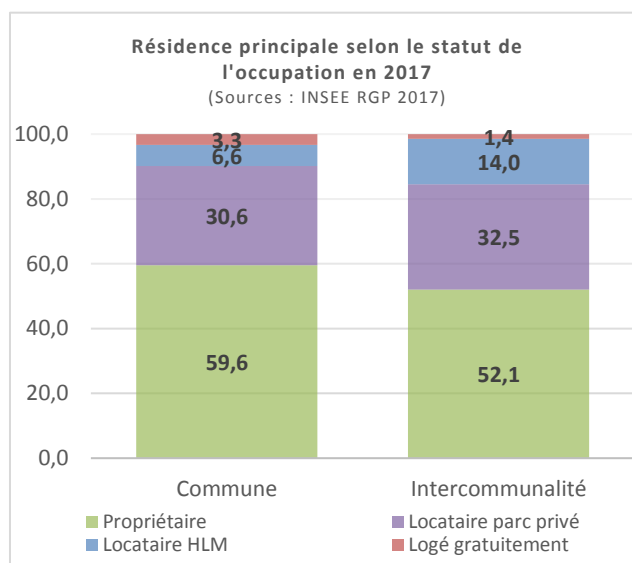
Alors que le parc locatif privé, adopte approximativement les mêmes tendances que celles de l'agglomération, le nombre de logements en location, issu du parc social, est moitié moins important que sur le territoire de Vienne Condrieu Agglomération (14% pour l'agglomération contre moins de 7% pour Saint-Romain-en-Gal).

Toutefois, ces dernières années, la part des propriétaires diminue, même si elle reste majoritaire, au bénéfice de celle des locataires notamment issus du parc privé et dans une moindre mesure du parc social.

Cette tendance s'explique avant tout, par la réalisation de différentes opérations de logements collectifs, qui accroît, de fait, l'offre locative. Les écarts entre ces occupations restent néanmoins importants.



Sur le territoire communal, comme pour celui de l'intercommunalité, l'ancienneté du parc témoigne d'un emménagement ancien des ménages. Toutefois, depuis quelques années, la commune de Saint-Romain-en-Gal se démarque de son agglomération par une attractivité plus importante. En 2017, on dénombre ainsi une part majoritaire (>50%) d'emménagements récents (-10 ans). Cette tendance suit l'évolution démographique constatée sur la commune, qui est nettement supérieure à celle de l'agglomération, ainsi que l'accroissement du nombre de ménages, qui est en constante augmentation.



La réalisation de nouveaux logements a joué sur le solde migratoire avec une installation plus conséquente de ménages, notamment au niveau du parc locatif, et ce malgré un accroissement de la population limité. On observe également un desserrement de la taille des ménages qui a induit, à son tour, un besoin de nouveaux logements.

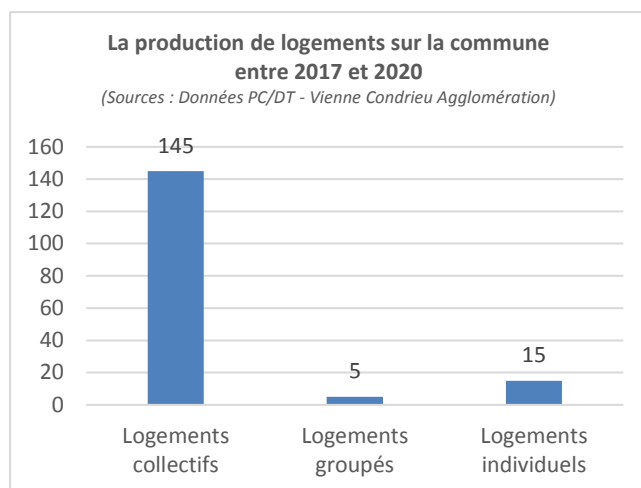
### 2.2.5 Evolution de la construction entre 2017 et 2020.

Sur la période 2017-2020, 20 permis de construire ont été validés par la commune à destination de nouveaux logements (165 logements), pour une surface de plancher supplémentaire totale d'environ 12 500 m².

Le logement collectif domine très largement cette production de nouvelles constructions destinées à l'habitat. Cela concerne 145 logements sur les 165 autorisés, soit près de 88%, malgré le nombre limité d'opérations (3 opérations). Ces opérations de logements collectifs se caractérisent donc par leur taille relativement importante, avec des projets allant de 22 à 79 logements pour une moyenne de près de 50 logements par opération.

La construction de maisons individuelles représente tout de même 9% des nouveaux logements créés (soit 15 nouveaux logements). Elle reste cependant très marginale en comparaison des constructions liées aux logements collectifs.

Il est intéressant de noter deux opérations de logements individuels groupés, représentant 3% des nouvelles constructions destinées à l'habitat, soit 5 nouveaux logements.

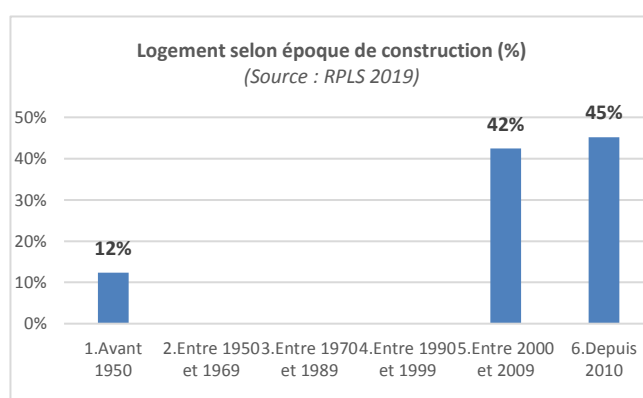


### 2.2.6 Le logement locatif social

Le Bilan du PLH réalisé en juillet 2019 indiquait un nombre de 50 logements locatifs sociaux (source RPLS 2018).

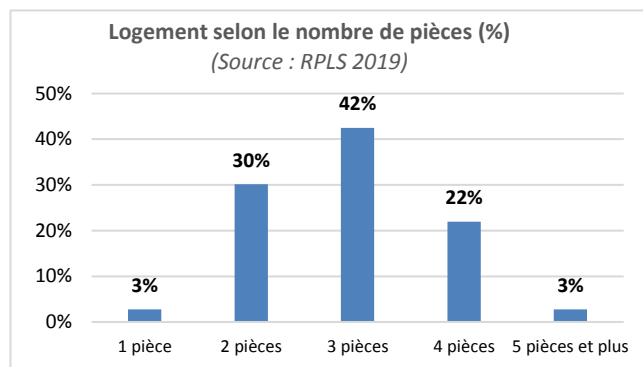
Une actualisation des données issue du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) 2019 dénombre 73 logements sociaux sur la commune de Saint-Romain-en-Gal.

Le parc de logements locatifs sociaux est récent sur la commune avec 87% des logements construits après 2000.



Le parc est principalement constitué de logements collectifs (92%).

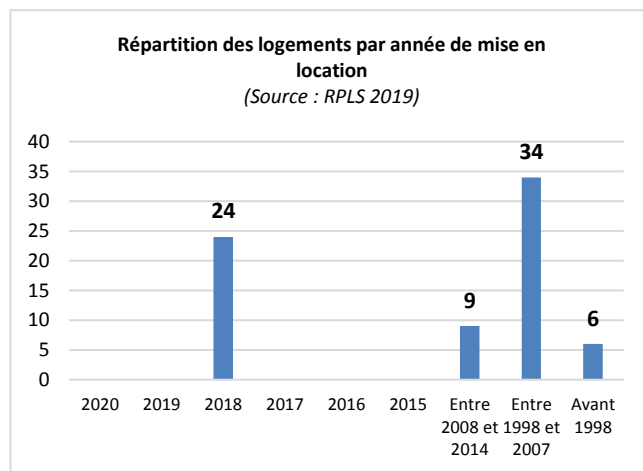
Les logements de petite taille (1 et 2 pièces) représentent un tiers de l'offre sur la commune. Les logements de 3 pièces sont les plus représentés soit 42% du parc.



Le graphique ci-contre montre la répartition des logements en fonction de l'année de première mise en location.

Les données 2019 du RPLS recensent 24 logements de plus qu'en 2018.

La commune de Saint-Romain-en-Gal appartenant au territoire du SCot des Rives du Rhône, doit répondre aux objectifs fixés dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).



Le territoire communal est identifié comme une commune liée de la polarité d'agglomération de Vienne.

A ce titre, la production de logements locatifs abordables doit répondre aux objectifs :

- « La production d'une part minimale de 20% de logements locatifs abordables parmi l'ensemble des nouveaux logements, dans les polarités d'agglomération et intermédiaires non concernées par les obligations de production de logements sociaux de la loi SRU ; [...]

Ces objectifs seront déclinés dans le futur PLH. Le PLH actuel fixe à 15 logements le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser par la commune.





### **3 JUSTIFICATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT**

#### **3.1 Modification des règles Ua1.2. et Ub1.2 du règlement écrit**

---

Comme nous l'avons vu ci-avant dans l'analyse de la démographie et de l'habitat, la commune de Saint-Romain-en-Gal est une commune attractive.

La production de logements doit venir répondre aux besoins de population en ciblant plus particulièrement les jeunes (jeune décohabitant, ...), les jeunes ménages et les personnes âgées, dans un contexte démographique d'une population vieillissante et de familles avec enfants sous-représentées.

Sur ces dernières années, la production de nouveaux logements a été supérieure aux objectifs fixés dans le cadre du PLH avec la réalisation de 15 logements par an pour un objectif PLH de 11 logements.

La construction a été orientée majoritairement vers la production de logements collectifs (88% des logements commencés) répondant ainsi aux objectifs du PLH qui a fixé la production de logements collectifs sur la commune à 65%. Les objectifs en termes de logements individuels groupés, fixés à 30%, n'ont pas été remplis mais des projets récents permettent d'offrir ce type de logements sur la commune. L'ensemble des projets contribue à une diversification du parc de logements en termes de formes urbaines permettant ainsi de répondre aux besoins diversifiés de la population.

Concernant la production de logements locatifs sociaux (LLS), la commune de Saint-Romain-en-Gal, comptant moins de 3 500 habitants, n'est pas soumise à l'application de l'article 55 imposant sur l'agglomération un taux de 20% de LLS. Toutefois, les objectifs fixés dans le Scot et déclinés dans le PLH doivent être pris en compte.

La commune totalise au 1<sup>er</sup> janvier 2019, 73 logements locatifs sociaux (source : RPLS 2019). Ce chiffre est en augmentation avec la mise en location de 24 logements en 2018. Cependant, la construction de ces 24 logements n'est pas comptabilisée dans le bilan du PLH 2012-2018, car ces derniers ont été financés antérieurement.

Les problèmes rencontrés pour mener à leur terme les projets de constructions comportant du logement social sur la commune n'ont pas permis d'atteindre l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux fixé par le PLH.

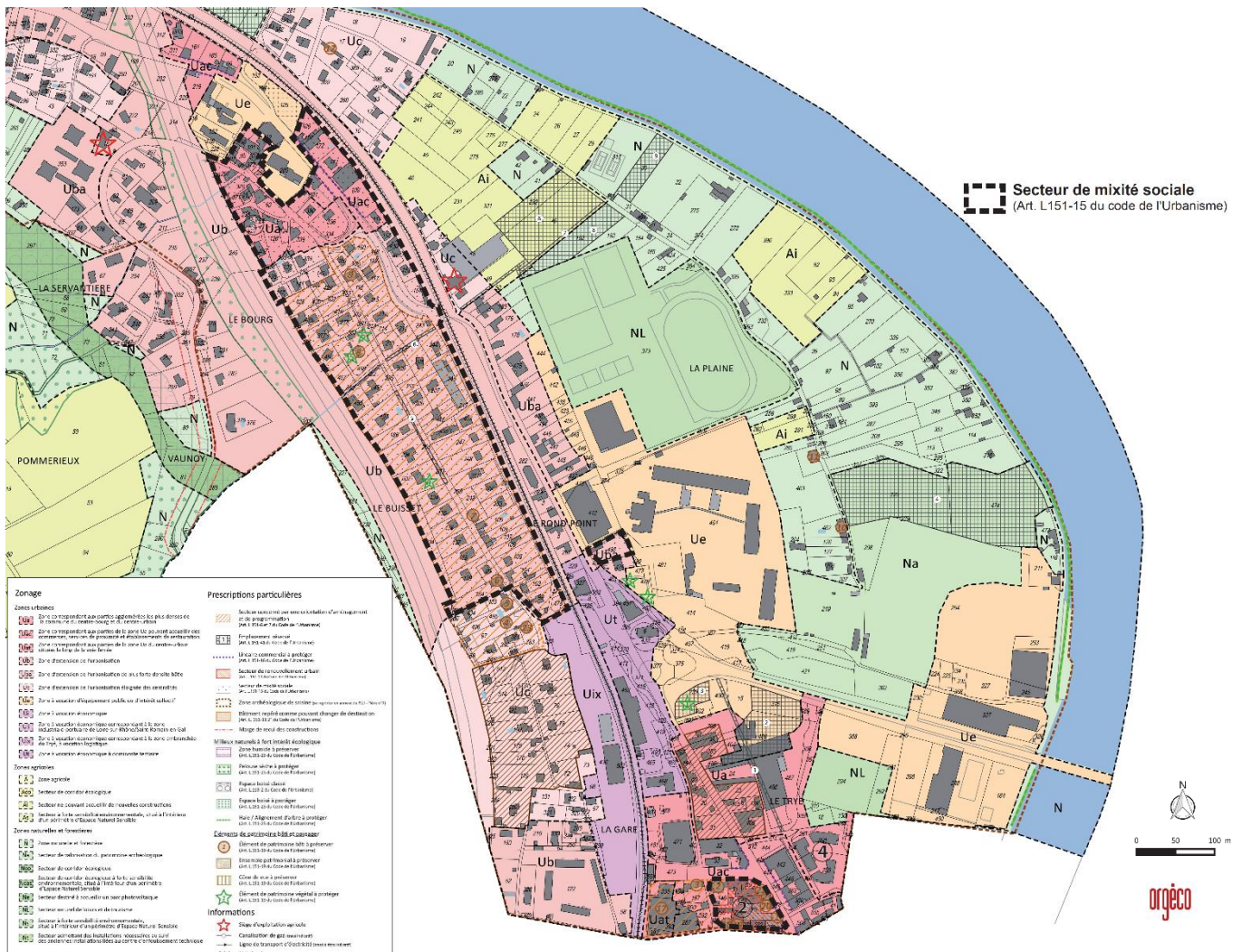
Le PLU en vigueur a instauré sur les zones Ua et Ub une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme. Celle-ci impose à toute opération d'habitation comprenant au moins 10 logements, 20% minimum du programme à réaliser en logement abordable au sens du SCoT des Rives du Rhône.

Les contraintes liées à la petite taille des opérations mais également au contexte économique du marché rendent difficile l'application de cette règle du PLU et bloquent la réalisation des opérations de logements. Cet outil mis en place rencontre des limites d'application sur le territoire.

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, la commune souhaite réorienter la production en logements abordables en ne ciblant pas l'ensemble des zones Ua et Ub. Ainsi, les futures opérations de logements pourront accueillir des logements abordables pour répondre aux besoins de la population dans les secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme soit :

- Dans les secteurs de projets des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'îlot B de l'OAP « Centre Urbain » et dans la partie située en zone Ub ; de l'OAP « Vaunoy-Chimbaude » ;
- Dans le secteur situé dans les zones Ua, Uac et Ub (pour partie) à proximité des équipements et des services du centre-ville ;
- Dans le secteur situé en zone Uba sur les parcelles AL487 et AL488 (ex AI486).

Sur ces secteurs, toute opération de construction comprenant au moins 10 logements, devra comporter 20% minimum de logements locatifs abordables au sens du SCoT des Rives du Rhône.



Ainsi la commune entend bien s'inscrire dans un objectif de diversité de la mixité sociale et répondre aux objectifs du Scot et du PLH. Ceci permettra une production de logements abordables adaptée aux besoins de la population sans cibler toutes les opérations immobilières des zones Ua et Ub, et favorisera une offre mixte d'habitat dans des secteurs de projet urbain.

### 3.2 Modification du règlement graphique

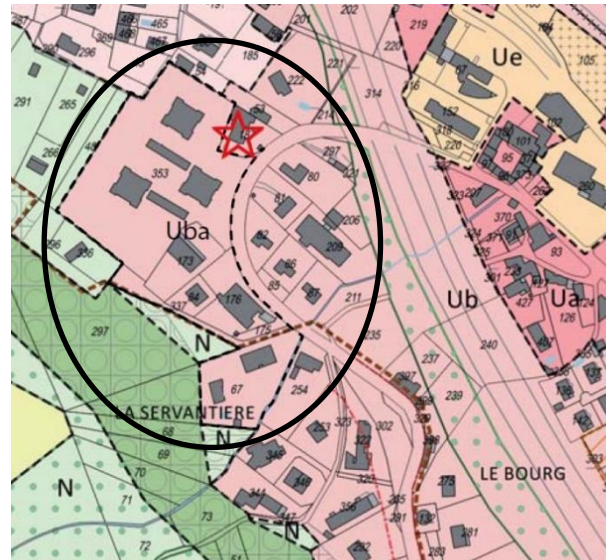
#### Création d'un nouveau secteur Uba :

Le projet de modification du PLU prévoit la création d'un nouveau secteur Uba sur une partie du centre Bourg située sur le coteau le long de route de Rive-de-Gier.

La zone Ub est une zone à caractère multifonctionnel comprenant un secteur Uba correspondant à des secteurs de plus forte densité bâtie.

Le secteur à dominante d'habitat collectif, présente des caractéristiques typomorphologiques en termes de hauteur, notamment, plus en adéquation avec règles de la Zone Uba.

Afin de permettre un renouvellement urbain de ce secteur et de prendre en compte les caractéristiques typomorphologiques du bâti existant, il est proposé de classer en zone Uba les parcelles AK67, AK84, AK173, AK176, AK175, AK337 et AK353.



Règlement graphique -modification n°1 du PLU  
– Source : Orgeco



∧ Résidence Les Amphores (parcelle AK353)



∧ Résidence (parcelle AK 67)

∨ Bâtiment artisanal (parcelles AK84, AK175, AK176)



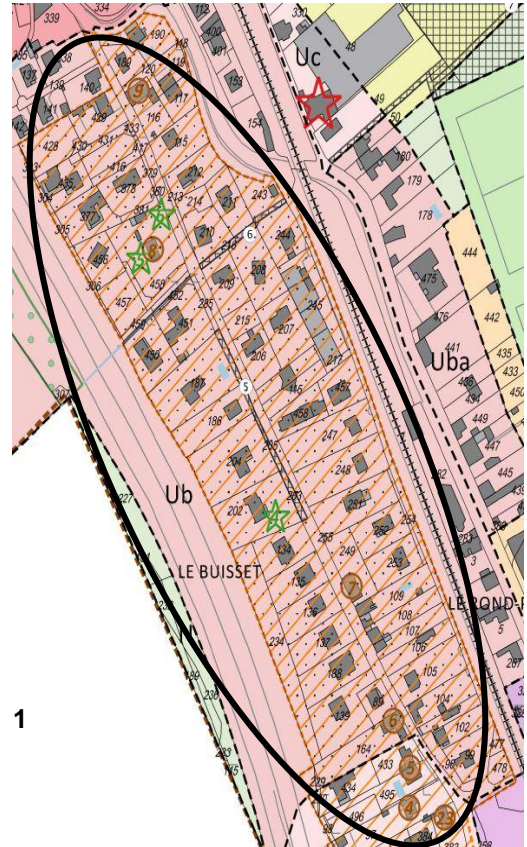
Le renouvellement urbain sur ce secteur concerne principalement le tènement aujourd'hui occupé par un ancien bâtiment artisanal sur lequel un projet d'habitat est à l'étude. L'objectif est sur ce secteur de réaliser un programme de logements avec une partie réservée à de l'accès social (PSLA).

### Prise en compte de la mixité sociale - création de secteurs de mixité sociale

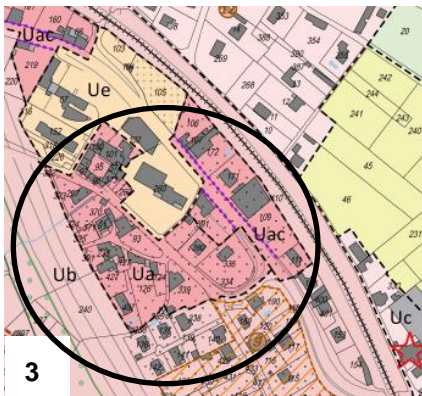
Le projet de modification du PLU prévoit en matière de mixité sociale la création de secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151.15 du code de l'urbanisme afin d'accueillir, dans le cadre des futures opérations, des logements abordables pour répondre aux besoins de la population dans différents secteurs de la commune soit :

- Sur les secteurs de projets des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'îlot B de l'OAP « Centre Urbain » et sur la partie de l'OAP « Vaunoy-Chimbaude » située en zone Ub.
- Sur les zones Ua, Uac et Ub (pour partie) situées à proximité des équipements et des services du centre-ville ;
- En zone Uba, sur les parcelles AL487 et AL488 (ex AI486).

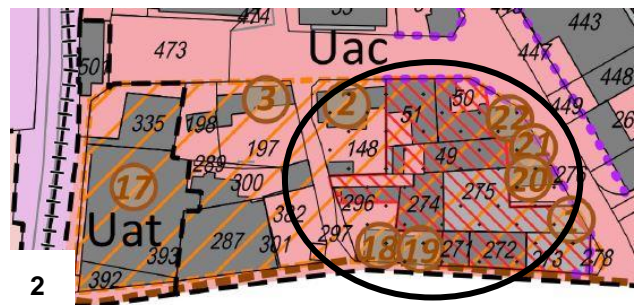
Ces secteurs figurent aux pièces 4a et 4b du règlement graphique.



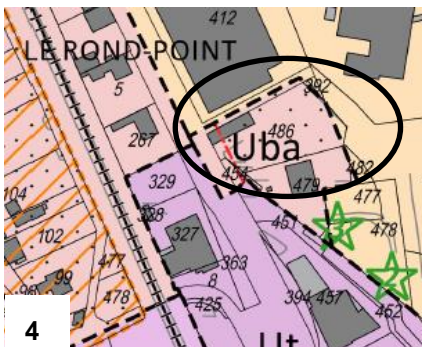
1  
 Secteur de mixité sociale (Art. L.151-15 du Code de l'Urbanisme)



3



2



4

Règlement graphique -modification n°1 du PLU – Source : Orgeco

- 1 – Secteur de mixité sociale : OAP Vaunoy-Chimbaude
- 2 – Secteur de mixité sociale : OAP Centre Urbain – îlot B
- 3 - Secteur de mixité sociale : Zone Ua, Uac et Ub (en partie) dans le centre
- 4 – Secteur de mixité sociale : Zone Uba (parcelle AL487 et AL488 – ex AL486)

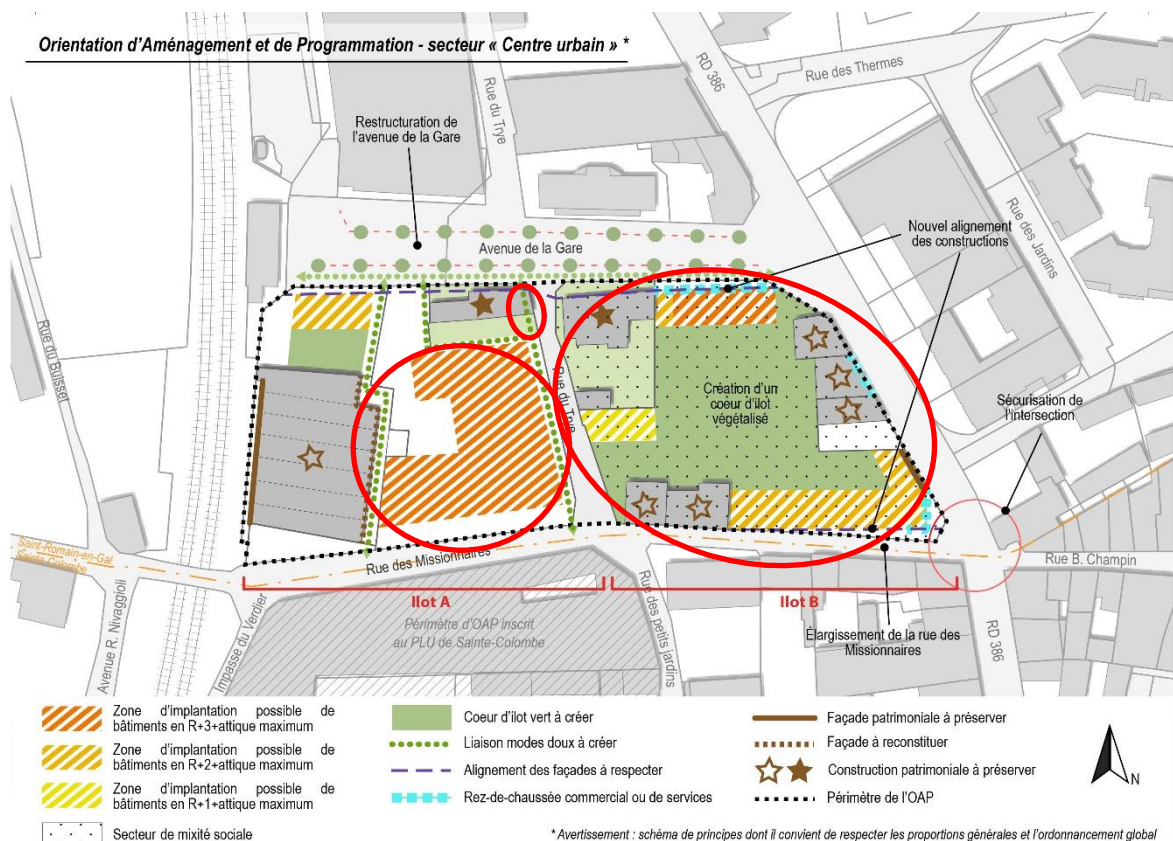
### 3.3 Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « Centre Urbain »

La modification du PLU retouche l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « Centre Urbain » pour ce qui concerne les principes d’élargissement de la voie et de cheminement piéton ainsi que la capacité de logements afin de permettre, dans un objectif de renouvellement urbain du centre, la réalisation de futurs projets d’habitat sur l’îlot.

L’orientation d’aménagement et de programmation en vigueur fixe des principes d’aménagement définissant les liaisons de modes doux à créer et les capacités de logements. Ces deux points feront l’objet d’ajustement dans le cadre de la présente modification.

D’une part, le cheminement situé au Nord-Ouest du secteur sera modifié. Le tracé sur la rue du Trye sera prolongé avec la possibilité de passer en sous-œuvre sur la parcelle bâtie située à l’angle de l’Avenue de la Gare et de la rue du Trye permettant ainsi une sécurisation des déplacements doux. D’autre part, la mention de l’opérateur « COPRA » porteur du projet sur l’îlot sera supprimée dans le document des Orientations d’Aménagement et de Programmation ainsi que l’emprise présumée du projet qui sera remplacée par une zone d’implantation bâtie sur les schémas de principes.

Par ailleurs, les objectifs de construction de logements sont revus afin d’optimiser le renouvellement urbain sur l’îlot A prenant en compte la « dureté foncière » de l’îlot B dont la réalisation n’est envisageable qu’à très long terme.



OAP Centre urbain -Modification n°1 du PLU – Source : Orgeco

L'OAP actuelle ne définit pas clairement d'objectifs chiffrés sur l'îlot A, il est fait renvoi à un permis de construire en cours néanmoins le nombre de 43 logements est indiqué au scénario illustratif, et pour l'îlot B la constructibilité est fixée à 48 logements sur le schéma illustratif. Si le texte annonce un total de 45 à 50 nouveaux logements, le schéma annonce quant à lui un total de près de 91 logements.

Dans la présente modification, l'objectif global de construction à l'échelle de l'OAP est redéfini inscrivant le potentiel de construction sur les 2 îlots dans une fourchette de 95 à 110 logements soit :

- Ilot A : 50 à 60 logements,
- Ilot B : 45 à 50 logements.

L'objectif de construction est dans le cas de la présente modification augmenté dans sa fourchette haute de 19 logements.

De plus, sur l'îlot B, afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, une production de 20% minimum de logements locatifs abordables est imposée pour les opérations d'au moins 20 logements.

Cette modification répond à l'objectif fixé dans le PADD de « *Modérer fortement la consommation d'espace* » en favorisant le développement résidentiel futur sans nouvelle artificialisation des sols (en particulier par division foncière ou par renouvellement urbain).

Les autres principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ne sont pas modifiés lors de la présente modification.

### **3.4 Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « Vaunoy-Chimbaude »**

Afin de respecter la morphologie du quartier et la diversité d’implantation du tissu actuel sur la rue de Vaunoy, la commune souhaite modifier l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « Vaunoy-Chimbaude » pour ce qui concerne les modalités d’implantation des constructions le long de la rue de Vaunoy.

Ce secteur correspond à un secteur d’habitat pavillonnaire, avec un bâti diffus de type R+1 et une trame végétale composée de jardins, d’arbustes et de fruitiers. Les implantations des constructions sur la rue sont tantôt à l’alignement et tantôt en recul créant un rythme dans la traversée de la rue. La rue de Vaunoy offre de nombreuses vues sur les coteaux Viennois à l’Est, ces percées visuelles sont à maintenir.

*Diversité des implantations des bâtis sur la rue de Vaunoy et percées visuelles sur les coteaux viennois.*



*(Source : Google maps)*



La présente modification redéfinit les principes d’implantation du bâti sur la partie Est de la Rue de Vaunoy en permettant l’implantation des constructions à l’alignement ou en recul de la voie afin de respecter la morphologie du tissu actuel et de maintenir les vues.

Un secteur de mixité sociale créé sur la partie de l’OAP située en zone Ub impose que toute opération de construction d’au moins 10 logements comportent 20% minimum de logements locatifs abordables au sens du SCoT des Rives du Rhône. Cette mesure est règlementée à l’article Ub1.2 du règlement écrit.

Les autres principes d’aménagement sont maintenus : requalification de la rue de Vaunoy, liaison douce entre la rue de Vaunoy et la rue de Chimbaude, réglementation des accès sur la RD386 et sécurisation de l’intersection au niveau de la RD386.

Une erreur matérielle est également corrigée dans la légende du schéma de principe (pièce 3 – OAP du PLU en vigueur), en effet, les principes suivants mentionnés dans la légende : requalification de la rue de Vaunoy, liaison mode doux à créer, la réglementation des accès sur la RD386 ; ont été traduits règlementairement sous forme d’emplacement réservé et de règle d’accès.



OAP Vaunoy - Chimbaude -modification n°1 du PLU – Source : Orgeco

### **3.5 Modification des règles A1.1.2 et N1.1.2 du règlement écrit**

---

La commune de Saint-Romain-en-Gal compte sur son territoire des constructions en zone agricole et naturelle. La présence de ces constructions s'explique par l'antériorité des documents d'urbanisme.

En effet, les Plans d'Occupation des sols autorisaient, via les zones NB dites « de campagne », les constructions en zone naturelle sur des terrains de surface importante permettant la gestion de l'assainissement autonome des constructions.

Les anciens PLU permettaient, avec les micro-zones Ah et Nh, d'assurer la gestion du bâti existant ou même de construire (Nh1). En cohérence avec les dispositions introduites dans le Code de l'Urbanisme par les lois dites « ALUR » (mars 2014) puis « LAAAF » (août 2014) et la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « Loi Macron » (octobre 2015), le PLU en vigueur a supprimé ces micro-zones et a édicté une règle au règlement écrit permettant la gestion du bâti existant dans les zones agricoles et naturelles à la date d'approbation du PLU.

Le code de l'urbanisme indique à l'article L.151-12 que « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Le PLU en vigueur a instauré des règles concernant l'extension limitée des bâtiments à usage d'habitation. Les dispositions sont les suivantes : « *l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la zone A (ou N), à condition que la surface de plancher de la construction soit de 60m<sup>2</sup> minimum à la date d'approbation du PLU. L'extension de ces constructions est limitée à 35% maximum de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante au jour de l'approbation du PLU et à 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux (existant compris) et ne doit pas conduire à la création de logement supplémentaire.* ».

Une analyse des bâtiments existants en zone A et N permet d'identifier environ 170 constructions pouvant être apparentées à de l'habitation.

L'emprise au sol moyenne de ces constructions est de 190 m<sup>2</sup>, pour de grandes parcelles d'une surface d'environ 2 000 m<sup>2</sup>.

Ainsi afin de permettre l'extension mesurée des constructions existantes, en correspondance avec la réalité de la situation communale, il apparaît nécessaire de modifier l'article 1.1.2 des zones A et N du règlement comme suit :

#### **Sont admis sous conditions :**

[...] - **L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU situées dans la zone A ou N, à condition que la surface de plancher de la construction soit de 60 m<sup>2</sup> minimum à date d'approbation du PLU. L'extension des constructions est

limitée à 35 % maximum de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante au jour de l'approbation du PLU dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux. » [...]

La présente modification autorise l'extension des logements dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux. Les constructions d'une surface de plancher supérieure à 200m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU ne peuvent bénéficier d'aucune extension.

## 4 PRESENTATION DES ELEMENTS CONCERNES PAR LA MODIFICATION

Les pièces concernées sont :

- Les Orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3) qui sont modifiées comme suit :
  - o Secteur « Centre Urbain » modification des principes d'élargissement de la voie et du cheminement piéton et zone d'implantation bâtie figurée îlot A. Dans un objectif renouvellement urbain du Centre, capacité de logements augmentée de quelques logements (19 logements maximum) afin de permettre la réalisation de futurs projets d'habitat sur le secteur ;  
Indication d'un secteur de mixité sociale sur l'îlot B de l'OAP dans un objectif de prise en compte de la production d'au moins 20% de logements abordables dans les secteurs de projets lors des futures opérations de construction d'au moins 20 logements ;
  - o Secteur Vaunoy-Chimbaude redéfinition des principes d'implantation sur la voie à l'Est de la rue de Vaunoy afin de respecter la morphologie du quartier et la diversité d'implantation du tissu actuel.  
Indication d'un secteur de mixité sociale sur la partie de l'OAP située en zone Ub dans un objectif de prise en compte de la production d'au moins 20% de logements abordables dans les secteurs de projets lors des futures opérations de construction d'au moins 10 logements.
- Le règlement écrit (pièce 4) modifié sur les points suivants :
  - o Suppression de la servitude de mixité sociale dans les articles Ua1.2, Ub1.2 qui s'applique à l'ensemble de ces zones pour définir sur les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans les zones Ua, Uac (pour partie) et Ub (pour partie) des secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. Dans ces secteurs, toute opération de construction comprenant au moins 10 logements doit comporter 20% minimum de logements locatifs abordables au sens du Scot des Rives du Rhône.
  - o Prise en compte de la création du sous-secteur Uba au sein de la zone Ub, sur un périmètre restreint du centre Bourg situé en coteau, le long de la Route de Rive-de-Gier, afin de prendre en compte les caractéristiques typomorphologiques du tissu urbain du secteur concerné dans le cadre de futurs projets.
  - o Prise en compte des modifications apportées à l'OAP « Vaunoy-Chimbaude » concernant
    - L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ;
    - Les accès depuis les voies.

- Modification de la rédaction des articles A1.1.2 et N1.1.2 du règlement écrit, concernant l'extension des constructions existantes dans les zones A et N à la date d'approbation du PLU, afin de prendre en compte la superficie du bâti existant.
- Les planches graphiques (règlement graphique – pièce 4) seront modifiées comme suit :
  - Intégration de la zone Uba au sein de la zone Ub, sur un périmètre restreint du centre Bourg situé en coteau, le long de la Route de Rive-de-Gier ;
  - Intégration des secteurs de mixité sociale au sein des orientations d'aménagement et de programmation, des zones Ua, Uac (pour partie) et Ub (parcelles AL 487,488).

#### **4.1 Projet de modification des orientations d'aménagement et de programmation**

---

Le projet de modification du PLU apportera des modifications sur les deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3) du dossier du PLU effectives sur le territoire de Saint-Romain-en-Gal, soit :

- OAP n°1 : « Centre-urbain » ;
- OAP n°2 : « Vaunoy / Chimbaude ».

En plus des modifications apportées au corps du texte de ces deux Orientations d'Aménagement et de Programmation, leur schéma de principes sera mis à jour.

##### **4.1.1 Orientation d'aménagement et programmation : « Centre Urbain »**

Concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) N°1 dite « Centre urbain », les modifications portent essentiellement sur :

- Le prolongement du cheminement piéton au Nord de l'OAP sur la rue du Trye permettant ainsi une sécurisation des déplacements doux. Le cheminement pourra être réalisé en sous-cœuvre afin de préserver la construction patrimoniale identifiée. Les autres principes de cheminements présents sur l'ilot A sont maintenus.
- Indication au schéma d'une zone d'implantation de construction « zone d'implantation possible en R+3 » sur l'emprise du projet en cours
- L'accroissement de la capacité de construction sur l'ilot A,
- La définition d'un objectif de production de logements locatifs abordables au sens du SCOT des Rives du Rhône sur l'ilot B,
- La suppression du renvoi à l'opérateur du projet en cours sur l'ilot A : « COPRA »
- La suppression du plan de permis de construire sur les schémas.

Les modifications apportées à la pièce 3 – OAP du projet de modification du PLU sont présentées ci-dessous en correspondance des extraits du PLU en vigueur.

- Suppression du renvoi à l'opérateur du projet en cours sur l'ilot A : « COPRA » :

## **PLU EN VIGUEUR**

### *Extrait pièce 3 (OAP) – Préambule (page 6)*

« [...] Le site s'inscrit dans un tissu bâti hétérogène en mutation, marqué par de nombreuses opérations de renouvellement urbain (Projet VEYRAT 2 avec 79 logements ; projet d'extension de la pharmacie et de création de 2 logements à l'Est de la RD 386). Sur une partie du site lui-même, une opération structurante par démolition/reconstruction a été engagée (projet COPRA).[...] »

## **PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

### *Extrait pièce 3 (OAP) – Préambule (page 6)*

« [...]Le site s'inscrit dans un tissu bâti hétérogène en mutation, marqué par de nombreuses opérations de renouvellement urbain (Projet VEYRAT 2 avec 79 logements ; projet d'extension de la pharmacie et de création de 2 logements à l'Est de la RD 386). Sur une partie du site lui-même, une opération structurante par démolition/reconstruction est en cours d'étude. [...] »

## **PLU EN VIGUEUR**

### *Pièce 3 (OAP) – Diagnostic - Ilots A et B (page 7)*

« [...] - **Ilot A** {rue des Missionnaires / rue du Trye / avenue de la Gare / voies ferrées} : ensemble bâti composé principalement d'entrepôts dont une partie fait déjà l'objet d'un projet de démolition/reconstruction (projet COPRA de 43 logements). Le morcellement foncier est relativement faible ; [...] »

## **PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

### *Pièce 3 (OAP) – Diagnostic - Ilots A et B (page 7)*

« [...] - **Ilot A** {rue des Missionnaires / rue du Trye / avenue de la Gare / voies ferrées} : ensemble bâti composé principalement d'entrepôts dont une partie fait déjà l'objet d'un projet de démolition/reconstruction en cours d'étude. Le morcellement foncier est relativement faible ; [...] »

- Suppression du plan de permis de construire sur les schémas :

## **PLU EN VIGUEUR**

*Pièce 3 (OAP) – Diagnostic - Ilots A et B (page 7)*

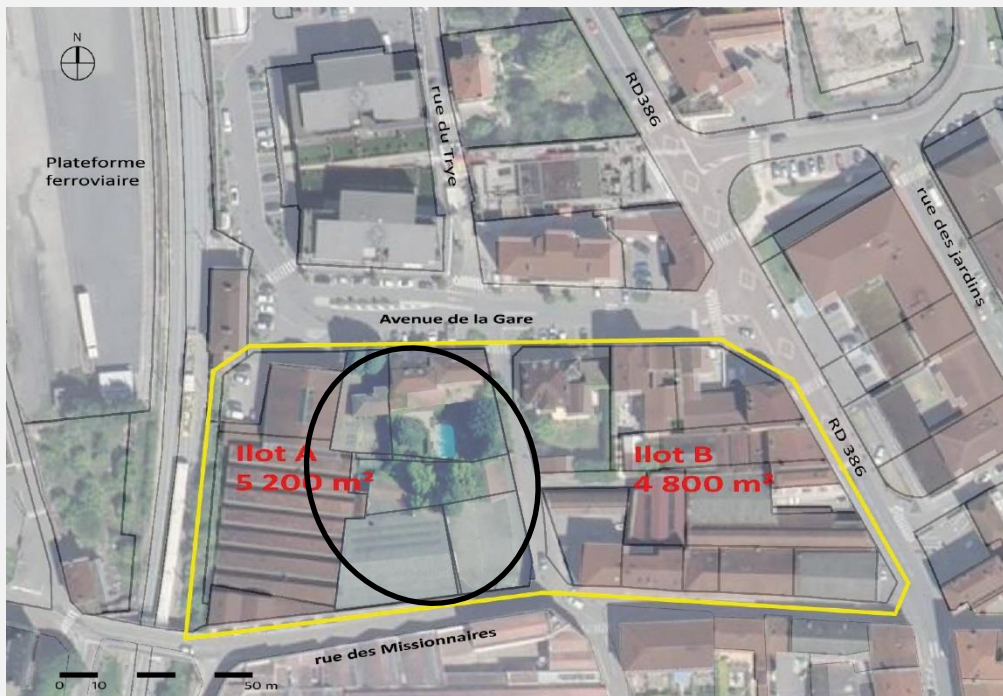


*Périmètre de projet, avec insertion à caractère illustratif du plan masse du projet COPRA  
(Sources : orthophotographie Geoportail ; permis de construire COPRA 2018)*

*Source : Interstice bca, janvier 2020*

## **PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

*Pièce 3 (OAP) – Diagnostic - Ilots A et B (page 7)*



*Périmètre de projet, avec insertion à caractère illustratif des ilots  
(Sources : orthophotographie Géoportail)*

- Suppression du renvoi à l'opérateur du projet en cours sur l'îlot A : « COPRA » :

## **PLU EN VIGUEUR**

*Pièce 3 (OAP) - Diagnostic – Bâtiments (page 9)*

« [...] **Bâtiments remarquables A2 et B1** - Description succincte

- **A2**, maison bourgeoise du XIX<sup>ème</sup>, située à l'angle de l'Avenue de la Gare et de la rue du Trye. Le corps principal du bâtiment présente un volume simple en R+1, avec des épis de toiture. Le bâti est implanté en recul par rapport à l'Avenue de la Gare (jardinet en pied) ; un jardin est aménagé au Sud. La mise en œuvre du projet d'habitat situé sur la partie Est de l'îlot A COPRA réduira les parties de dépendances attachées à la maison (à l'Ouest) ainsi que la partie jardin (au Sud) ;[...] »

## **PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

*Pièce 3 (OAP) - Diagnostic – Bâtiments (page 9)*

« [...] **Bâtiments remarquables A2 et B1** - Description succincte

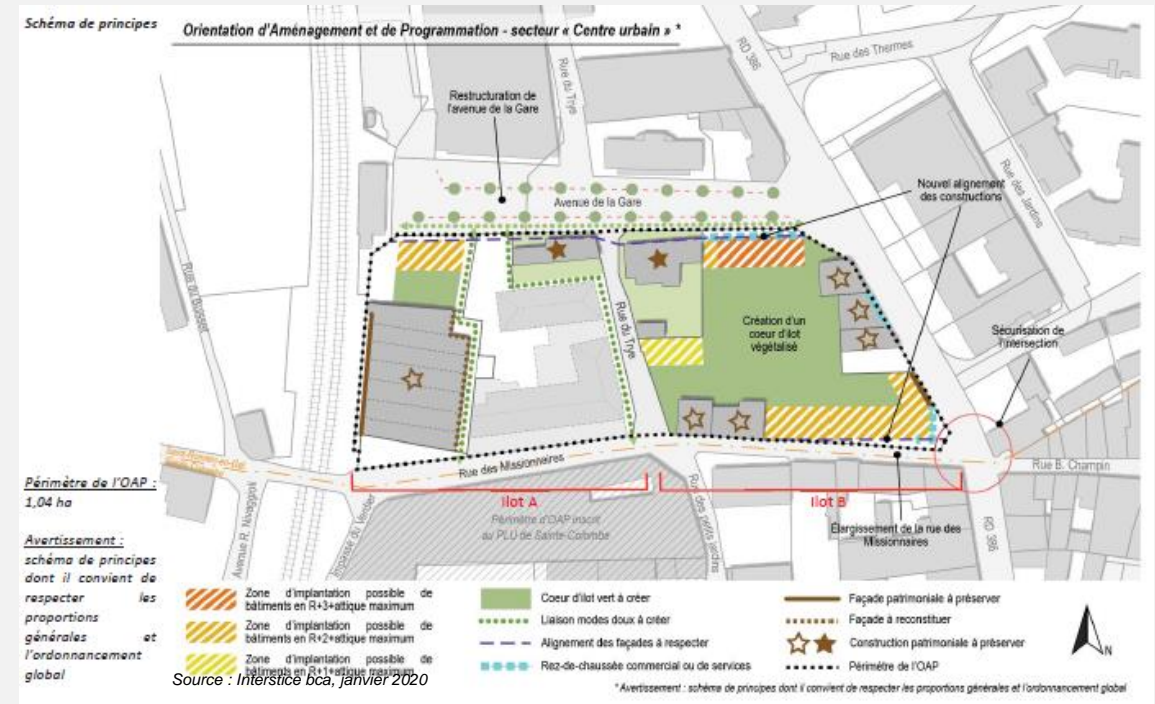
- **A2**, maison bourgeoise du XIX<sup>ème</sup>, située à l'angle de l'Avenue de la Gare et de la rue du Trye. Le corps principal du bâtiment présente un volume simple en R+1, avec des épis de toiture. Le bâti est implanté en recul par rapport à l'Avenue de la Gare (jardinet en pied) ; un jardin est aménagé au Sud. Le projet d'habitat à l'étude situé sur la partie Est de l'îlot A réduira les parties de dépendances attachées à la maison (à l'Ouest) ainsi que la partie jardin (au Sud) ;[...] »



- Prolongement du cheminement piéton au Nord de l'OAP sur la rue du Trye permettant ainsi une sécurisation des déplacements doux ; suppression du plan de permis de construire et indication d'une zone d'implantation possible sur l'emprise du projet en cours ; indication du secteur de mixité sociale ilot B :

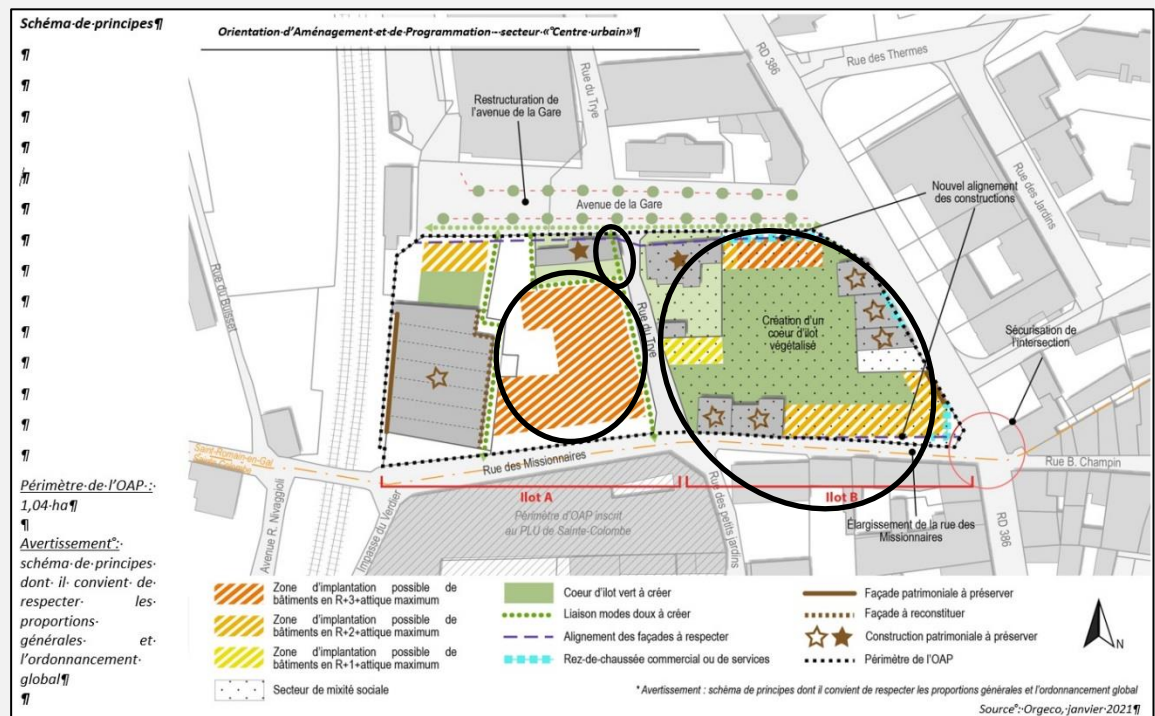
## PLU EN VIGUEUR

### Pièce 3 (OAP) – Schéma de principes (page 15)



## PROJET DE MODIFICATION DU PLU

### Pièce 3 (OAP) – Schéma de principes (page 15)



- Prolongement du cheminement piéton au Nord de l'OAP sur la rue du Trye permettant ainsi une sécurisation des déplacements doux :

## **PLU EN VIGUEUR**

### *Pièce 3 (OAP) - Principes généraux de composition urbaine (page 16)*

« [...] »

Plusieurs principes généraux guident les dispositions spécifiques à mettre en œuvre à l'échelle du secteur de projet :

- Recomposition d'ilots avec une plus grande cohérence dans les gabarits de construction ;
- Conservation des éléments patrimoniaux remarquables comme symboles identitaires du centre-urbain, avec possibilité de restructuration pour certains ;
- Création d'une trame verte généreuse. En particulier, sur l'ilot B, création d'un large cœur végétalisé comme élément fort de lutte contre les ilots de chaleur, de renaturation de l'espace et de modération de la densité bâtie ; maintien de pourtours bâtis, avec des gabarits cohérents avec les largeurs de voies ;
- Aménagement de pénétrantes modes doux dans l'ilot A, permettant des perméabilités piétonnes Nord/Sud entre la rue des Missionnaires et l'avenue de la Gare ;
- Prise en compte des nuisances aux abords de la voie de chemin de fer, avec des bâtiments à vocation tertiaire uniquement ;
- Requalification des voiries : restructuration globale du profil de l'avenue de la Gare et élargissement du tronçon Est de la rue des Missionnaires. [...] »

## **PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

### *Pièce 3 (OAP) - Principes généraux de composition urbaine (page 16)*

« [...] »

Plusieurs principes généraux guident les dispositions spécifiques à mettre en œuvre à l'échelle du secteur de projet :

- Recomposition d'ilots avec une plus grande cohérence dans les gabarits de construction ;
- Conservation des éléments patrimoniaux remarquables comme symboles identitaires du centre-urbain, avec possibilité de restructuration pour certains ;
- Création d'une trame verte généreuse. En particulier, sur l'ilot B, création d'un large cœur végétalisé comme élément fort de lutte contre les ilots de chaleur, de renaturation de l'espace et de modération de la densité bâtie ; maintien de pourtours bâtis, avec des gabarits cohérents avec les largeurs de voies ;
- Aménagement de pénétrantes modes doux dans l'ilot A, permettant des perméabilités piétonnes Nord/Sud entre la rue des Missionnaires et l'avenue de la Gare ;
- Aménagement d'un cheminement piéton sur la rue du Trye;
- Prise en compte des nuisances aux abords de la voie de chemin de fer, avec des bâtiments à vocation tertiaire uniquement ;
- Requalification des voiries : restructuration globale du profil de l'avenue de la Gare et élargissement du tronçon Est de la rue des Missionnaires. [...] »

- Suppression du plan de permis de construire sur les schémas :

## PLU EN VIGUEUR

*Pièce 3 (OAP) – Patrimoine et renouvellement urbain (page 17)*



## PROJET DE MODIFICATION DU PLU

*Pièce 3 (OAP) – Patrimoine et renouvellement urbain (page 17)*



- Suppression de la servitude de mixité sociale sur la zone Ub et mention du secteur de mixité sociale créé sur l'ilot B :

### **PLU EN VIGUEUR**

*Pièce 3 (OAP) – Programme de mixité fonctionnelle et sociale (page 18)*

« [...] »

Ilots A et B – programmation en logements :

L'offre nouvelle en logements doit être diversifiée pour répondre à l'ensemble des besoins. Des logements familiaux seront notamment créés pour répondre au déficit enregistré dans les opérations de logements collectifs du centre-urbain.

Les objectifs à respecter en matière de mixité sociale sont définis dans le règlement du PLU. [...] »

### **PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

*Pièce 3 (OAP) – Programme de mixité fonctionnelle et sociale (page 18)*

« [...] »

Ilots A et B – programmation en logements :

L'offre nouvelle en logements doit être diversifiée pour répondre à l'ensemble des besoins. Des logements familiaux seront notamment créés pour répondre au déficit enregistré dans les opérations de logements collectifs du centre-urbain.

Sur l'ilot B, les objectifs à respecter en matière de mixité sociale sont définis dans le règlement du PLU. [...] »

- Prise en compte de futurs projets d'habitat sur l'ilot B :

### **PLU EN VIGUEUR**

*Pièce 3 (OAP) - Qualité urbaine et paysagère (page 19)*

« [...] - enfin, rue du Trye, pour assurer un ensoleillement des intérieurs et limiter l'effet de « couloir », une hauteur plus faible est permise (R+1+attique), avec une implantation perpendiculaire à la voie. Ces logements pourraient prendre la forme de maisons de ville. [...] »

### **PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

*Pièce 3 (OAP) - Qualité urbaine et paysagère (page 19)*

« [...] - enfin, sur la partie Est de la rue du Trye, pour assurer un ensoleillement des intérieurs et limiter l'effet de « couloir », une hauteur plus faible est permise (R+1+attique), avec une implantation perpendiculaire à la voie. Ces logements pourraient prendre la forme de maisons de ville. [...] »

- Accroissement de la capacité de construction sur l'ilot A :

## **PLU EN VIGUEUR**

*Pièce 3 (OAP) - Exemple de scénario – caractère illustratif (page 21)*

« [...]

### **Ilot A**

- Réhabilitation des entrepôts à sheds en bureaux ;
- Accès piéton par venelle traversante Nord-Sud ;
- Petit bâtiment d'activités au Nord, en R+2. Poche de stationnement en surface à proximité des voies ferrées.

### **Ilot B**

- Conservation des bâtiments remarquables et recomposition d'un ilot bâti sur les pourtours et largement végétalisé au cœur.

→**Au total, environ 45 à 50 nouveaux logements**

[...] »

## **PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

*Pièce 3 (OAP) - Exemple de scénario – caractère illustratif (page 21)*

« [...]

### **Ilot A**

- Réhabilitation des entrepôts à sheds en bureaux ;
- Accès piéton par venelle traversante Nord-Sud ;
- Petit bâtiment d'activités au Nord, en R+2. Poche de stationnement en surface à proximité des voies ferrées.
- Bâtiment à vocation d'Habitat en R+3+attique sur la partie Ouest (opération de démolition/reconstruction)

Objectifs logements : 50 à 60 logements

### **Ilot B**

- Conservation des bâtiments remarquables et recomposition d'un ilot bâti sur les pourtours et largement végétalisé au cœur.

Objectifs logements : 45 à 50 logements

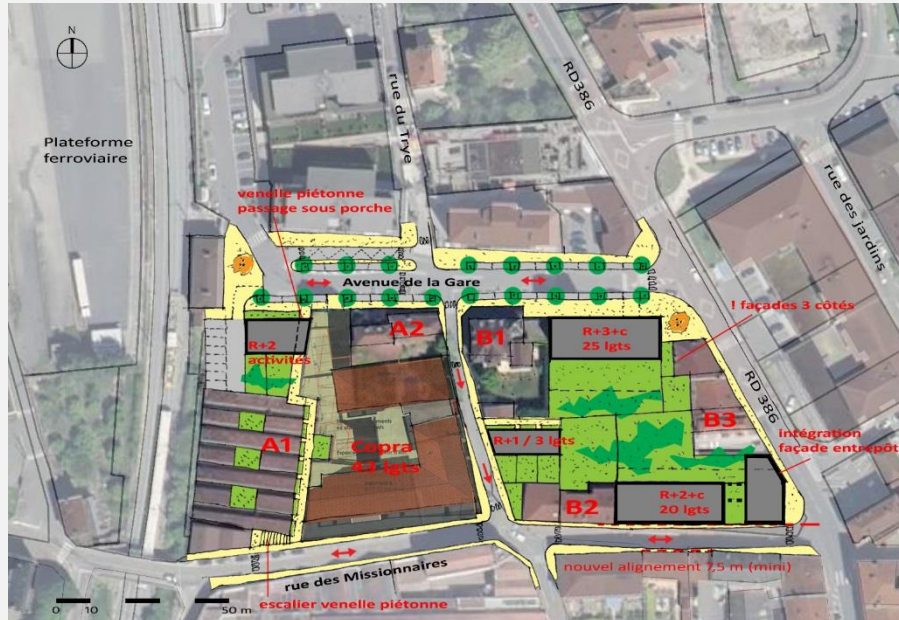
→ **Au total, environ 95 à 110 nouveaux logements sur le périmètre de l'OAP**

[...] »

- Suppression du renvoi à l'opérateur du projet en cours sur l'ilot A : « COPRA » et du nombre de logements lequel est précisé dans le texte :

## **PLU EN VIGUEUR**

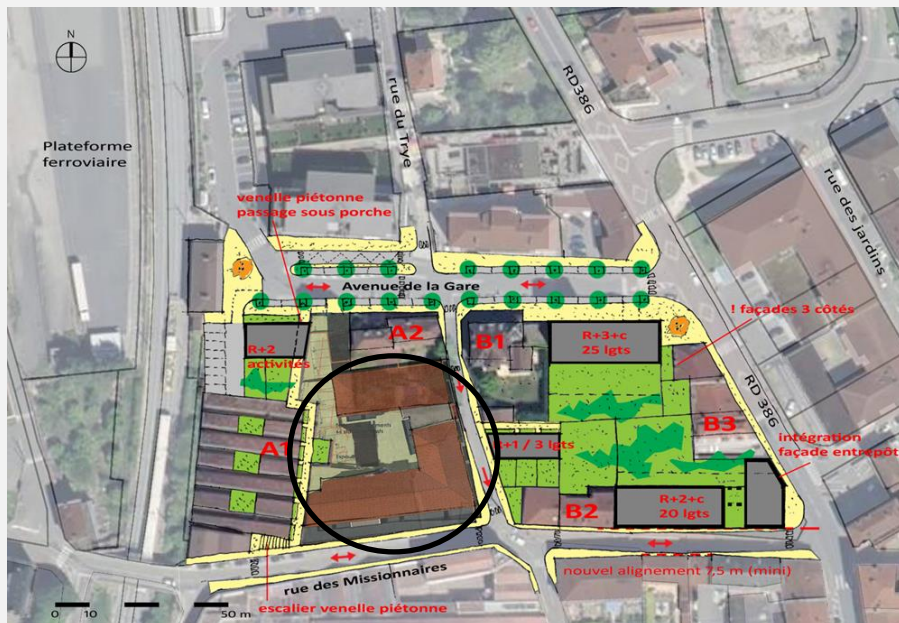
*Pièce 3 (OAP) - Exemple de scénario – caractère illustratif (page 21)*



Source : Interstice bca, janvier 2020

## **PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

*Pièce 3 (OAP) - Exemple de scénario – caractère illustratif (page 21)*



**Exemple de scénario**

#### **4.1.2 Orientation d'aménagement et programmation : « Vaunoy-Chimbaude »**

Concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) N°2 dite « Vaunoy-Chimbaude », les modifications portent essentiellement sur :

- Les principes d'implantations sur l'Est de la rue de Vaunoy ;
- Les accès ;
- La légende du schéma de principes ;
- La définition d'un objectif de production de logements locatifs abordables au sens du Scot des Rives du Rhône sur la partie de l'OAP située en zone Ub.

Le paragraphe concernant les enjeux du secteur sera modifié pour ce qui concerne le principe d'implantation du bâti à l'alignement de la voie (pièce 3 du PLU en vigueur page 36).

Les principes d'implantation modifiés concernent :

- La configuration en balcon à maintenir,
- La ligne de recul d'implantation des constructions par rapport à la rue de Vaunoy en cas d'accès par la rue de la Chimbaude,
- L'identification des tènements concernés par l'obligation d'implantation à l'alignement,
- L'identification des tènements avec double possibilité d'implantation.

Une erreur matérielle est corrigée sur la légende du schéma de principe (pièce 3 – OAP du PLU en vigueur), en effet les principes suivants : requalification de la rue de Vaunoy, liaison mode doux à créer, la réglementation des accès sur la RD386 traduits règlementairement sous forme d'emplacement réservé et de règle d'accès n'ont pas lieu d'apparaître dans la légende du schéma et sont donc supprimés.

Les modifications apportées à la pièce 3 – OAP du projet de modification du PLU sont présentées ci-dessous en correspondance des extraits du PLU en vigueur.

- Modification des principes d'aménagement sur l'Est de la rue Vaunoy :

## **PLU EN VIGUEUR**

*Pièce 3 (OAP) - Enjeux (page 36)*

« [...] **Enjeux**

[...]

- Une densification douce à encadrer, pour conjuguer économie foncière et maintien des caractéristiques architecturales et paysagères du site (trame verte, configuration en balcon, cônes de vue, ...). La vigilance doit en particulier porter sur la frange Est de la rue de Vaunoy, qui offre des percées visuelles sur les coteaux viennois et un potentiel de réimplantation du bâti à l'alignement de la voie. La modération de l'imperméabilisation des sols en cas de division foncière constitue également un enjeu majeur ;

[...] »

## **PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

*Pièce 3 (OAP) - Enjeux (page 36)*

« [...] **Enjeux**

[...]

- Une densification douce à encadrer, pour conjuguer économie foncière et maintien des caractéristiques architecturales et paysagères du site (trame verte, configuration en balcon, cônes de vue, ...). La vigilance doit en particulier porter sur la frange Est de la rue de Vaunoy, qui offre des percées visuelles sur les coteaux viennois. La modération de l'imperméabilisation des sols en cas de division foncière constitue également un enjeu majeur ;

[...] »

## **PLU EN VIGUEUR**

*Pièce 3 (OAP) : Principes d'aménagement et de programmation (page37)*

« [...] **Principes d'aménagement et de programmation**

Il s'agit d'un secteur à vocation principale d'habitat.

Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

L'aménagement du secteur peut se faire au coup par coup, dans le respect des principes définis.

[...] »

## **PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

*Pièce 3 (OAP) : Principes d'aménagement et de programmation (page37)*

« [...] **Principes d'aménagement et de programmation**

Il s'agit d'un secteur à vocation principale d'habitat.

Les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

L'aménagement du secteur peut se faire au coup par coup, dans le respect des principes définis.

[...] »



- Modification des principes d'aménagement sur l'Est de la rue Vaunoy, correction de la légende du schéma de principe et indication du secteur de mixité sociale :

## PLU EN VIGUEUR

Pièce 3 (OAP) : Schéma de principes (page37)



## PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Pièce 3 (OAP) : Schéma de principes (page37)



- Suppression des illustrations en accord avec la modification des principes d'aménagement sur l'Est de la rue Vaunoy pour ce qui concerne l'implantation des constructions qui pourront s'implanter en ordre discontinu à l'alignement ou en retrait de la voie, permettant de préserver des percées visuelles vers les coteaux viennois et de conserver les caractéristiques d'organisation du bâti existant. Le secteur de mixité sociale est indiqué.

## PLU EN VIGUEUR


### Pièce 3 (OAP): Principes d'aménagement (page 40,41,42)

**Principes d'aménagement**

3. Structuration du bâti pour retrouver un profil de rue


Les nouvelles constructions devront permettre de recomposer un front bâti côté Est de la rue de Vaunoy, avec un bâti discontinu implanté à l'alignement, permettant de préserver des percées visuelles vers les coteaux viennois. Les modes d'implantation sont déterminés en fonction de la localisation de l'accès depuis les voies publiques et du profil du terrain.

Seules les constructions implantées à l'Est de la rue de Vaunoy sont concernées par les croquis d'implantation.



**Cas 1. Pour les bâtiments avec un accès depuis la rue de Vaunoy, identifiés avec une obligation d'alignement :**

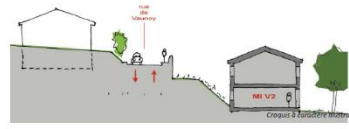
- Implantation à l'alignement de la voie, en ordre discontinu pour maintenir des percées visuelles ;
- Implantation possible sur une limite séparative latérale ; implantation possible sur les 2 limites latérales uniquement pour les parcelles de moins de 15 m de largeur ;
- Hauteur limitée à :
  - R+1 par rapport à la rue de Vaunoy si la différence d'altitude entre la rue de Vaunoy et la hauteur moyenne du terrain naturel au point où est projeté l'extrémité Est de la construction ne permet pas la réalisation d'au moins un niveau sous la cote de la voie ;



*Croquis à caractère illustratif*

**Cas 2. Pour les bâtiments avec un accès depuis la rue de la Chimbaude :**

- Respect d'une bande de recul par rapport à la rue de Vaunoy allant jusqu'au pied du talus existant avant aménagement ;
- Hauteur limitée à R+1 ;
- Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives ;
- Mutualisation de faces avec l'existant en cas de division foncière, sans création de nouvel accès sur la rue de la Chimbaude




*Croquis à caractère illustratif*


**Cas 3. Dans la bande centrale admettant les deux types d'implantation, au choix :**

- Implantation à l'alignement suivant les mêmes dispositions que le cas 1, avec accès direct depuis la rue de Vaunoy ;
- Implantation en retrait suivant les mêmes dispositions que le cas 2, avec accès depuis la rue de la Chimbaude. Dans ce cas, le recul de la construction par rapport à la rue de Vaunoy doit a minima respecter l'indication graphique portée sur le schéma de principes.

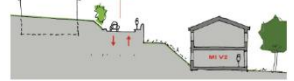
**Exemple de scénario - caractère illustratif**



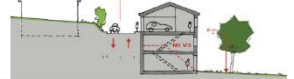
**Cas 1.1**  
Terrain à niveau rue de Vaunoy, maison à l'alignement, accès depuis la rue



**Cas 2**  
Terrain en contrebas de la rue de Vaunoy, maison en retrait, accès mutualisé en fond de parcelle depuis la rue de la Chimbaude



**Cas 1.2**  
Terrain en contrebas de la rue de Vaunoy, maison à l'alignement, accès haut depuis la rue



Source : Interstice bca, janvier 2020

## PROJET DE MODIFICATION DU PLU

### Pièce 3 (OAP) : Principes d'aménagement (page 40)

#### « [...] Principes d'aménagement

#### 3. Implantation du bâti

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en ordre discontinu à l'alignement ou en retrait de la voie, permettant de préserver des percées visuelles vers les coteaux viennois. Les règles d'implantation des constructions définies dans le règlement des zones concernées (Ub et Uc) devront être respectées. [...]

#### 4. Programmation en logements

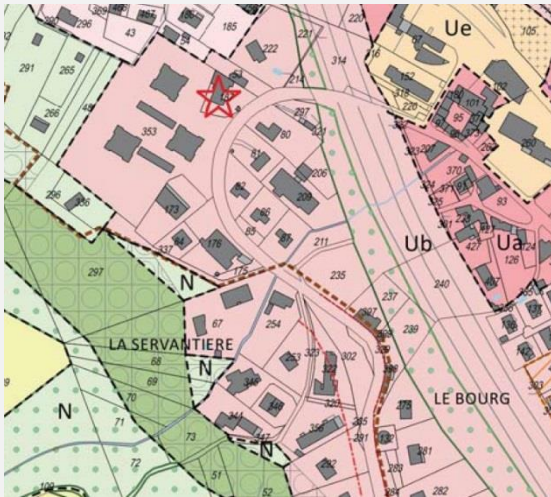
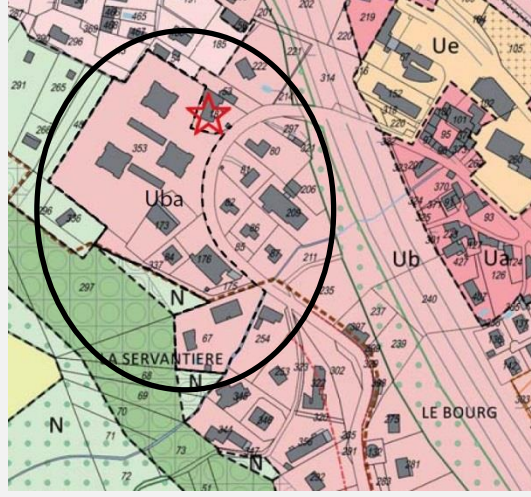

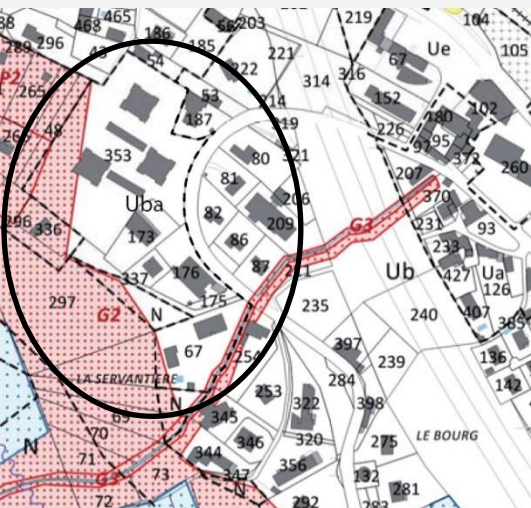
Les objectifs à respecter en matière de mixité sociale sont définis dans le règlement du PLU. [...] »

## 4.2 Projet de modification des planches graphiques-règlement graphique :

La modification n°1 du PLU modifie les pièces 4a, 4b et 4c du règlement graphique.

Ces modifications concernent d'une part la création d'une zone Uba sur une partie du centre Bourg située sur le coteau le long de route de Rive-de-Gier. La modification porte sur le classement en zone Uba des parcelles AK67, AK84, AK173, AK176, AK175, AK337 et AK353.

La surface de la nouvelle zone Uba est de 1,78 ha.

<b>PLU EN VIGUEUR</b>	<b>PROJET DE MODIFICATION DU PLU</b>
<p>Pièce 4a : Plan de zonage 1/5000 Pièce 4b : Extrait du plan de zonage 1/2500</p>	<p>Pièce 4a : Plan de zonage 1/5000 Pièce 4b : Extrait du plan de zonage 1/2500</p>
	
<p>Pièce 4c : Plan des risques et des nuisances</p> 	<p>Pièce 4c : Plan des risques et des nuisances</p> 

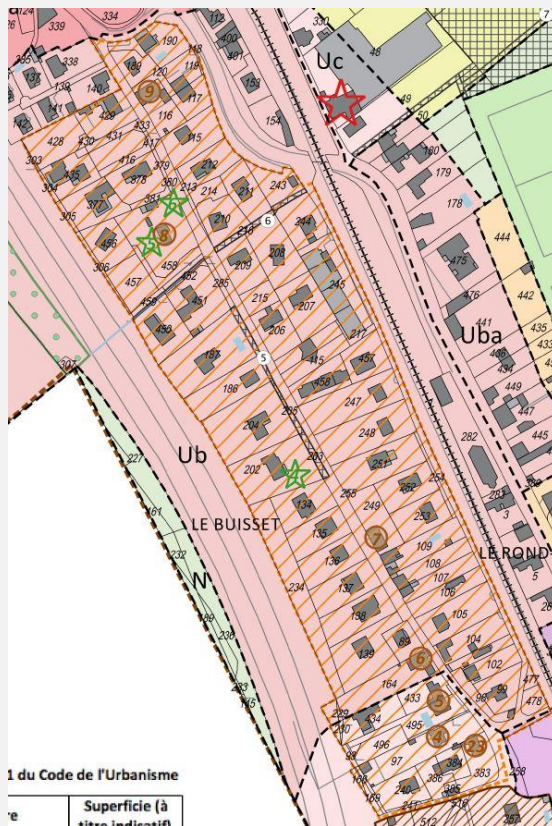
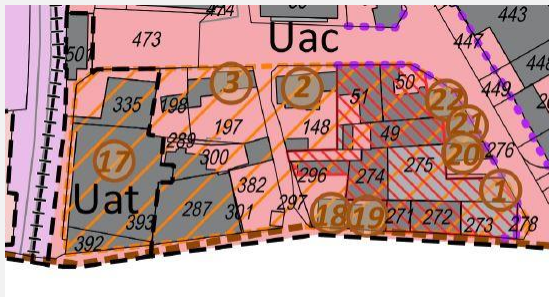
Le règlement graphique, pièces 4a et 4b est également modifié pour intégrer les secteurs de mixité sociale :

- Sur les secteurs de projets des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'y accueillir, dans le cadre des futures opérations, des logements abordables, pour répondre aux besoins de la population sur l'ilot B de l'OAP « Centre Urbain » et sur la partie de l'OAP « Vaunoy-Chimbaude » située en zone Ub ;
- Sur les zones Ua, Uac et Ub (pour partie) situées à proximité des équipements et des services du centre-ville ;
- En zone Uba sur les parcelles AL487 et AL488 (ex AL486) .

### **PLU EN VIGUEUR**

Pièce 4a : Plan de zonage 1/5000

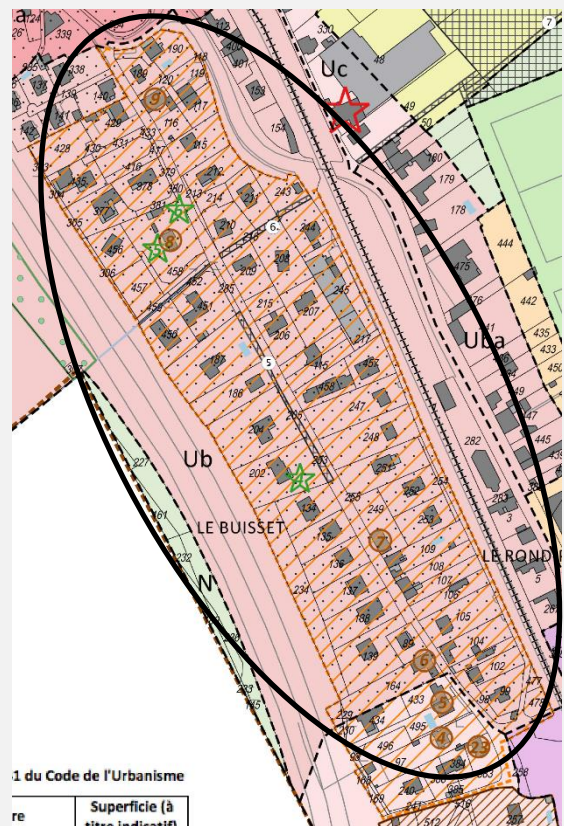
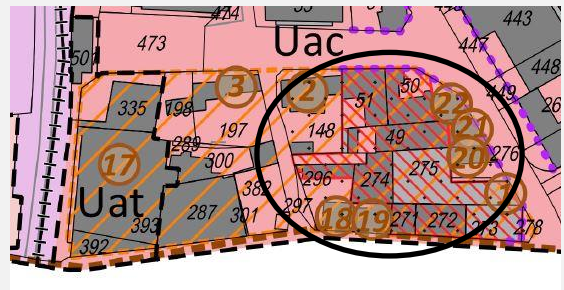
Pièce 4b : Extrait du plan de zonage 1/2500



### **PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

Pièce 4a : Plan de zonage 1/5000

Pièce 4b : Extrait du plan zonage 1/2500de





### **4.3 Projet de modification du règlement écrit**

---

Le projet de modification du PLU apportera des modifications sur le règlement écrit (pièce 4) qui sera modifié sur les points suivants :

- Modification de l'article 1.2 des zones Ua et Ub pour prendre en compte les secteurs de mixité sociale ;
- Prise en compte d'un nouveau secteur Uba au sein de la zone Ub ;
- Prise en compte les modifications apportées à l'OAP « Vaunoy-Chimbaude » à l'article Ub2.1.3 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publique et les accès ;
- Modification de la rédaction des articles A1.1.2 et N1.1.2 du règlement écrit.

Les modifications apportées à la pièce 5 – Règlement écrit du projet de modification du PLU sont présentées ci-dessous en correspondance des extraits du PLU en vigueur.

### 4.3.1 Modification du règlement écrit de la zone Ua

- Modification de la règle concernant la mixité sociale permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale en zone Ua :

#### **PLU EN VIGUEUR**

*Pièce 5 (Règlement écrit) : Disposition applicable à la zone Ua – Périmètres particuliers (page 27)*

« [...] **PERIMETRES PARTICULIERS**

La zone Ua est concernée par :

- Le **périmètre d’Orientation d’Aménagement et de Programmation** correspondant au secteur « Centre-urbain ». Les constructions, aménagements et installations prévus dans ce secteur devront respecter les principes définis dans l’orientation (pièce n°3 du PLU) ;
- Des **linéaires de protection de la diversité commerciale**, délimités au titre de l’article L.151-16 du Code de l’Urbanisme ;
- Une **servitude permettant la réalisation d’objectifs de mixité sociale** au titre de l’article L.151-15 du Code de l’Urbanisme ;
- Un **périmètre de renouvellement urbain** dans le centre-urbain, identifié au titre de l’article L.151-10 du Code de l’Urbanisme. Dans ce périmètre, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition préalable des bâtiments existants sur le tènement où l’implantation de la construction est envisagée ;
- [...] »

#### **PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

*Pièce 5 (Règlement écrit) : Disposition applicable à la zone Ua – Périmètres particuliers (page 27)*

« [...] **PERIMETRES PARTICULIERS**

La zone Ua est concernée par :

- Le **périmètre d’Orientation d’Aménagement et de Programmation** correspondant au secteur « Centre-urbain ». Les constructions, aménagements et installations prévus dans ce secteur devront respecter les principes définis dans l’orientation (pièce n°3 du PLU) ;
- Des **linéaires de protection de la diversité commerciale**, délimités au titre de l’article L.151-16 du Code de l’Urbanisme ;
- Un secteur de mixité sociale permettant la réalisation des objectifs de mixité sociale au titre de l’article L.151-15 du Code de l’Urbanisme ;
- Un **périmètre de renouvellement urbain** dans le centre-urbain, identifié au titre de l’article L.151-10 du Code de l’Urbanisme. Dans ce périmètre, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition préalable des bâtiments existants sur le tènement où l’implantation de la construction est envisagée ;
- [...] »

## **PLU EN VIGUEUR**

*Pièce 5 (Règlement écrit) : Article Ua1.2. (Page 30)*

« [...] »

### ▪ **MIXITE FONCTIONNELLE**

Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée des bâtiments repérés sur le règlement graphique par un linéaire de protection de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme est uniquement autorisé vers :

- De l'artisanat et du commerce de détail ;
- De la restauration ;
- Des activités de services avec accueil d'une clientèle ;
- Des équipements publics ou d'intérêt collectif.

### ▪ **MIXITE SOCIALE**

Pour toute opération de construction comprenant au moins 10 logements, 20% du programme de logements doit être affecté à du logement locatif abordable au sens du SCoT des Rives du Rhône. [...] »

## **PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

*Pièce 5 (Règlement écrit) : Article Ua1.2. (Page 30)*

« [...] »

### ▪ **MIXITE FONCTIONNELLE**

Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée des bâtiments repérés sur le règlement graphique par un linéaire de protection de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme est uniquement autorisé vers :

- De l'artisanat et du commerce de détail ;
- De la restauration ;
- Des activités de services avec accueil d'une clientèle ;
- Des équipements publics ou d'intérêt collectif.

### ▪ **MIXITE SOCIALE**

Dans les secteurs de mixité sociale (SMS), pour toute opération de construction comprenant au moins 10 logements, 20% minimum du programme de logements doit être affecté à du logement locatif abordable au sens du SCoT des Rives du Rhône. [...] »



### 4.3.2 Modification du règlement écrit de la zone Ub.

- Ajout du deuxième secteur Uba et modification de la règle concernant la mixité sociale en zone Ub :

#### **PLU EN VIGUEUR**

*Pièce 5 (Règlement écrit) : Disposition applicable à la zone Ub (page 39)*

« [...] »

La zone Ub est une zone à caractère multifonctionnel : habitat, artisanat, bureaux, équipements d'intérêt collectif, ...

Elle comprend un secteur Uba, correspondant aux secteurs de plus forte densité bâtie le long de la partie Est de la RD 386, entre la RD 502 et la rue des Sables.

#### **PERIMETRES PARTICULIERS**

La zone Ub est concernée par :

- Le **périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation** correspondant au secteur « Vaunoy-Chimbaude ». Les constructions, aménagements et installations prévus dans ce secteur devront respecter les principes définis dans l'orientation (pièce n°3 du PLU) ;
- Une **servitude permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale** au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme ;
- Des **éléments de patrimoine bâti à préserver et des éléments de patrimoine végétal à protéger** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Des **espaces boisés à protéger** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- [...] »

#### **PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

*Pièce 5 (Règlement écrit) : Disposition applicable à la zone Ub (page 39)*

« [...] »

La zone Ub est une zone à caractère multifonctionnel : habitat, artisanat, bureaux, équipements d'intérêt collectif, ...

Elle comprend deux secteurs Uba, correspondant aux secteurs de plus forte densité bâtie :

- le long de la partie Est de la RD 386, entre la RD 502 et la rue des Sables.
- sur le coteau, le long de la route de Rive-de-Gier.

#### **PERIMETRES PARTICULIERS**

La zone Ub est concernée par :

- Le **périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation** correspondant au secteur « Vaunoy-Chimbaude ». Les constructions, aménagements et installations prévus dans ce secteur devront respecter les principes définis dans l'orientation (pièce n°3 du PLU) ;
- Un secteur de mixité sociale permettant la réalisation des objectifs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme ;
- Des **éléments de patrimoine bâti à préserver et des éléments de patrimoine végétal à protéger** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Des **espaces boisés à protéger** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Des **espaces boisés classés** au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- [...] »

## **PLU EN VIGUEUR**

*Pièce 5 (Règlement écrit) : Article Ub1.2. (Page 41)*

« [...] »

- **MIXITE FONCTIONNELLE**

Non réglementé

- **MIXITE SOCIALE**

Pour toute opération de construction comprenant au moins 10 logements, 20% du programme de logements doit être affecté à du logement locatif abordable au sens du SCoT des Rives du Rhône. [...] »

## **PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

*Pièce 5 (Règlement écrit) : Article Ub1.2. (Page 41)*

« [...] »

- **MIXITE FONCTIONNELLE**

Non réglementé

- **MIXITE SOCIALE**

Dans les secteurs de mixité sociale (SMS), pour toute opération de construction comprenant au moins 10 logements, 20% minimum du programme de logements doit être affecté à du logement locatif abordable au sens du SCoT des Rives du Rhône. [...] »

- Modifications des dispositions particulières concernant l’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

## **PLU EN VIGUEUR**

*Pièce 5 (Règlement écrit) : Article Ub2.1 – volumétrie et implantation des constructions (page 42)*

« [...] »

### **2.1.3.IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

[...]

#### **▪ DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Dans le périmètre de l’orientation d’aménagement et de programmation du secteur « Vaunoy-Chimbaude », l’implantation des constructions par rapport aux voies doit respecter les principes inscrits dans l’orientation d’aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU). En particulier, l’obligation d’implantation des constructions à l’alignement de la voie sur la partie Est de la rue de Vaunoy devra être respectée sur les tènements identifiés sur le schéma de principes.
- Lorsqu’une indication spécifique est portée sur le plan graphique, l’implantation des constructions doit respecter un retrait au moins équivalent à celui porté au plan

[...] »

## **PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

*Pièce 5 (Règlement écrit) : Article Ub2.1 – volumétrie et implantation des constructions (page 42)*

« [...] »

### **2.1.3.IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

[...]

#### **▪ DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Lorsqu’une indication spécifique est portée sur le plan graphique, l’implantation des constructions doit respecter un retrait au moins équivalent à celui porté au plan

[...] »

- Apport de précisions par rapport aux accès :

## **PLU EN VIGUEUR**

*Pièce 5 (Règlement écrit) : Article Ub3.1 – Accès – Dispositions générales. (Page 46)*

« [...]

### **3.1.1. Accès**

[...]

- ***Dispositions générales***

[...]

- Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « Vaunoy-Chimbaude », les accès aux opérations devront respecter les principes inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU)

[...] »

## **PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

*Pièce 5 (Règlement écrit) : Article Ub3.1 – Accès – Dispositions générales. (Page 46)*

« [...]

### **3.1.1. Accès**

[...]

- ***Dispositions générales***

[...]

- Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « Vaunoy-Chimbaude », les accès aux opérations depuis la RD386 devront respecter les principes inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU)

[...] »

### 4.3.3 Modification du règlement écrit de la zone A

- Modification des règles concernant l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existante :

#### **PLU EN VIGUEUR**

*Pièce 5 (Règlement écrit) : Article A1.1.- 1.1.2. Sont admis sous condition (page 84)*

« [...]

#### **1.1.2. Sont admis sous conditions :**

[...]

- **DANS LA ZONE A ET LE SECTEUR As UNIQUEMENT (HORS SECTEURS Aco ET Ai) :**

[...]

- **L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU situées dans la zone A, à condition que la surface de plancher de la construction soit de 60 m<sup>2</sup> minimum à date d'approbation du PLU. L'extension de ces constructions est limitée à 35 % maximum de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante au jour de l'approbation du PLU et à 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux (existant compris) et ne doit pas conduire à la création d'un logement supplémentaire

[...]

- **DANS LE SECTEUR Ai UNIQUEMENT et sous réserve de respecter les prescriptions du PPRNi (Pièce n°6 du PLU) dans la partie basse de la commune :**

[...]

- **L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU situées dans la zone A, à condition que la surface de plancher de la construction soit de 60 m<sup>2</sup> minimum à date d'approbation du PLU. L'extension de ces constructions est limitée à 35 % maximum de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante au jour de l'approbation du PLU et à 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux (existant compris) et ne doit pas conduire à la création d'un logement supplémentaire [...] »

#### **PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

*Pièce 5 (Règlement écrit) : Article A1.1.- 1.1.2. Sont admis sous condition (page 84)*

« [...]

#### **1.1.2. Sont admis sous conditions :**

[...]

- **DANS LA ZONE A ET LE SECTEUR As UNIQUEMENT (HORS SECTEURS Aco ET Ai) :**

[...]

- **L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU situées dans la zone A, à condition que la surface de plancher de la construction soit de 60 m<sup>2</sup> minimum à date d'approbation du PLU. L'extension des constructions est limitée à 35 % maximum de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante au jour de l'approbation du PLU dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux. [...] »

- **DANS LE SECTEUR A1 UNIQUEMENT et sous réserve de respecter les prescriptions du PPRNi (Pièce n°6 du PLU) dans la partie basse de la commune :**

[...]

- **L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU situées dans la zone A, à condition que la surface de plancher de la construction soit de 60 m<sup>2</sup> minimum à date d'approbation du PLU. L'extension des constructions est limitée à 35 % maximum de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante au jour de l'approbation du PLU dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux. [...] »

#### 4.3.4 Modification du règlement écrit de la zone N

- Modification de la règle concernant l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existante :

##### **PLU EN VIGUEUR**

*Pièce 5 (Règlement écrit) : Article N1.1.- 1.1.2. Sont admis sous condition (page 97)*

« [...]

##### **1.1.2. Sont admis sous conditions :**

[...]

- **DANS LA ZONE N UNIQUEMENT (HORS SECTEURS Nco, Ncos, Ns, NL, Ne, Nt ET Na) sous réserve de respecter les prescriptions du PPRNi (Pièce n°6 du PLU) dans la partie basse de la commune :**

[...]

- **L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU situées dans la zone N, à condition que la surface de plancher de la construction soit de 60 m<sup>2</sup> minimum à date d'approbation du PLU. L'extension de ces constructions est limitée à 35 % maximum de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante au jour de l'approbation du PLU et à 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux (existant compris) et ne doit pas conduire à la création d'un logement supplémentaire

[...] »

##### **PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

*Pièce 5 (Règlement écrit) : Article N1.1.- 1.1.2. Sont admis sous condition (page 97)*

« [...]

##### **1.1.2. Sont admis sous conditions :**

[...]

- **DANS LA ZONE N UNIQUEMENT (HORS SECTEURS Nco, Ncos, Ns, NL, Ne, Nt ET Na) sous réserve de respecter les prescriptions du PPRNi (Pièce n°6 du PLU) dans la partie basse de la commune :**

[...]

- **L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU situées dans la zone N, à condition que la surface de plancher de la construction soit de 60 m<sup>2</sup> minimum à date d'approbation du PLU. L'extension des constructions est limitée à 35 % maximum de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante au jour de l'approbation du PLU dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux. [...] »

#### 4.4 Modification du tableau des surfaces

La création d'une nouvelle zone Uba entraîne la modification du tableau des surfaces concernant la zone Ub et le secteur Uba.

La zone Ub passe de 28,96 ha à 27,18 ha. Le secteur Uba passe de 1,65 à 3,43 ha.

##### ▪ LES ZONES URBAINES

	Définition	PLU actuel	PLU modifié
		Surface (ha)	
Ua	Zone correspondant aux parties agglomérées les plus denses de la commune du centre-bourg et du centre-urbain	4,24	4,24
Uac	Secteur correspondant aux parties de la zone Ua pouvant accueillir des commerces, services de proximité et établissements de restauration	3,95	3,95
Uat	Secteur correspondant aux parties de la zone Ua du centre-urbain situées le long de la voie ferrée	0,30	0,30
Total zone Ua		8,49	8,49
Ub	Zone d'extension de l'urbanisation	28,96	27,18
Uba	Secteur d'extension de l'urbanisation de plus forte densité bâtie	1,65	3,43
Total zone Ub		30,61	30,61
Uc	Zone d'extension de l'urbanisation éloignée des centralités	11,65	11,65
Total zone Uc		11,65	11,65
Ue	Zone à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif	15,75	15,75
Total zone Ue		15,75	15,75
Ui	Zone à vocation économique	9,93	9,93
Uii	Secteur à vocation économique correspondant à la zone industrialo-portuaire de Loire-sur-Rhône/Saint-Romain-en-Gal	26,47	26,47
Uix	Secteur à vocation économique correspondant à la zone embranchée du Tryé, à vocation logistique	2,26	2,26
Total zone Ut		38,65	38,65
Ut	Zone à vocation économique à dominante tertiaire	1,97	1,97
TOTAL ZONES URBAINES		107,12	107,12



▪ **LES ZONES AGRICOLES**

	Définition	PLU actuel	PLU modifié
		Surface (ha)	
A	Zone agricole	385,81	385,81
Aco	Secteur de corridor écologique	7,47	7,47
Ai	Secteur ne pouvant accueillir de nouvelles constructions	28,18	28,18
As	Secteur à forte sensibilité environnementale, situé à l'intérieur d'un périmètre d'Espace Naturel Sensible	97,32	97,32
<b>TOTAL ZONES AGRICOLES</b>		<b>518,78</b>	<b>518,78</b>

▪ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

	Définition	PLU actuel	PLU modifié
		Surface (ha)	
N	Zone naturelle et forestière	451,20	451,20
Na	Secteur de valorisation du patrimoine archéologique	7,00	7,00
Nco	Secteur de corridor écologique	18,50	18,50
Ncos	Secteur de corridor écologique, à forte sensibilité environnementale, situé à l'intérieur d'un périmètre d'Espace Naturel Sensible	14,91	14,91
Ne	Secteur destiné à accueillir un parc photovoltaïque	11,58	11,58
NL	Secteur naturel de loisirs et de tourisme	8,88	8,88
Ns	Secteur à forte sensibilité environnementale, situé à l'intérieur d'un périmètre d'Espace Naturel Sensible	210,50	210,50
Nt	Secteur admettant des installations nécessaires au suivi des anciennes installations liées au centre d'enfouissement technique	12,30	12,30
<b>TOTAL ZONES NATURELLES</b>		<b>734,87</b>	<b>734,87</b>



## **5 INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT**

### **5.1 En matière d'organisation spatiale**

---

Il n'est procédé à une modification de zonage qui ne porte pas atteinte à l'organisation spatiale du territoire. L'évolution du zonage porte sur la création d'un second secteur Uba afin de prendre en compte les caractéristiques typo-morphologique du quartier concerné.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont retouchées afin de prendre en compte la réalité du territoire et tenir compte des évolutions de projets sur la commune.

Le périmètre et le règlement des zones A et N n'est pas remis en cause, seule est modifiée la règle des extensions des constructions à usage d'habitation. L'évolution de cette règle permet de prendre en compte la réalité du territoire communal et une meilleure gestion du bâti existant dans ces zones.

### **5.2 En matière d'habitat**

---

Le projet de modification du PLU a pour objectif de conforter la possibilité de réalisation de logements sur son territoire afin de répondre aux besoins de la population.

La modification de la règle concernant la mixité sociale a pour objectifs de relancer la production de logements qui se voit aujourd'hui contrainte du fait des difficultés liées à l'émergence des projets mixtes sur de petites opérations de logements. La mixité sociale est redéfinie. Elle s'applique sur 4 secteurs de la commune.

Le projet de modification a aussi pour objectif de favoriser le renouvellement urbain en créant une nouvelle zone Uba et en retouchant l'OAP du « centre Urbain » afin de permettre la réalisation de nouveaux projets de logements au regard des contraintes foncières.

### **5.3 En matière de circulation et de stationnement**

---

Le projet de modification du PLU n'a pas d'incidence en matière de circulation et de stationnement puisqu'il n'en modifie pas les règles.

### **5.4 En matière d'assainissement et de réseaux**

---

Le projet de modification n'est pas de nature à accroître la population communale. Les objectifs de population fixés dans le cadre du PLU sont maintenus. La présente modification n'est donc pas de nature à modifier :

- L'impact du PLU sur la capacité du réseau, la qualité de l'eau et la consommation en eau potable ;
- L'impact du PLU sur la capacité de la station d'épuration.

Le projet de modification modifie la règle concernant l'extension des habitations en zone A et N. Hormis la gestion du bâti existant, la modification de la règle ne remet pas en cause l'interdiction de construction de logements dans les zones non desservies par l'assainissement collectif (gestion du bâti existant uniquement) et dont l'aptitude des sols à recevoir des dispositifs autonomes est mauvaise.

## **5.5 En matière de prise en compte du site, du cadre de vie et de l'environnement**

---

Les modifications apportées au document de PLU ne portent pas atteinte à la vocation des zones et des constructions et installations y étant admises et notamment pour les zones agricoles et naturelles.

La création de la nouvelle zone Uba et les adaptations des Orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine existante.

La modification des règles concernant les extensions des constructions en zone A et N permet une meilleure gestion du bâti. Ces constructions sont le résultat de l'antériorité des documents d'urbanisme. Les futures extensions se situeront en continuité du bâti existant à la date d'approbation du PLU.

Le projet de modification :

- Ne remet pas en cause les règles concernant la gestion des eaux pluviales et de ruissellement du PLU en vigueur ;
- N'impacte pas de secteurs concernés par des zones humides et ne remet pas en cause les principes de protection du PLU en vigueur ;
- N'impacte pas de secteurs concernés par pelouses sèches et ne remet pas en cause les principes de protection du PLU en vigueur ;
- Ne remet pas en cause les choix d'urbanisation garantissant la préservation des continuités écologiques.

Il n'y a plus de remise en cause d'espaces boisés classés, ni de réduction d'une protection édictée en raison des risques, des nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels (Natura 2000, etc.).

**La modification du PLU ne procède pas à une réduction du périmètre des zones agricoles ou naturelles, ne remet pas en cause d'espaces boisés classés et ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.**

## **6 COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES DISPOSITIONS D'URBANISME**

### **6.1 Compatibilité de la modification du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale**

La commune de Saint-Romain-en-Gal est couverte par le ScoT des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2018.

Le projet de modification du PLU s'inscrit dans les objectifs du Scot et ne remet pas en cause les principes du PLU en vigueur et est compatible avec les orientations du ScoT des Rives du Rhône.

Les principes de développement du territoire de Saint-Romain-en-Gal visant à conforter les deux polarités complémentaires que sont « Le Centre-urbain » et « Le Centre-bourg » et à développer au sein du tissu déjà bâti (dents creuses, divisions parcellaires, renouvellement urbain), sans extension de l'enveloppe urbaine existante (les périmètres ont été adaptés pour correspondre à des limites physiques cohérentes) ne sont pas modifiés.

Les deux OAP sont ajustées afin de prendre en compte les évolutions récentes et le contexte foncier.

Des modifications permettant une gestion de l'existant plus adaptée aux réalités du territoire sont apportées à la réglementation concernant les extensions de l'habitat existant en zones agro-naturelles ; le développement de l'urbanisation reste maîtrisé sur le plateau et sur le coteau.

La présente modification du PLU ne modifie pas l'objectif de production de logement fixé dans le PLU en vigueur. Il s'agit de favoriser les opérations de renouvellement urbain dans le respect des objectifs de densification et de diversification du Scot.

La modification du PLU favorise les opérations de renouvellement urbain en faveur de l'habitat avec :

- La création d'un nouveau secteur Uba qui permet le renouvellement d'un secteur actuellement occupé par un bâtiment artisanal en friche.
- L'ajustement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Centre Urbain » pour prendre en compte les évolutions du projet sur le secteur (augmentation du nombre de logements).

La commune de Saint-Romain-en-Gal doit respecter l'objectif de production de logements locatifs sociaux (définition de la SRU) fixé par le Scot. Pour les communes d'agglomération, l'objectif est de produire des logements locatifs sociaux (définition de la SRU) à hauteur de 20% minimum parmi les nouvelles constructions.

Le PLU en vigueur a instauré une servitude de mixité sociale au règlement écrit des zones Ua et Ub qui impose la réalisation de logements locatifs sociaux pour toute opération comprenant au moins 10 logements (20% du programme concerné).

La présente modification du PLU supprime cette servitude de mixité s'appliquant sur l'ensemble des zones Ua et Ub, et la redéfinit dans les orientations d'aménagement avec des secteurs de mixité sociale, au titre de l'article L.151.15 du code de l'urbanisme, imposant la production de 20% minimum de logements locatifs abordables pour toute opération d'au moins 20 logements.

En effet, les contraintes liées à la petite taille des opérations mais également au contexte économique du marché rendent difficile l'application de cette règle du PLU et bloquent la réalisation des opérations de logements.

La commune entend bien s'inscrire dans un objectif de diversité de la mixité sociale et répondre aux objectifs du Scot afin permettre une production de logements abordables adaptée aux besoins de la population.

Le projet de modification ne réduit pas les surfaces agricoles et naturelles. Seules sont modifiées les règles d'extension des constructions à usage d'habitation afin de permettre une meilleure gestion du bâti existant au règlement écrit

Les principes de préservation des zones agro-naturelles fixés dans le PLU ne sont pas modifiés.

## **6.2 Compatibilité de la modification du PLU la Charte du Parc Naturel Régional du Pilat**

---

Le projet de modification du PLU ne remet pas en cause la charte « Objectif 2025 » du Parc Naturel Régional du Pilat qui s'articule autour de 5 grands axes déclinés en objectifs.

Le PLU de la commune est concerné par 3 de ces axes :

- Axe 1 : une gestion maîtrisée des espaces et des ressources
  - o Conforter un réservoir de biodiversité riche et connecté,
  - o Recréer un lien favorable entre urbanisme et paysages
  - o Garantir une utilisation raisonnée des ressources endogènes
- Axe 2 : des modes de vie plus sobres et plus solidaires
  - o S'assurer d'un habitat durable
  - o Prendre des initiatives pour une mobilité durable
  - o Promouvoir des usages de loisirs doux
  - o Renforcer l'identité territoriale du Pilat au travers de la valorisation des patrimoines et des échanges culturels
- Axe 3 : des modes de production durables en lien avec la consommation locale
  - o Maintenir une activité agricole de qualité et accroître son autonomie
  - o Conforter une filière bois garante de la multifonctionnalité des espaces forestiers
  - o Poursuivre le développement de l'écotourisme
  - o Accompagner la valorisation et la création de biens et de services en lien avec les caractéristiques et enjeux du territoire
  - o Compléter la politique d'économie d'énergie par une stratégie de développement des énergies renouvelables

## **6.3 Compatibilité de la modification du PLU avec le Programme Local de l'Habitat**

---

### **6.3.1 La prise en compte du PLH**

Le territoire communal est couvert par un Programme Local de l'Habitat (PLH) 2012-2017 prorogé jusqu'au 31 décembre 2019. L'élaboration d'un nouveau PLH a été engagée par Vienne Condrieu Agglomération.

Le PLH en vigueur s'organise autour de 5 orientations déclinées en 19 actions opérationnelles :

- Diversifier et rééquilibrer la production de logements, au regard des objectifs de mixité de l'habitat et des populations, et des orientations du SCoT.

- Orienter et mobiliser la ressource foncière pour atteindre les objectifs Habitat du PLH et du SCoT.
- Réorienter la politique d'amélioration du parc existant.
- Mieux répondre aux besoins spécifiques de logement et d'hébergement du Pays Viennois.
- Consolider l'animation et les outils de pilotage du PLH.

Le PLU a décliné les orientations du PLH en matière d'habitat en :

- Favorisant la diversification du parc de logements, en définissant dans les OAP des programmes de logements mixtes, composés de logements individuels, individuels groupés, collectifs et éventuellement intermédiaires ;
- En instaurant des servitudes de mixité sociale dans les zones Ua et Ub du PLU ;
- En incitant à une plus grande qualité spatiale dans les nouveaux programmes concernés par une OAP, et en imposant notamment des « cœurs d'îlots verts ».

Si la présente modification du PLU supprime la servitude de mixité des zones Ua et Ub, la commune entend bien s'inscrire dans un objectif de diversité sociale de l'habitat et répondre aux objectifs du Scot. Ainsi, des secteurs de mixité sociale sont définis sur les OAP afin de permettre une production de logements locatifs abordables adaptée aux besoins de la population. Sur ces secteurs de mixité sociale les opérations de construction d'au moins 10 logements devront comporter 20% minimum de logements locatifs abordables au sens du Scot.

Le projet de modification s'inscrit donc dans les orientations du PLH et reste compatible avec ce dernier.

### **6.3.2 La cohérence avec le PDU**

La présente modification est compatible avec les orientations du PDU. Elle ne remet pas en cause les principes visant à réduire les déplacements automobiles et à inciter à la pratique des modes doux édités dans le PLU.

## **6.4 Compatibilité de la modification du PLU et des orientations du PADD du PLU en vigueur**

---

Le projet de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et ne remet pas en cause les objectifs de croissance équilibrée et maîtrisée du développement de l'urbanisation qui ont présidé à l'élaboration du PLU.

## **6.5 Compatibilité de la modification du PLU avec le SDAGE Rhône méditerranée**

---

La présente modification PLU est compatible avec le SDAGE Rhône méditerranée. Elle ne remet pas en cause l'intégration du projet dans le cadre du PLU et les orientations retenues.

L'intégration des orientations dans le PLU n'est pas modifiée. Le projet de modification du PLU, bien qu'entraînant un ajustement de la règle concernant les extensions en zone A et N ne remets pas en cause les règles présentés dans le PLU concernant la préservation de la qualité des eaux et la limitation des rejets :

- Le PLU impose le raccordement au réseau collectif de l'ensemble des constructions situées en zone urbaine. Tous les secteurs sont raccordés. Les seules exceptions concernent les zones A ou N qui ne disposent pas de réseaux, mais qui bénéficient d'une constructibilité très faible (seules les extensions des habitations et leurs annexes sont admises).

## **6.6 Compatibilité de la modification du PLU avec le Schéma Général d'Assainissement**

---

La présente modification PLU est compatible avec Schéma Général d'Assainissement. Elle ne remet pas en cause l'intégration du projet dans le cadre du PLU et les orientations retenues. Le projet de modification du PLU s'inscrit dans les orientations du zonage d'assainissement, tant au niveau des eaux usées que des eaux pluviales :

- En matière d'assainissement des eaux usées, le règlement du PLU s'appuie sur le zonage d'assainissement pour définir des règlements de gestion adaptée. Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dans les zones desservies, sauf en cas de contraintes techniques dûment justifiées
- En matière de gestion des eaux pluviales, l'enjeu affiché est de gérer les eaux pluviales au plus près du lieu de précipitation et de limiter l'imperméabilisation des sols, pour se rapprocher du cycle naturel de l'eau et limiter les îlots de chaleur.

\*\*\*\*