Latitude Urbanisme - Environnement - Paysage

Grézieu-la-Varenne

Modification n°2
Rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme

PREAMBULE

La commune de Grézieu-la-Varenne dispose d'un PLU. La présente évolution du PLU a pour objet de :

- Mieux encadrer la densification urbaine des espaces déjà urbanisés du bourg en tenant compte des contraintes de réseaux, de mobilité et des sensibilités paysagères et patrimoniales ;
- Adapter la formulation technique du règlement ;
- Mettre à jour les emplacements réservés.

La procédure de modification

La présente évolution du Plu s'inscrit dans le cadre de la procédure de modification encadrée par les articles suivants du code de l'urbanisme.

Article L153-36

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

Article L153-37

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

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-43

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

Article L153-44

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

1 PREMIÈRE PARTIE : LE CONTEXTE..... 5
1.1 Contexte global :.....6
1.2 Le PLU en vigueur sur le territoire 11
2 DEUXIÈME PARTIE : LA MODIFICATION..... 13
2.1 Objets de la modification.....14
2.2 Impact sur l'environnement 53

PREMIÈRE PARTIE :
RAPPEL DU CONTEXTE

1.1 Contexte global :

Profil

Superficie : 745 hectares

Population en 2015 : 5 525 habitants

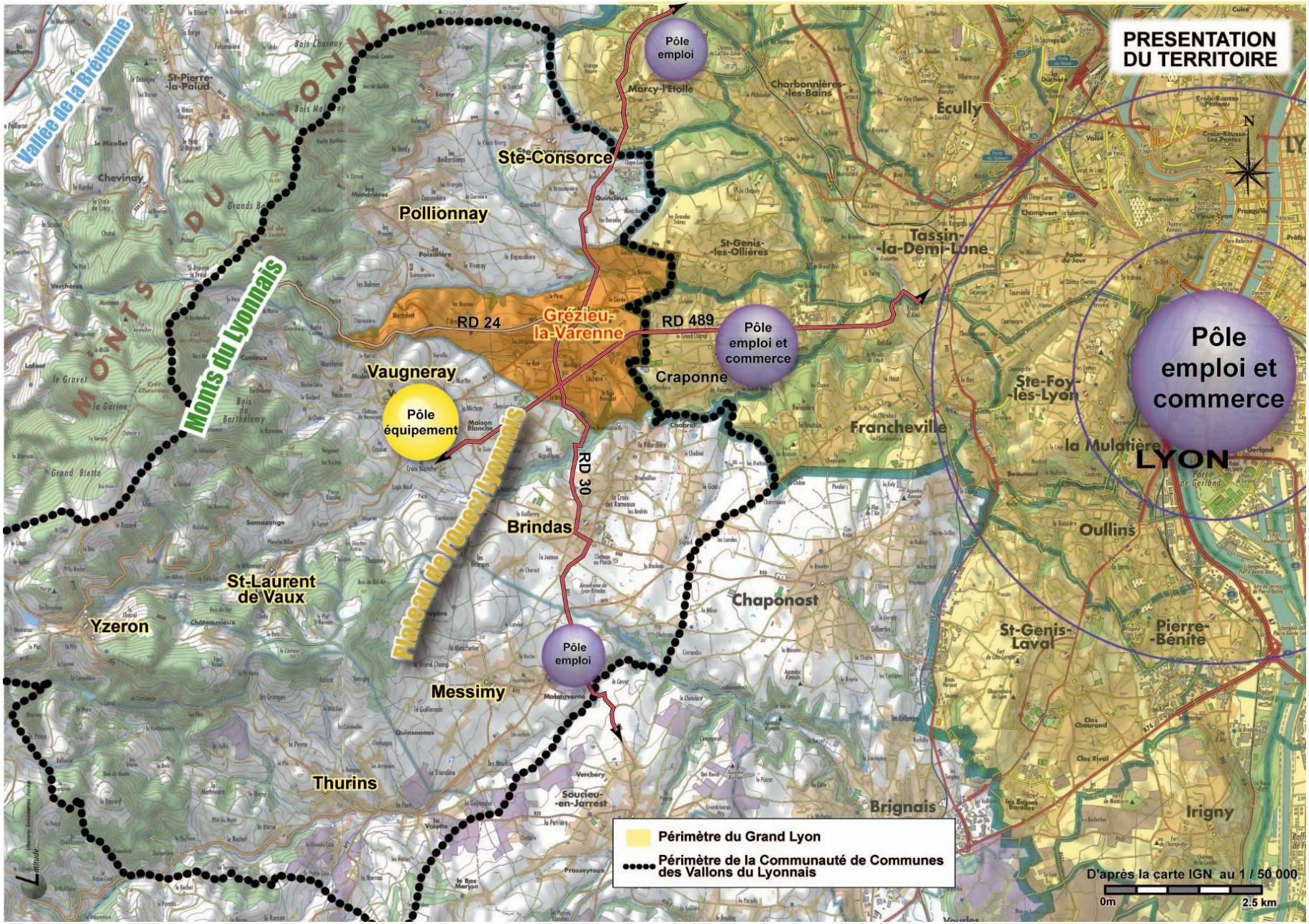
Altitude : 240 à 589 mètres

Commune appartenant au territoire :

- Du SCOT de l'Ouest lyonnais
- De la Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais

Ses limites territoriales sont définies par :

- Pollionnay et Sainte-Consorce au Nord ;
- Saint Genis-les-Ollières au Nord-Est ;
- Craponne à l'Est ;
- Brindas et Vaugneray au Sud.


PRESENTATION DU TERRITOIRE
Vallée de la Brévenne
MONTS DU LYONNAIS
Monts du Lyonnais
Plateau de l'Ouest Lyonnais
Pôle emploi
Pôle équipement
Pôle emploi et commerce
Pôle emploi et commerce
Grézieu-la-Varenne
RD 24
RD 489
RD 30
Ste-Consorce
Pollionnay
Vaugneray
Craponne
Brindas
Messimy
Thurins
St-Laurent de Vaux
Yzeron
Chaponost
Francheville
Ste-Foy-lès-Lyon
Tassin-la-Demi-Lune
Écully
Oullins
St-Genis-Laval
Pierre-Bénite
Irigny
Brignais
LYON
Périmètre du Grand Lyon
Périmètre de la Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais
D'après la carte IGN au 1 / 50 000
0m
2.5 km

Une commune très attractive aux portes de la métropole lyonnaise

La commune s'inscrit dans la continuité de la metropole lyonnaise au pied des Monts du Lyonnais au paysager très prisé. Cette situation proche des grands pôles d'emploi, la bonne desserte en transports et axes routiers, la présence de services et de commerces, et le cadre de vie de qualité en font une commune très recherchée.

Ce contexte crée une dynamique de construction très importante et difficile à accompagner par la collectivité en termes d'équipements, réseaux, aménagements viaires. En effet les besoins induits par ce développement sont importants et génèrent une nécessité d'investissements non négligeables pour la collectivité. Or les investissements nécessaires à la réalisation de l'ensemble des équipements et réseaux n'est pas possible à court et moyen termes dans le contexte du budget de la collectivité.

Ce développement important ne correspond pas aux orienttaions définies pour la commune par le SCoT en termes de production de logements et de maîtrise de la croissance démographique.

Rappel de la hiérarchie des normes

L'article L131-4 du code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec des documents de norme supérieure. Le territoire est concerné de la façon suivante :

Document	Présence sur le territoire
Les schémas de cohérence territoriale	SCOT de l'ouest lyonnais
Les schémas de mise en valeur de la mer	Non concerné
Les plans de déplacements urbains	Concerné par le PDU de l'agglomération lyonnaise approuvé le 8/12/2017
Les programmes locaux de l'habitat	PLH de la Communauté de communes des Vallons du Lyonnais
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	Non concerné

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial lorsqu'il existe. Le territoire est concerné par le PCET de l'Ouest Lyonnais ainsi que le SRCE Auvergne/Rhône-Alpes.

Le développement de la commune de Grézieu-la-Varenne

La commune s'inscrit dans un territoire très attractif en lien avec les éléments suivants :

- La métropole lyonnaise aux limites communales ;
- Un cadre de vie de grande qualité à proximité des Monts du Lyonnais renforcé par des modes actifs permettant de rejoindre les espaces naturels proches ;
- Une desserte en transports en commun qui permet de relier l'agglomération lyonnaise et ses pôles d'attractivité ;
- Des pôles d'emplois à proximité.

Grézieu-la-Varenne s'inscrit en polarité 2 du SCOT de l'Ouest Lyonnais et doit, à ce titre, maîtriser son développement afin de ne pas multiplier les déplacements motorisés, préserver le cadre de vie et notamment les trames vertes paysagères.

Cette attractivité génère un développement très important de la construction et un accroissement du nombre de logements et des ménages que la commune n'est pas en capacité d'accompagner de façon satisfaisante en termes d'équipements scolaires, sportifs et autres, et en termes d'infrastructures (voiries, réseaux…).

Ce fort développement de la construction se réalise par des opérations de divisions parcellaires et regroupements fonciers sans prise en compte du contexte urbain, des déplacements, du fonctionnement de la ville, du paysage urbain et de la qualité des entrées de ville.

Des problèmes de sécurité sur les voies départementales s'accroissent en raison de la multiplication des débouchés et du renforcement des circulations générées par ces opérations de constructions.

Ces dynamiques se produisent essentiellement sur les espaces déjà urbanisés de la commune en dehors des zones AU du PLU sans tenir compte des problématiques d'intégration urbaine et paysagère, de fonctionnement des déplacements à l'échelle du bourg, de maîtrise des imperméabilisations du sol.

Les secteurs concernés par le plus fort développement ne sont pas encadrés par des principes d'aménagement suffisants à l'échelle des quartiers. Cela engendre une juxtaposition d'opérations de constructions successives sans que les réseaux, les voies, les parcours piétonniers soient suffisants ou organisés.

Ce phénomène est renforcé par la suppression des COS par la loi qui conduit dans certains cas à une densification qui n'est plus à l'échelle de la commune et apparait en incohérence avec les orientations du SCOT.

Les principaux sites concernés par ces problématiques sont :

- N°1 : secteur centre Nord
- N°2 secteur Lucien Blanc
- N°3 : secteur du Crest
- N° 4 : secteur Grand Rue
- N°5 : secteur des Pierres Blanches
- N°6 : secteur Benoît Launay

Afin de mieux maîtriser cette dynamique de densification urbaine, et de lui permettre de s'inscrire harmonieusement dans le tissu urbain, la commune a décidé de mettre en place une étude sur les secteurs concernés, de façon à intégrer l'ensemble des problématiques d'insertion urbaine, environnementales et de cadre de vie.

Ces études permettent de mieux déterminer les conditions d'urbanisation au regard :

- De la qualité paysagère, du traitement des entrées de ville et du centre ;
- De sécurité des débouchés le long des voies départementales ;
- De mise en œuvre des liaisons en modes actifs entre ces secteurs de développement et les pôles d'animation de la commune (centre, commerces, équipements, voie verte etc.) ;
- De mixité sociale et générationnelle (la réponse à donner aux besoins du territoire en matière de logements)
- De fonctionnement urbain : accès, stationnements etc. ;
- Des capacités des réseaux ;
- De prise en compte des éléments de caractère (végétal ou bâti) participant à l'identité de la commune.

Par ailleurs afin de ne pas obérer l'avenir par des projets qui iraient à l'encontre de la prise en compte de ces enjeux, le conseil municipal a décidé d'instaurer plusieurs périmètres d'étude au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme de l'urbanisme :

- N°1 : secteur centre Nord
- N°2 secteur Lucien Blanc
- N°3 : secteur du Crest
- N° 4 : secteur Grand Rue
- N°5 : secteur Pierres blanches
- N°6 : secteur B. Launay

Ces études sont achevées, il s'agit à présent de les traduire dans le document d'urbanisme.

Une croissance démographique dynamique…

- Population en 1999 : 4133 habitants
- Population en 2011 : 5122 habitants soit + 2%/an
- Population en 2014 : 5451 habitants soit +2,15%/an
- Population en 2015 : 5525 habitants soit +1,35%/an

Cette croissance est générée par un fort apport démographique de ménages venant d'autres communes en particulier dans le cas du desserrement de l'agglomération lyonnaise.

	2014	%
Personnes d'1 an ou plus habitant auparavant :	**5 384**	**100,0**
Dans le même logement	*4 677*	*86,9*
Dans un autre logement de la même commune	*161*	*3,0*
Dans une autre commune	*546*	*10,1*

…Qui génère une construction très importante qui n'est plus en cohérence avec le SCoT

Un bilan de la production de logements fait apparaitre une dynamique de construction supérieure à celle prévue par le SCoT et les potentiels de densification actuels du tissu urbanisé de la commune peuvent permettre une explosion de la construction que la commune n'est pas en mesure d'accompagner.

Ainsi les objectifs du SCoT de l'Ouest Lyonnais sont déjà dépassés de plus de 180 logements. Or le potentiel de densification est encore de 600 à 735 logements, juste autour du centre historique.

Objectifs globaux en nombre de logements		
Objectif SCoT 2007-2020	14 ans	Par an
	566	40
Construction neuve Sitadel 2007-2013	7 ans	Par an
	369	46
Objectifs PLH 2014-2019	6 ans	Par an
	167	28
Construction neuve Sitadel 2014-2017	4 ans	Par an
	383	96
Dépassement par rapport aux objectifs du SCoT au 1/1/2018	**186**	

1.2 Le PLU en vigueur sur le territoire

Le PLU en vigueur a été approuvé le 12 octobre 2012, Il a fait l'objet d'une modification approuvée le 25 mai 2015.

Les objectifs d'origine du PLU

Les objectifs déterminés par le PADD sont les suivants :

Orientation	Objectifs
1 – La qualité de vie : préserver et valoriser le cadre de vie,	1.1 - Maîtriser et structurer le développement urbain et adapter le développement démographique aux capacités structurelles de la commune
	1.2 - Conforter la centralité et organiser un nouveau fonctionnement urbain
	1.3 - Valoriser le patrimoine bâti et paysager
	1.4 - Préserver la biodiversité des espaces naturels
	1.5 - Créer des conditions favorables à la pérennité de l'agriculture dans un équilibre avec le développement urbain nécessaire à la commune
2 – L'attractivité et la solidarité : bâtir un territoire équilibré entre développements économique, résidentiel et diversité sociale,	2.1 - Diversifier l'offre en logements
	2.2 - Intégrer les habitants sur le territoire communal
	2.3 – Conforter et structurer les pôles d'activités

Rappel des zones mises en place par le PLU

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

- **Les zones U,** dites zones urbaines, où peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- **Les zones AU,** dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- **Les zones A,** dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;
- **Les zones N,** dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison :
  - Soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique) ;
  - Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - Soit de leur caractère d'espaces naturels.

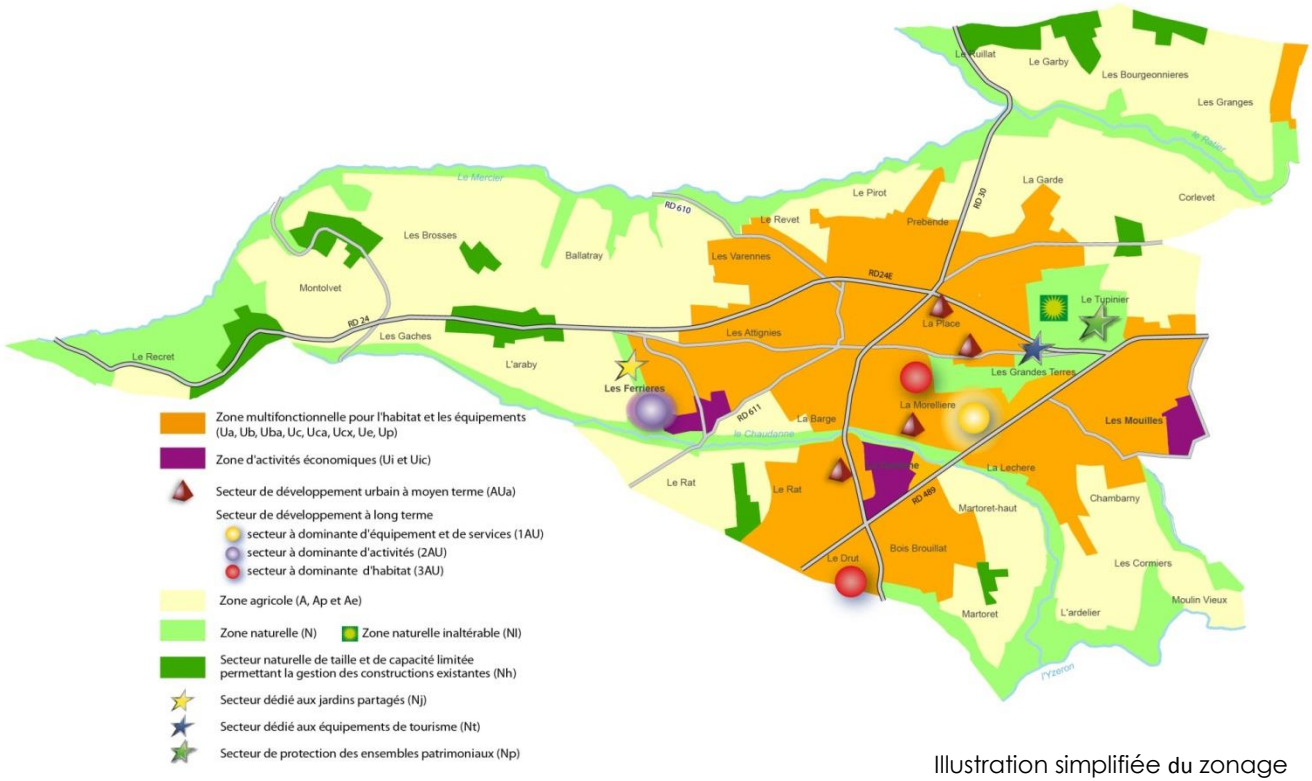


Illustration simplifiée du zonage

DEUXIÈME PARTIE :
LA MODIFICATION

2.1 Objets de la modification

La présente procédure de modification comporte plusieurs objets :

- Mieux encadrer la densification urbaine des espaces déjà urbanisés du bourg en tenant compte des contraintes de réseaux, de mobilité et des sensibilités paysagères et patrimoniales ;
- Adapter la formulation technique du règlement ;
- Mettre à jour les emplacements réservés.

2.1.1 - Mieux encadrer la densification urbaine des espaces déjà urbanisés du bourg en tenant compte des contraintes de réseaux, de mobilité et des sensibilités paysagères et patrimoniales

Motivations et contexte général

La commune souhaite que le développement très dynamique s'inscrive dans une organisation globale tenant compte :

- Des capacités des réseaux actuels et de la capacité de la collectivité à les renforcer ou à les développer ;
- Du contexte paysager, patrimonial et environnemental ;
- Des problématiques de mobilité et en particulier de liaisons en modes actifs de façon à faciliter les déplacements quotidiens vers les pôles d'animation de la commune (écoles, centre, commerces, services etc.).

Il s'agit de promouvoir une densification harmonieuse à l'échelle des quartiers.

Ce développement dynamique doit aussi participer à la réponse adaptée aux besoins en logements qui s'expriment sur la commune : logements adaptés pour les personnes âgées, logements de type habitat intermédiaire qualitatif pour les ménages dans le centre élargi et logement individualisés correspondant notamment aux besoins des ménages constitués.

La production dominante actuellement sur la commune et plus particulièrement dans le centre élargi développe une offre mono orientée vers le collectif et ne répond pas aux besoins exprimés.

De plus les opérations de constructions récentes ne tiennent pas compte du contexte global en raison d'une approche à la seule parcelle d'opération ce qui conduit à réduire des espaces végétalisés remarquables, obérer l'avenir du fonctionnement urbain du centre par des développements en enclaves successives sans liaisons structurantes pour le centre que ce soit viaire ou en modes actifs.

Ces opérations ne permettent pas de mettre en œuvre les objectifs du PADD qui sont rappelés ici :

« Chapitre 2.1 Diversifier l'offre en logements

Il s'agit de :

- *Favoriser une plus grande mixité sociale ;*
- *Maintenir les jeunes adultes sur la commune ;*
- *Mettre en œuvre la notion de continuité de parcours résidentiel sur la commune et accueillir une diversité d'habitants. Il s'agit de permettre à chacun de trouver un logement adapté à ses besoins sur la commune ;*
- *Intégrer le développement résidentiel communal dans une recherche d'équilibre et de diversification de l'offre en logements à l'échelle intercommunale (traduire le PLH et le SCOT dans le développement communal).*

Chapitre 2.2 –Intégrer les habitants sur le territoire communal *:*

Il s'agit de :

- *Anticiper le vieillissement de la population ;*
- *Intégrer les nouveaux arrivants ;*
- *Accompagner le développement démographique par la réalisation d'équipements collectifs adaptés.*

Chapitre1.3 - Valoriser le patrimoine bâti et paysager

Il s'agit essentiellement de :

- *Préserver les éléments identitaires de la commune ;*
- *Assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains.*

1.2 - Conforter la centralité et construire un nouveau fonctionnement urbain

Il s'agit de :

- *Poursuivre les opérations de densification sur des tissus urbains peu denses et sous utilisés ainsi que sur les secteurs en continuité immédiate des centralités ;*
- *Relocaliser l'offre foncière à proximité des espaces centraux (des commerces, services, équipements etc.) et des transports en commun pour limiter les déplacements ;*
- *Sécuriser les traversées de l'espace urbanisé du bourg ;*
- *Limiter les déplacements automobiles intra-muros et rendre plus attractif le centre bourg ;*
- *Renforcer et diversifier les modes actifs ;*
- *Rationaliser l'offre en stationnement dans le centre et la mutualiser avec un projet de parc-relai ;*
- *Améliorer les relations inter-quartiers en limitant les effets de coupure ;*
- *Améliorer l'image urbaine par un traitement qualitatif des voiries et des entrées de bourg.*

La présente modification doit permettre de mieux mettre en œuvre les orientations du PADD en encadrant mieux les opérations de densification du centre.

Géographiquement cette densification doit pouvoir se réaliser dans une centralité élargie en continuité du centre historique, en transition avec les espaces pavillonnaires.

Six secteurs aux abords immédiats du centre historique sont identifiés comme porteurs d'enjeux par rapport aux thématiques et enjeux précédemment exposés.

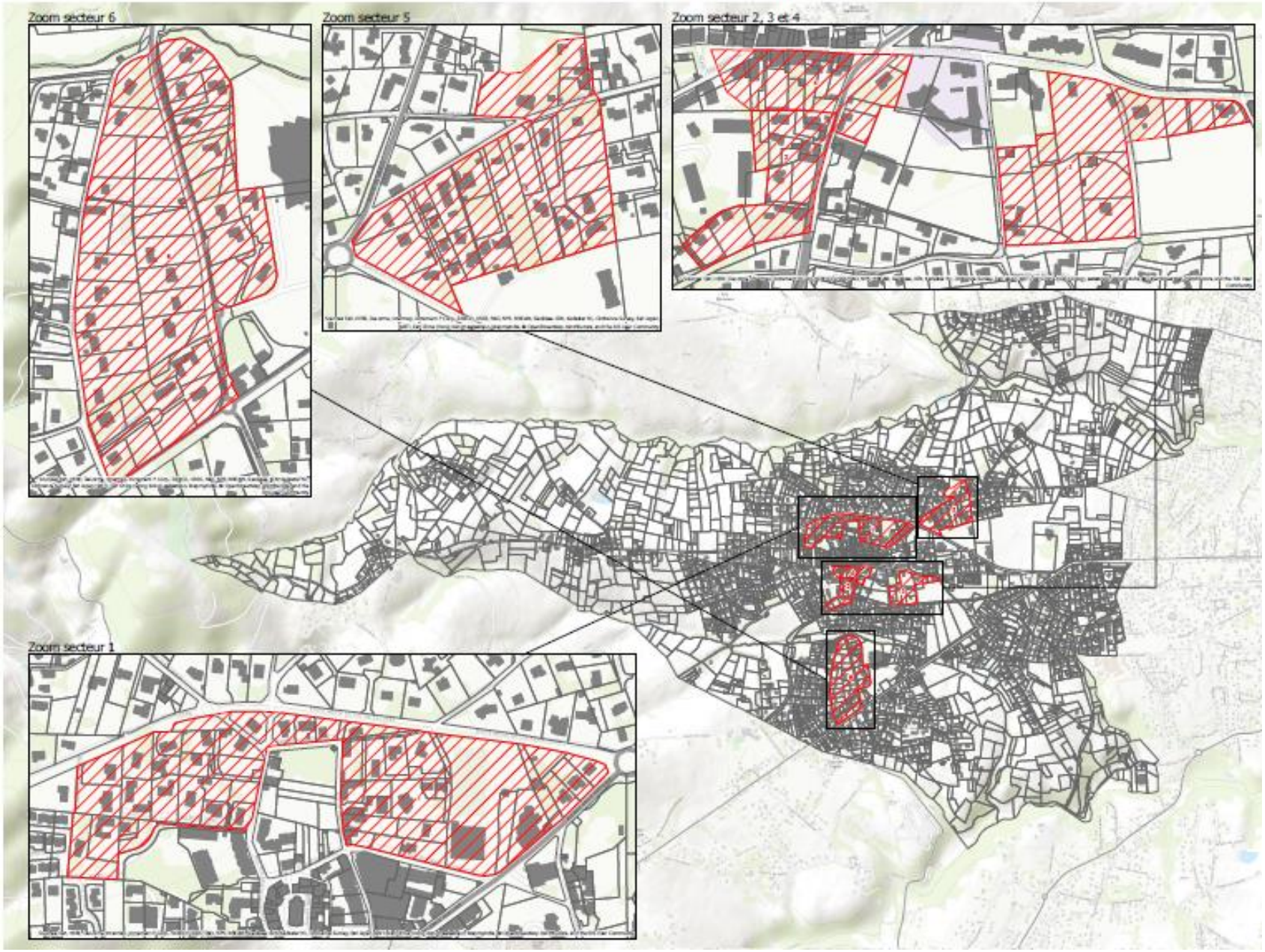
- N°1 : secteur Centre Nord
- N°2 : secteur Lucien Blanc
- N°3 : secteur du Crest
- N°4 : secteur Grand Rue
- N°5 : secteur des Pierres Blanches
- N°6 : secteur Benoît Launay

Chaque site a fait l'objet de trois études :

- Une étude d'organisation urbaine et d'insertion paysagère ;
- Une étude sur les capacités du réseau d'eaux pluviales. Cette étude est annexée à la présente modification ;
- Une étude par le Syndicat d'assainissement sur les capacités des réseaux d'assainissement.

Les conclusions de ces études sont présentées dans les chapitres suivants. Mais il s'avère que les réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales sont insuffisants pour la densification potentielle du site. Aussi un programme de travaux doit être mis en place par les collectivités. En particulier la commune, compétente en matière d'eaux pluviales a inscrit des budgets conséquents sur plusieurs années afin de réaliser les réseaux nécessaires. Ils seront précisés dans le cadre des études qui seront prochainement lancées pour aider la commune à se fixer un calendrier en vue de rendre aménageables les différentes zones.

Les périmètres étudiés figurent sur le plan ci-après.


Zoom secteur 6
Zoom secteur 5
Zoom secteur 2, 3 et 4
Zoom secteur 1

Présentation des sites et modifications du PLU

N°1 : secteur centre Nord

La situation

Le site est situé en continuité Nord du centre historique, il est bordé par la R24E qui constitue une entrée de ville et un axe de fort transit.

Il fait actuellement l'objet de différentes opérations de constructions d'habitat collectif engendrant de nombreux logements supplémentaires. Ces opérations se juxtaposent sans lien entre elles, sans liaisons notamment en modes actifs avec le pôle d'équipements (centre d'animation, halle, Mairie, maison médicale en construction) et sans liaison avec le centre commerçant. Cela génère un recours accru à la voiture, les parcours modes actifs n'étant pas aménagés, ni prévus dans ces opérations. Les voiries existantes apparaissent pour certaines sous-dimensionnées au regard du trafic généré par une densification résidentielle.

Les débouchés sur la R24E se multiplient, générant des points d'insécurité sur cette voie passante permettant la liaison entre les communes des Monts du Lyonnais, Marcy l'Etoile (et le pôle économique de SANOFI), Craponne et son centre commerçant structurant.

Le secteur constitue aussi une entrée de ville et de centre le long de la R24E avec de forts enjeux paysagers. En particulier, la présence de plusieurs arbres remarquables par leur taille ou leur essence, donne un caractère paysager qualitatif à cet espace.

Ce secteur classé en zone Ub et étant constitué de maisons des années 1960/70 n'ayant pas de valeur patrimoniale ou constructive dispose encore de très nombreux potentiels de densification.

- **Les résultats de l'étude urbaine**

Enjeux :

- Décloisonner ce quartier en créant des maillages viaires et piétonniers structurants à l'échelle du quartier ;
- Traiter à terme les problèmes de réseaux et des eaux pluviales en tenant compte des contraintes des bassins versants et des réseaux à aménager ;
- Prendre en compte les problématiques de sécurité sur la départementale en évitant la multiplication des accès ou débouchés ;
- Relier le quartier au centre commerçant et au pôle d'équipements voisin (autour de la halle, du pôle médical en cours de réalisation et du centre d'animation) ;
- Traiter la qualité de l'entrée de ville sur la voie départementale ;
- Traiter les transitions urbaines et les coutures avec les quartiers avoisinants ;
- Maintenir les arbres remarquables (nombreux cèdres notamment) ;
- Encadrer le potentiel de densification encore bien présent ;
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle en diversifiant les typologies de logements.

Objectifs de l'aménagement

- Traiter l'entrée de ville de la route du col de la Luère : développer les modes actifs structurants le long de la route du col de la Luère dans un espace paysager assez large facilitant la sécurité des piétons et cyclistes (traitement végétalisé de l'entrée de ville, recul des constructions vis-à-vis de la voie départementale) ;
- Développer de nouveaux maillages viaires pour décloisonner le site et desservir les épaisseurs bâties de façon collective (faciliter ainsi la desserte de chaque opération à partir de voies structurantes) et ne pas enclaver des terrains ;
- Développer des maillages de modes actifs le long des autres voies structurantes et les poursuivre lorsque cela est possible pour rallier les quartiers avoisinants ;
- Mettre en place une gradation des formes bâties entre le centre et les espaces pavillonnaires par des formes urbaines alliant du collectif (R+2 maximum), de l'habitat intermédiaire (R+2 maximum) et des maisons de ville groupées en front de voies nouvelles. Il s'agit aussi de diversifier l'offre en logements ;
- Un habitat qualitatif : développer des espaces extérieurs aux logements y compris pour les derniers niveaux des R+2 (attiques permettant de créer des espaces extérieurs privatifs et d'éviter l'effet de « muraille » des grandes volumétries) et favoriser ainsi une plus grande qualité résidentielle.
- Une végétalisation accrue des aménagements : espaces de pleine terre végétalisée ou de non imperméabilisation au minimum de 50% de la surface du tènement pour une meilleure gestion des eaux pluviales et construire un cadre de vie qualitatif ;
- Protéger les arbres remarquables (arbres de parcs, arbres de grande taille).

- **Les conclusions de l'étude eaux pluviales**

Conformément au zonage pluvial validé et en lien avec les prescriptions du PPRi, l'étude prend en compte pour chaque site :

- Un minimum de 50% de gestion des eaux pluviales sur la parcelle (non imperméabilisation) ;
- Un débit de fuite dans le réseau public ne pouvant excéder 10l/s/ha ;
- Une pluie d'occurrence trentennale.

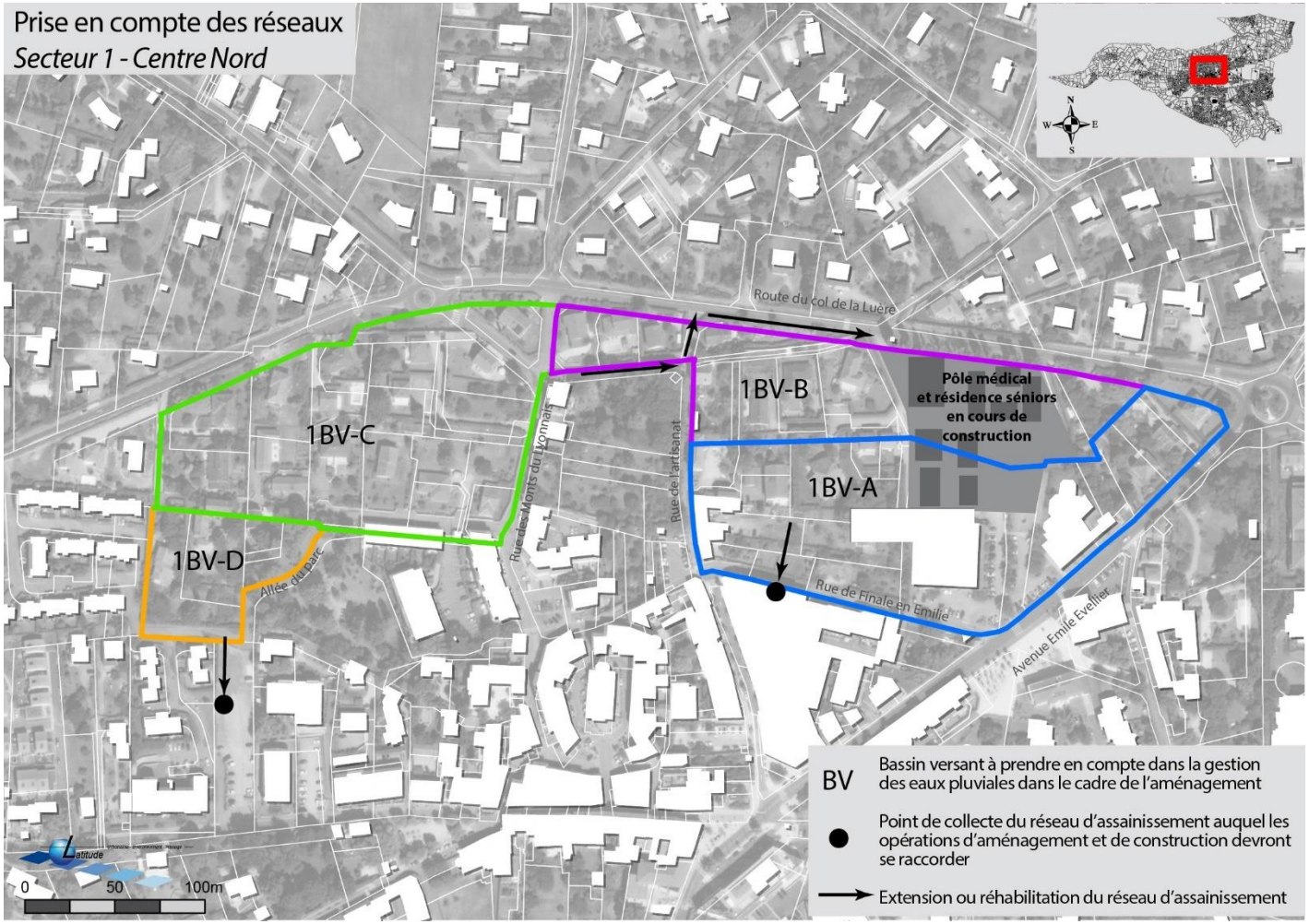
Le secteur est en grande partie bâti, sa densification va renforcer l'imperméabilisation. Compte tenu de la nature du sous-sol de la commune, composé de roche ou d'argiles, il n'est pas possible techniquement de gérer les eaux pluviales dans leur totalité sur les sites.

Quatre sous-bassins versants sont présents dans ce périmètre. Le réseau d'eaux pluviales est actuellement saturé : les exutoires possibles ont un taux de remplissage de 10% à 236%.

Dans la situation actuelle, il n'y a pas d'exutoire suffisant. Le site ne peut plus admettre de nouveaux développements sans la réalisation de travaux importants de réseaux. Les premières estimations montrent une dépense chiffée entre 185 000 euros HT et 208 000 euros HT selon les scénarios étudiés. Cette dépense n'est pas programmée actuellement.

- **Les conclusions de l'étude assainissement**

Le réseau d'assainissement pourra prendre en charge les effluents générés par la densification estimée. Toutefois il sera nécessaire de réhabiliter ou de déplacer le réseau présent chemin du Ravagnon. De plus, les développements à venir devront obligatoirement se raccorder aux points de collecte identifiés dans le cadre de l'étude afin de ne pas générer des coûts supplémentaires.



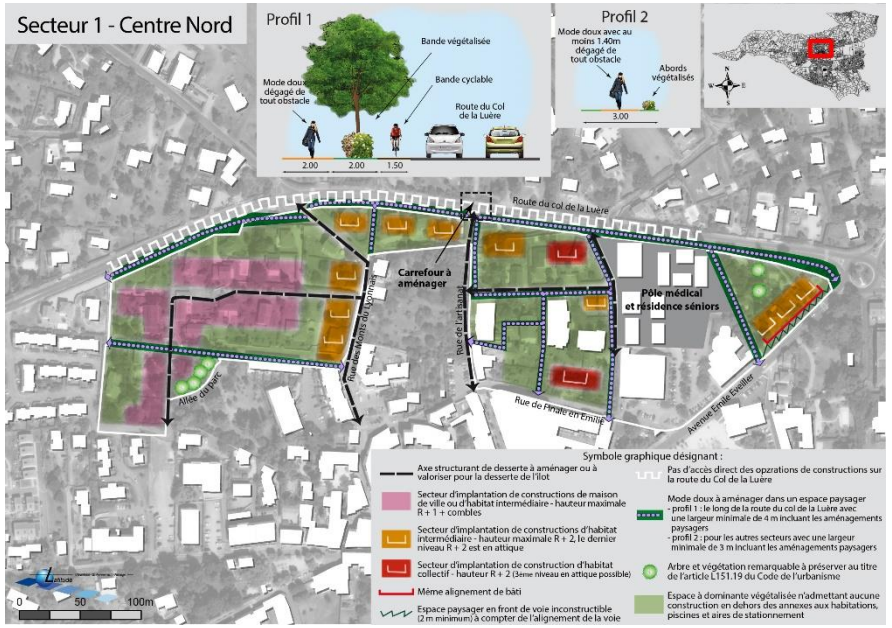
- **La modification du PLU sur le secteur**

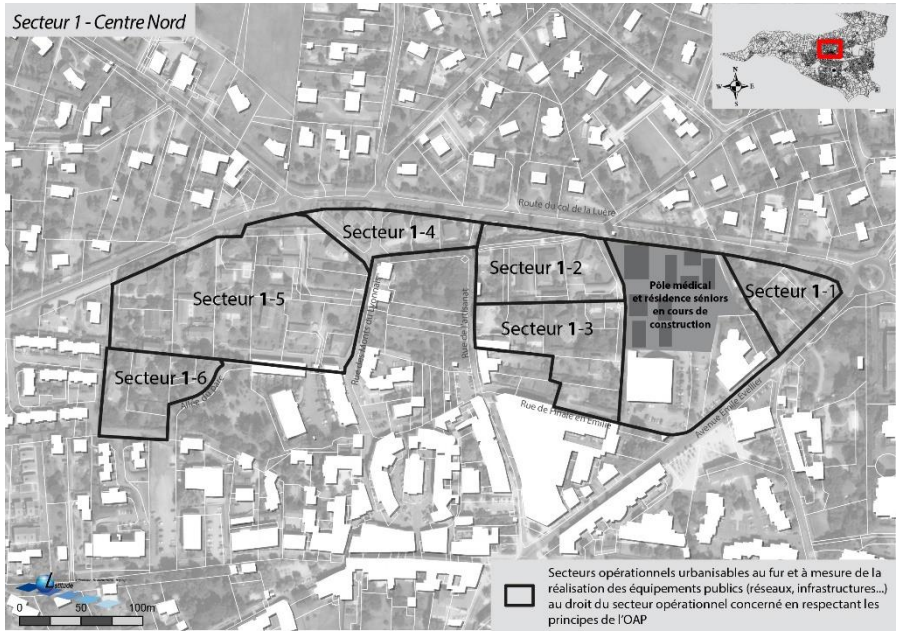
Afin de prendre en compte les contraintes et sensibilités du site et de traduire le parti d'aménagement défini, le PLU est modifié sur les points suivants :

<u>Orientation d'Aménagement et de Programmation</u>

Mise en place d'une orientation d'aménagement et de Programmation sur l'ensemble du périmètre. Cette orientation d'aménagement prévoit :

- La création de plusieurs axes viaires et de plusieurs parcours en modes actifs structurants internes au secteur ;
- L'interdiction de création de nouveaux accès directs des constructions sur la route du col de la Luère ;
- L'aménagement d'un espace paysager en entrée de ville, support d'un cheminement piétonnier le long de la route du col de la Luère ;
- L'organisation urbaine des alignements bâtis à venir sur la rue Emile Eveiller ;
- Des attiques sont obligatoires en dernier niveau en cas de hauteur à partir du R+2, permettant de créer des espaces extérieurs privatifs et d'éviter l'effet de « muraille » des grandes volumétries. Le long de l'avenue Emille Eveiller et de la rue Finale en Emilie les espaces de terrasses dégagés par ces attiques devront majoritairement donner sur la rue pour atténuer l'impact des volumétries sur rue. Dans les autres secteurs, les espaces de terrasses dégagés par ces attiques devront majoritairement être orientés au sud ;
- L'identification des arbres remarquables à préserver ;
- La diversification des formes d'habitat (collectif, habitat intermédiaire, maison de ville) de façon à mieux répondre aux besoins en logements et tendre vers une plus grande mixité sociale et générationnelle ;
- La définition de tènements opérationnels tenant compte des possibilités d'aménagement de réseaux et de voiries.





- Règlements écrits et graphiques

Afin de phaser le développement en cohérence avec les investissements publics nécessaires au développement de la zone, sont mises en place plusieurs zones AUb ouvertes de manière différenciée à l'urbanisation dans lesquelles la délivrance des autorisations de construction au sein de la zone est subordonnée à la réalisation préalable et au fur et à mesure des équipements publics et infrastructures en périphérie immédiate de la zone AUb considérée.

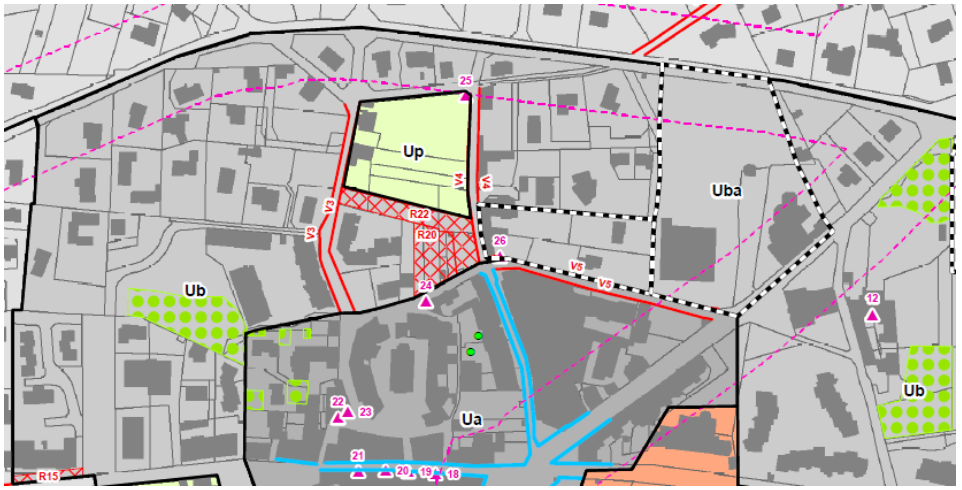
La délimitation de ces zones AUb correspond aux secteurs opérationnels identifiés dans l'étude urbaine en fonction des caractéristiques techniques des bassins versants et des réseaux.

Dans la zone AUb et dans l'attente de l'aménagement des réseaux, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes (dans la limite de 30% de la surface de plancher existant à la date d'entrée en vigueur de la modification n°2 du PLU) ainsi que les annexes limitées à 50 m² d'emprise au sol au total des annexes et les piscines des constructions existantes.

Sur le document graphique sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (recodification de l'ancien article L123-1-5 7°) les arbres remarquables à préserver selon l'inventaire réalisé par l'étude urbaine et d'insertion paysagère.

Un emplacement réservé d'une largeur de 4 m est mis en place le long de la route du col de la Luère pour l'aménagement d'un support de modes actifs structurants.

Document graphique avant modification sur le secteur



Document graphique après modification sur le secteur

N°2 : secteur Lucien Blanc (site en continuité du secteur 4 : étudié dans une organisation d'ensemble)

La situation du secteur 2

Le site est situé en continuité Sud du centre historique, il est traversé par la rue Lucien Blanc qui constitue une entrée du centre et un axe de fort transit ainsi qu'un accès au pôle commercial existant autour de l'enseigne Leclerc.

Il est à proximité immédiate de la voie verte qui constitue l'axe en modes actifs le plus structurant de la commune et dont la ramification dans les quartiers résidentiels n'est pas encore réalisée.

Il conserve un patrimoine arboré qualitatif : cèdres, tilleuls, platanes…

Ce site présente un potentiel de renouvellement du tissu urbain et de densification dont la dynamique s'engage. Ce qui va engendrer des logements, des besoins en stationnement et des déplacements supplémentaires.

- **Les résultats de l'étude urbaine**

Enjeux :

A l'articulation du centre historique et commerçant, il est essentiel que l'insertion urbaine des opérations à venir permette :

- La transition des formes urbaines entre le centre historique (au bâti de hauteur R+2, aligné et continu) et les quartiers pavillonnaires (aux implantations bâties de maximum R+1, en retrait et en ordre discontinu) ;
- Le maintien et l'aménagement de trames vertes de quartiers et résidentielles (jardins, espaces collectifs, arbres remarquables…) ;
- La perméabilité en modes actifs entre le centre historique (ses équipements, ses commerces) et la voie verte ;
- La limitation de l'imperméabilisation en particulier dans le contexte de proximité des zones inondables de la Chaudanne, et le traitement des eaux pluviales en tenant compte des contraintes des bassins versants et des réseaux à aménager ;
- De qualité paysagère de l'entrée de centre Sud ;
- De prise en compte de la sécurité des accès et des circulations le long de l'avenue Lucien Blanc (RD30) qui constitue l'axe structurant de passage Nord Sud de tout l'Ouest Lyonnais (très usité).

En termes de réponses aux besoins en logements, le site, par sa proximité immédiate du cœur de ville, doit permettre de conforter une offre en logements adaptés aux besoins (personnes âgées, jeunes ménages). Il apparait également nécessaire d'envisager sur une partie du site une diversification des fonctions : services, commerces, équipements en lien avec le centre.

Objectifs de l'aménagement

- Développer un front bâti plus urbain le long de l'avenue Lucien Blanc avec des implantations continues ou semi continues recréant un nouvel alignement sur rue (retrait des constructions par rapport à l'alignement actuel pour recréer un espace piétonnier et de chalandise) ;
- Une diversification de l'habitat avec des constructions d'habitat collectif (R+2 maximum) sur l'avenue Lucien Blanc ; un habitat intermédiaire (R+2 maximum) le long de l'impasse Lucien Blanc avec préservation de jardins en front de voie pour développer une forme urbaine de transition avec le pavillonnaire voisin ;
- Développer des cellules de commerces, services et activités en pied d'immeuble pour poursuivre et conforter la centralité ;
- Interdire un second front bâti en arrière des constructions sur rue et préserver des jardins en accompagnement des logements et en transition avec les constructions avoisinantes (qualité résidentielle, gestion des eaux pluviales et transition avec les espaces bâtis voisins) ;
- Maintenir (ou reconstruire dans une volumétrie équivalente) de l'ancien bar/restaurant « historique » ;
- Protéger les arbres remarquables (alignement de platanes devant l'ancien bar, cèdres) ;
- Une végétalisation accrue des aménagements : espaces de pleine terre végétalisée à maintenir dans la proportion d'environ 50% de la surface du tènement.

- **Les conclusions de l'étude eaux pluviales**

Conformément au zonage pluvial validé et en lien avec les prescriptions du PPRi, l'étude prend en compte pour chaque site :

- Un minimum de 50% de gestion des eaux pluviales sur la parcelle (non imperméabilisation) ;
- Un débit de fuite dans le réseau public ne pouvant excéder 10l/s/ha ;
- Une pluie d'occurrence trentennale.

Le secteur est en grande partie bâti, sa densification va renforcer l'imperméabilisation. Compte tenu de la nature du sous-sol de la commune, composé de roche ou d'argiles, il n'est pas possible techniquement de gérer les eaux pluviales dans leur totalité sur le site.

Ce secteur est composé de 2 bassins versants. Leur urbanisation va impacter le réseau pluvial au Sud de l'avenue Lucien Blanc qui est déjà actuellement en surcharge (159%). Dans la situation actuelle, il n'y a pas d'exutoire suffisant, il est nécessaire d'envisager des travaux :

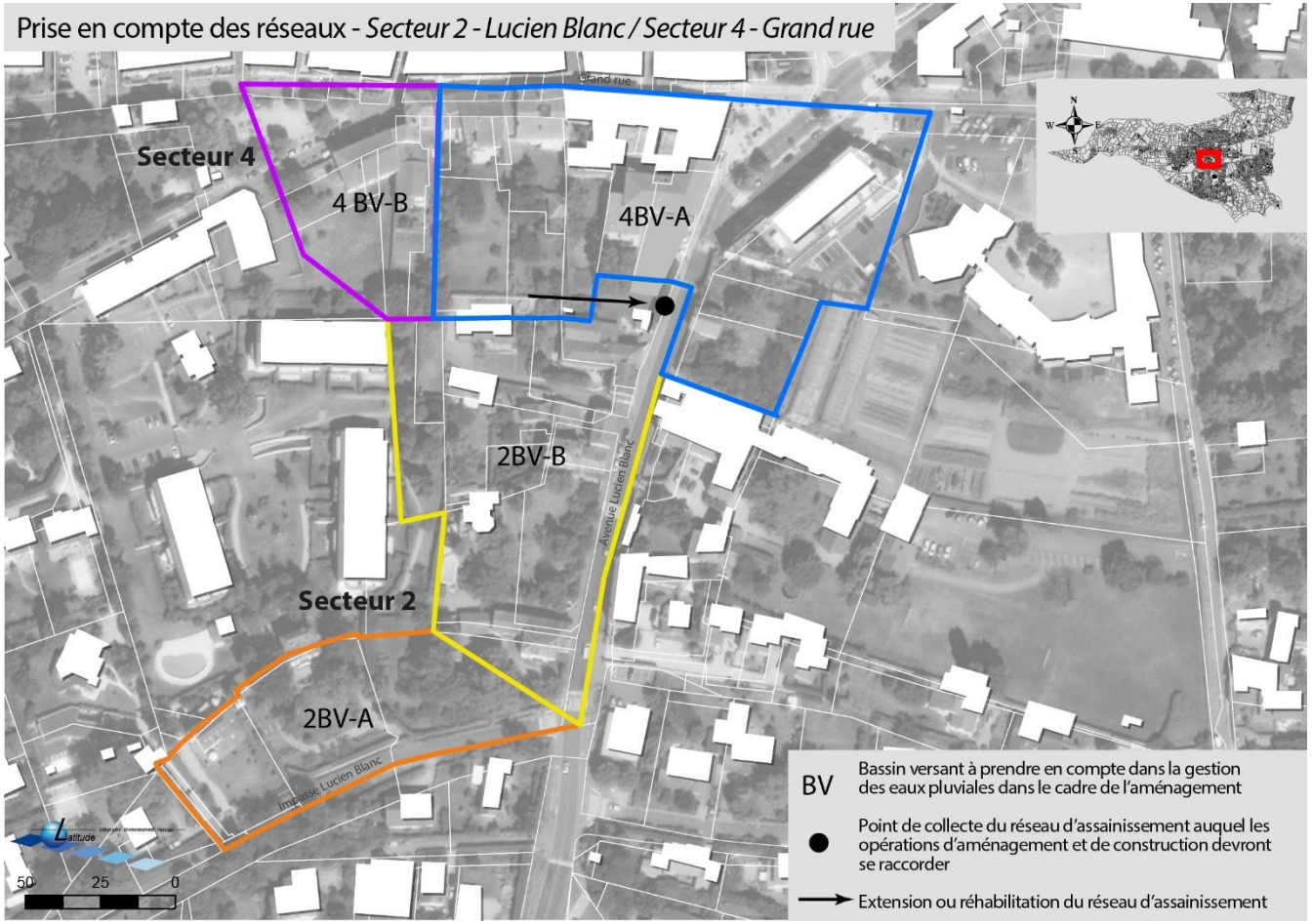
- Soit un bassin de rétention, mais qui devra être dimensionné pour une pluie d'occurrence centennale (le site entrant dans le cadre du PPRI de l'Yzeron). Travaux non chiffrés compte tenu de la taille très importante de l'ouvrage ;
- Soit le redimensionnement de l'ensemble du réseau d'eaux pluviales estimé à environ 135 000 euros HT

Le site ne peut plus admettre de nouveaux développements sans la réalisation de ces travaux.

- **Les conclusions de l'étude assainissement**

Le réseau d'assainissement pourra prendre en charge les effluents générés par la densification estimée. Toutefois, les développements à venir devront obligatoirement se raccorder aux points de collecte identifiés dans le cadre de l'étude afin de ne pas générer des coûts supplémentaires.

Prise en compte des réseaux - *Secteur 2 - Lucien Blanc / Secteur 4 - Grand rue*



N°4 : secteur Grand Rue (Site en continuité du secteur 2 : étudié dans une organisation d'ensemble)

La situation du secteur 4

Le site est situé en cœur de bourg. Il fait partie de la centralité historique, commerçante de Grézieu-la-Varenne. Il est marqué par une forme urbaine traditionnelle de bâtiments continus, aux toitures alignées. Le bâti sur rue est accompagné de jardins sur les arrières s'inscrivant dans le parcellaire traditionnel en lanières. Ces jardins et certains éléments arborés anciens présents constituent une plus-value paysagère et patrimoniale collective. De plus l'alignement bâti sur la Grand Rue est ponctué par des porches traditionnels constituant des traces historiques d'intérêt patrimonial.

L'ilot est actuellement étanche aux circulations piétonnes.

Ce site présente un potentiel de renouvellement du tissu urbain et de densification notamment en cœur d'ilot sur les espaces de jardin. Ce développement potentiel par opérations successives sans organisation globale génère un risque très important de :

- Perte de qualité paysagère par colmatage des jardins et réduction des trames vertes hors de proportion avec le site ;
- D'accès multipliés et non organisés depuis les voies alentours pour aller desservir le cœur d'ilot ;
- Impossibilité à terme de connecter les quartiers adjacents et le centre par un support de modes actifs ;
- Perte d'identité patrimoniale dans le cadre du renouvellement urbain.

- **Les résultats de l'étude urbaine**

Enjeux :

Cette situation implique une nécessité d'insertion urbaine des opérations de constructions et d'aménagement à venir de façon à intégrer les enjeux suivants :

- La mise en place de modes actifs permettant de réduire les temps de déplacements des piétons vers le centre, notamment en étudiant une liaison depuis le secteur de la place Jasserand jusqu'à l'avenue Lucien Blanc (permettant de relier les écoles) ;
- L'insertion urbaine par un aménagement de dessertes et accessibilités organisées de façon collective ;
- La liaison aux écoles et équipements voisins (sécurisation de la traversée de l'avenue Lucien Blanc) ;
- La préservation des formes urbaines traditionnelles du centre historique et leur valorisation dans le cadre de l'évolution de l'ilot ;
- Le maintien et l'aménagement de trames vertes de quartiers et résidentielles (jardins, espaces collectifs, aires de jeux etc.) ;
- Le traitement des eaux pluviales en tenant compte des contraintes des bassins versants et des réseaux à aménager ;
- De qualité paysagère dans le cœur de bourg et de maintien des patrimoines arborés et bâtis.

Objectifs de l'aménagement :

- Développer des modes actifs structurants entre la place Jasserand et l'avenue Lucien Blanc ;
- Un confortement raisonné de l'épaisseur bâtie historique de la Grand Rue (extensions du bâti existant ou renouvellement urbain en conservant la ceinture verte des jardins, et l'alignement bâti sur la Grand Rue)
- La création d'un nouveau front urbain en continuité de l'existant avec un nouvel alignement sur rue rive Est de l'avenue Lucien Blanc par des constructions d'habitat collectif, de commerces, services et activités en pied d'immeuble donnant sur l'avenue Lucien Blanc ;
- La création d'un espace piétonnier et de chalandise sur l'avenue et de stationnement public/place ;
- La création de cellules de commerces, services ou autres activités en pied d'immeuble pour poursuivre la centralité ;
- Le maintien de jardins en ceinture autour du bâti historique (et ses extensions) à l'instar des formes urbaines traditionnelles et permettant une transition paysagère avec l'habitat pavillonnaire situé au Sud ;
- Un habitat qualitatif : des extensions (ou opérations de renouvellement urbain) du bâti traditionnel permettant l'aménagement de terrasses pour les logements ;
- Une végétalisation accrue des aménagements : espaces de pleine terre végétalisée ou de non imperméabilisation dans la proportion d'environ 50% de la surface du tènement ;
- La protection des arbres remarquables et des porches traditionnels.

En termes de réponses aux besoins en logements le site par son intégration dans le cœur de village, l'aménagement et les constructions doivent permettre de conforter une offre en logements adaptés aux besoins (notamment des jeunes ménages à proximité des écoles et des équipements et de personnes âgées à proximité immédiate des commerces dont la pharmacie).

- **Les conclusions de l'étude eaux pluviales**

Conformément au zonage pluvial validé et en lien avec les prescriptions du PPRi, l'étude prend en compte pour chaque site :

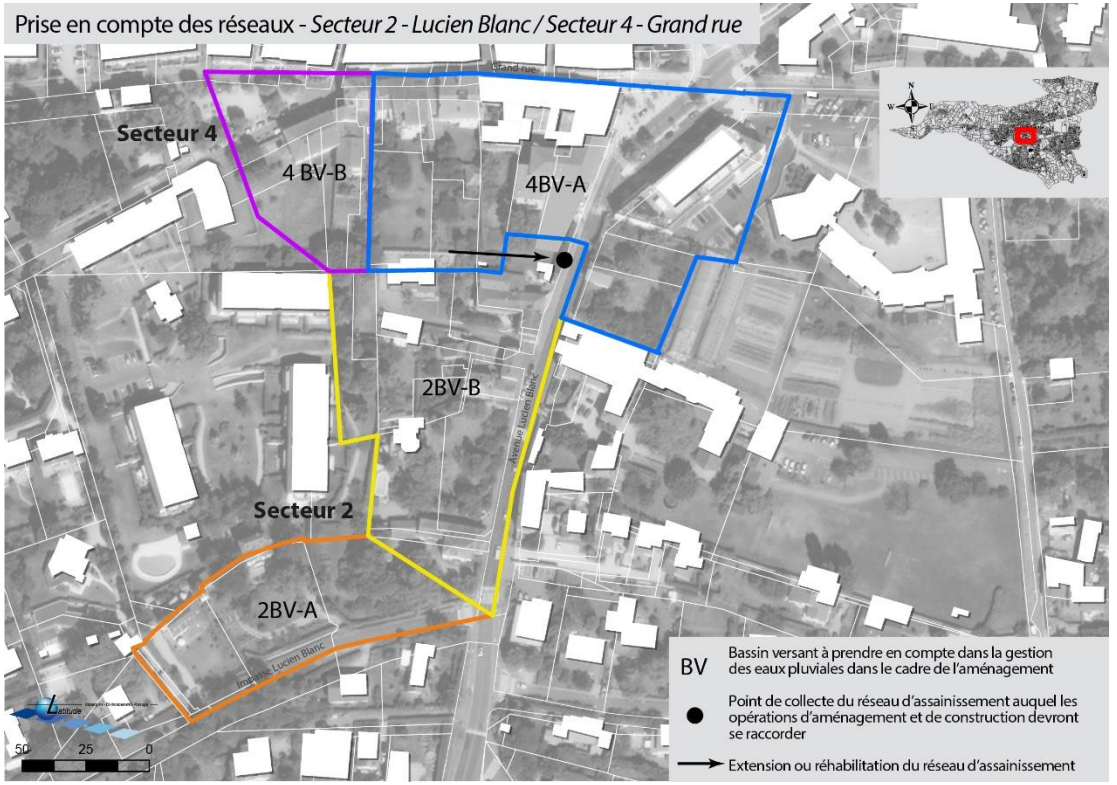
- Un minimum de 50% de gestion des eaux pluviales sur la parcelle (non imperméabilisation) ;
- Un débit de fuite dans le réseau public ne pouvant excéder 10l/s/ha ;
- Une pluie d'occurrence trentennale.

Le secteur est en grande partie bâti, sa densification va renforcer l'imperméabilisation. Compte tenu de la nature du sous-sol de la commune composée de roche ou d'argiles, il n'est pas possible techniquement de gérer les eaux pluviales dans leur totalité sur les sites.

Ce périmètre est lié au périmètre n°2 : ce sont les mêmes exutoires qui sont concernés par le développement, lesquels sont déjà en surcharge. Les travaux indiqués pour le secteur n°2 sont à réaliser aussi préalablement au développement urbain de ce périmètre n°4. Il faut aussi ajouter à terme à ces travaux, le redimensionnement des ouvrages d'eaux pluviales de la place des anciens combattants pour un coût estimé à environ 45 000 euros HT (Ces travaux ne sont pas nécessaires dans l'immédiat en cas de raccordement plus au sud, au niveau du parking du nouvel immeuble de l'OPAC).

En l'état actuel le secteur ne peut plus recevoir de nouveau développement urbain.

Prise en compte des réseaux - *Secteur 2 - Lucien Blanc / Secteur 4 - Grand rue*



- **Les conclusions de l'étude assainissement**

Ce périmètre est lié au périmètre n°2 : le réseau d'assainissement est celui de la rue Lucien Blanc. De plus il sera nécessaire de procéder à une extension du réseau d'assainissement sous le parking de l'opération OPAC pour desservir le site, préalablement à son développement.

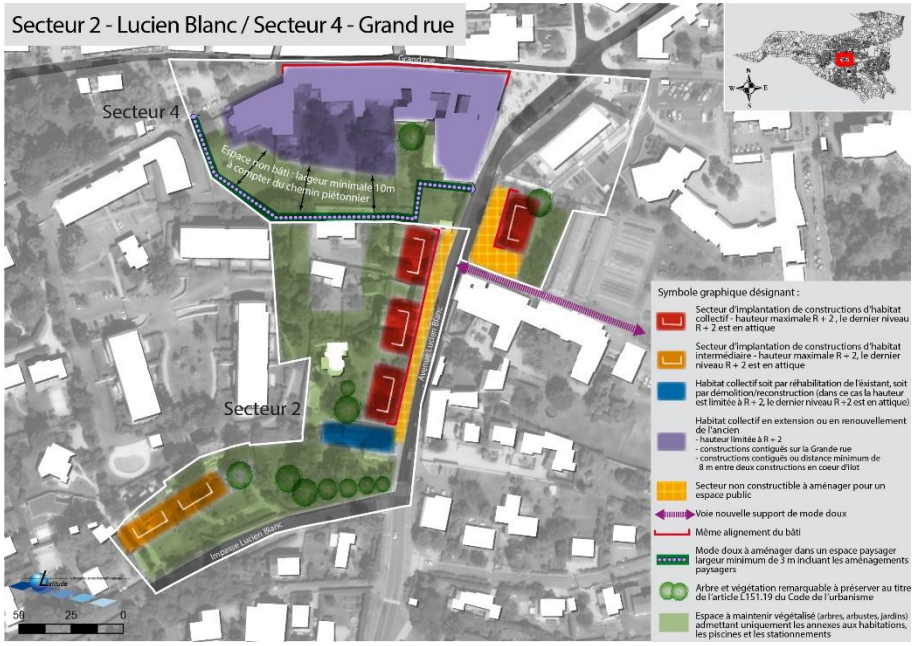
- **La modification du PLU sur les secteurs 2 et 4**

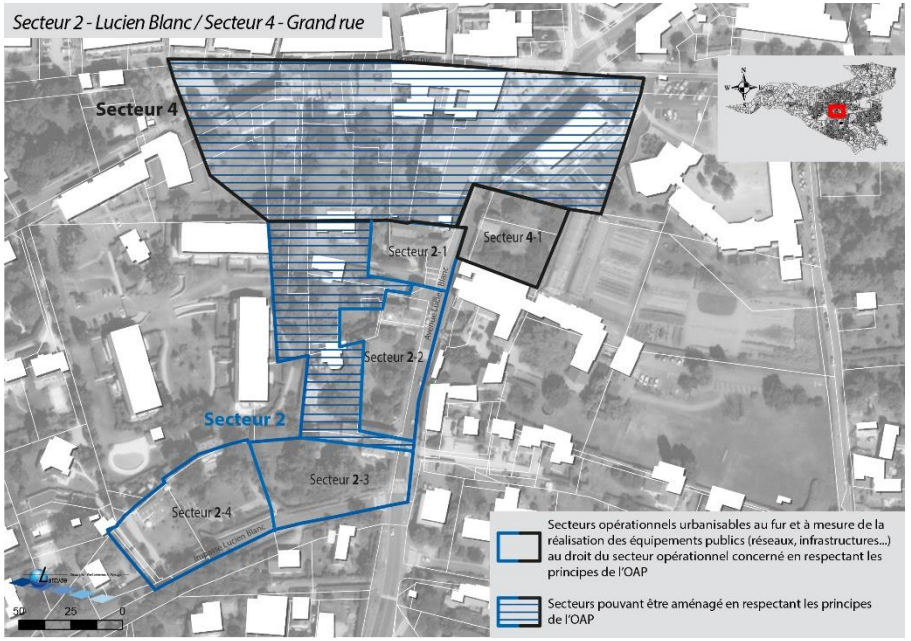
Afin de prendre en compte les contraintes et sensibilités du site et de traduire le parti d'aménagement défini, le PLU est modifié sur les points suivants :

<u>Orientation d'aménagement et de programmation</u>

Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation sur l'ensemble du périmètre. Cette orientation d'aménagement prévoit :

- La création de plusieurs parcours en modes actifs structurants internes permettant sur le secteur 2 de relier les écoles et sur le secteur 4 la place Jasserand. Les emplacements réservés prévus sur ces parcours sont maintenus. Cet aménagement devra être valorisé par le maintien d'espaces verts non bâtis en partie nord du parcours piétonnier ;
- L'implantation de constructions à dominante d'habitat collectif pouvant accueillir des commerces, services, activités en pied d'immeuble. La hauteur est limitée à R+2 maximum sur l'avenue Lucien Blanc. Un habitat intermédiaire se développera le long de l'impasse Lucien Blanc de façon à créer une forme urbaine de transition avec les quartiers pavillonnaires à l'Ouest ;
- Des attiques sont obligatoires en dernier niveau en cas de hauteur à R+2, permettant de créer des espaces extérieurs privatifs et d'éviter l'effet de « muraille » des grandes volumétries. Le long de l'avenue Lucien Blanc les espaces de terrasses dégagés par ces attiques devront majoritairement donner sur l'avenue pour atténuer l'impact des volumétries sur rue. Le long de l'impasse Lucien Blanc les espaces de terrasses dégagés par ces attiques devront majoritairement être orientés au Sud ;
- L'identification des arbres remarquables à préserver ;
- La protection des jardins en ceinture verte autour du bâti historique ;
- La définition de tènements opérationnels tenant compte des possibilités d'aménagement de réseaux et de voiries.





- Règlements écrits et graphiques

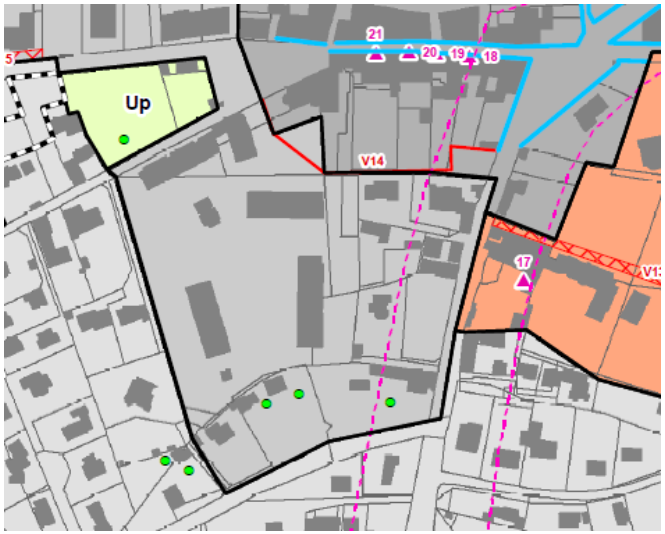
Afin de phaser le développement en cohérence avec les investissements publics nécessaires au développement de la zone, sont mises en place plusieurs zones AUb ouvertes de manière différenciée à l'urbanisation dans lesquelles la délivrance des autorisations de construction au sein de la zone est subordonnée à la réalisation préalable et au fur et à mesure des équipements publics et infrastructures en périphérie immédiate de la zone AUb considérée.

La délimitation de ces zones AUb correspond aux secteurs opérationnels identifiés dans l'étude urbaine en fonction des caractéristiques techniques des bassins versants et des réseaux.

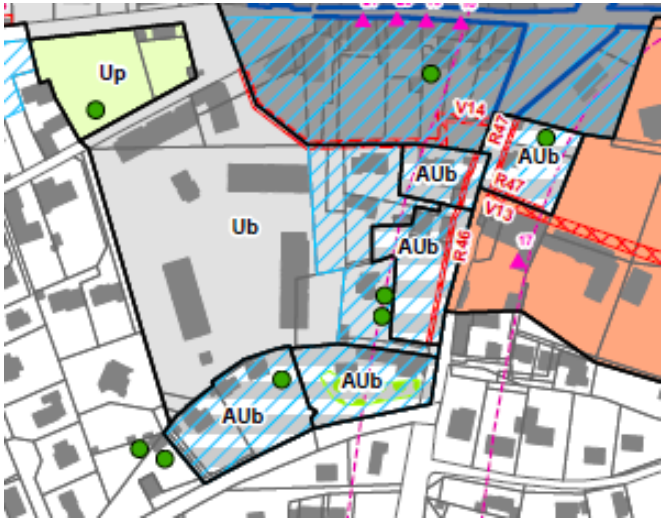
Dans la zone AUb et dans l'attente de l'aménagement des réseaux, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes (dans la limite de 30% de la surface de plancher existant avant travaux) ainsi que les annexes dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et les piscines des constructions existantes.

Sur le document graphique sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (recodification de l'ancien article L123-1-5 7°) les arbres remarquables à préserver selon l'inventaire réalisé par l'étude urbaine et d'insertion paysagère ainsi que le maintien de cette protection déjà existante dans le PLU sur les porches traditionnels.

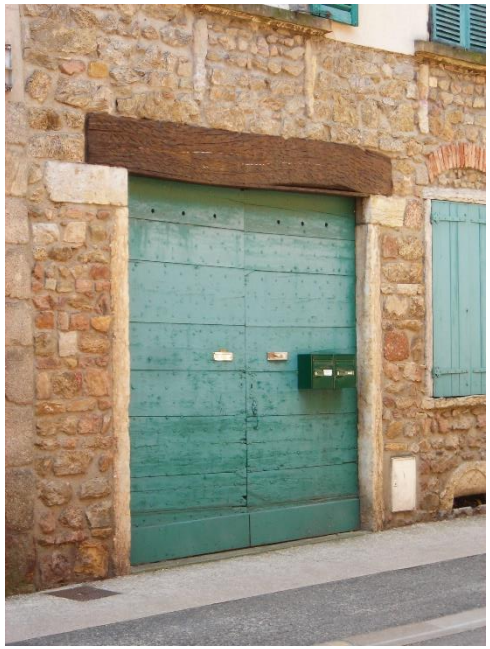
Document graphique avant modification sur le secteur



Document graphique après modification sur le secteur



Rappel des porches traditionnels identifiés au titre de l'article L151-19 (ex article L123-1-5 7° recodifié)



N°3 : secteur Le Crêt

La situation du secteur 3

Le site est situé en continuité centre historique, à l'articulation entre la voie verte, un secteur d'habitat collectif au Nord, le pôle d'équipements des écoles et le centre historique. Il est situé en entrée Sud-Est du centre.

Il est bordé au Sud par la voie verte qui constitue l'axe en modes actifs le plus structurant de la commune et qui va rallier la nouvelle école en cours de construction.

Ce site présente un potentiel de renouvellement du tissu urbain et de densification. La production de nouveaux logements en densification va induire des déplacements supplémentaires notamment sur des voies étroites et à proximité de l'école. Les questions de la sécurité et de l'accessibilité des équipements se posent en raison des développements urbains de ce quartier limitrophe.

Le site présente de nombreux arbres remarquables par leur taille ou leur essence (cèdres).

- **Les résultats de l'étude urbaine**

Enjeux :

Cette situation implique une nécessité d'insertion urbaine des opérations de constructions et d'aménagement à venir de façon à intégrer les orientations suivantes :

- La transition des formes urbaines entre le centre historique (au bâti de hauteur R+2, aligné et continu), le pôle d'équipements et les quartiers pavillonnaires adjacents (aux implantations bâties de maximum R+1, en retrait et discontinu) ;
- Le maintien et l'aménagement de trames vertes de quartiers et résidentielles (jardins, espaces collectifs, aires de jeux etc.) ;
- La perméabilité en modes actifs entre le centre historique, l'école et la voie verte de façon à mailler les quartiers à la voie verte, et faciliter son accès depuis le centre ;
- Le maillage entre la rue du Crest, l'axe de la RD30, la rue de la Morellière, la rue des anciennes écoles ;
- Le traitement des eaux pluviales en tenant compte des contraintes des bassins versants et des réseaux à aménager ;
- De qualité paysagère de l'entrée de ville Sud-Est, notamment par le maintien des arbres remarquables.

Objectifs de l'aménagement :

- Développer un maillage viaire structurant de la rue des Nouvelles Ecoles à la rue de la Morellière, et de la Grand Rue / Rue du Crest de façon à réduire la maille de l'ilot à l'échelle du piéton et desservir le cœur d'ilot (et les futures opérations) de façon unique et ne pas multiplier les accès directs sur les voiries existantes ;
- Développer un maillage interne par des modes actifs reliant les voies existantes en périphérie du site et les prolonger jusqu'à la voie verte (accès à la nouvelle école) ;
- Aménager un espace paysager végétalisé le long de la voie verte mettant en valeur ses abords ;
- Aménager un espace paysager végétalisé le long de la rue du Crest en intégrant et préservant les arbres remarquables présents le long de cet axe ;
- Mettre en place une transition des formes bâties entre le centre et les espaces pavillonnaires par des formes urbaines graduées ;
- Un habitat qualitatif : avec des espaces extérieurs pour l'ensemble des logements y compris ceux des derniers niveaux des R+2 (des attiques en dernier niveau permettront de créer des espaces extérieurs privatifs et d'éviter l'effet de « muraille » des grandes volumétries) ;
- Une végétalisation accrue des aménagements : espaces de pleine terre végétalisée ou de non imperméabilisation à maintenir dans une proportion d'au moins 50% de la surface des tènements d'opération ;
- Maintenir les arbres remarquables, des parcs et du bâti patrimonial.

- **Les conclusions de l'étude eaux pluviales**

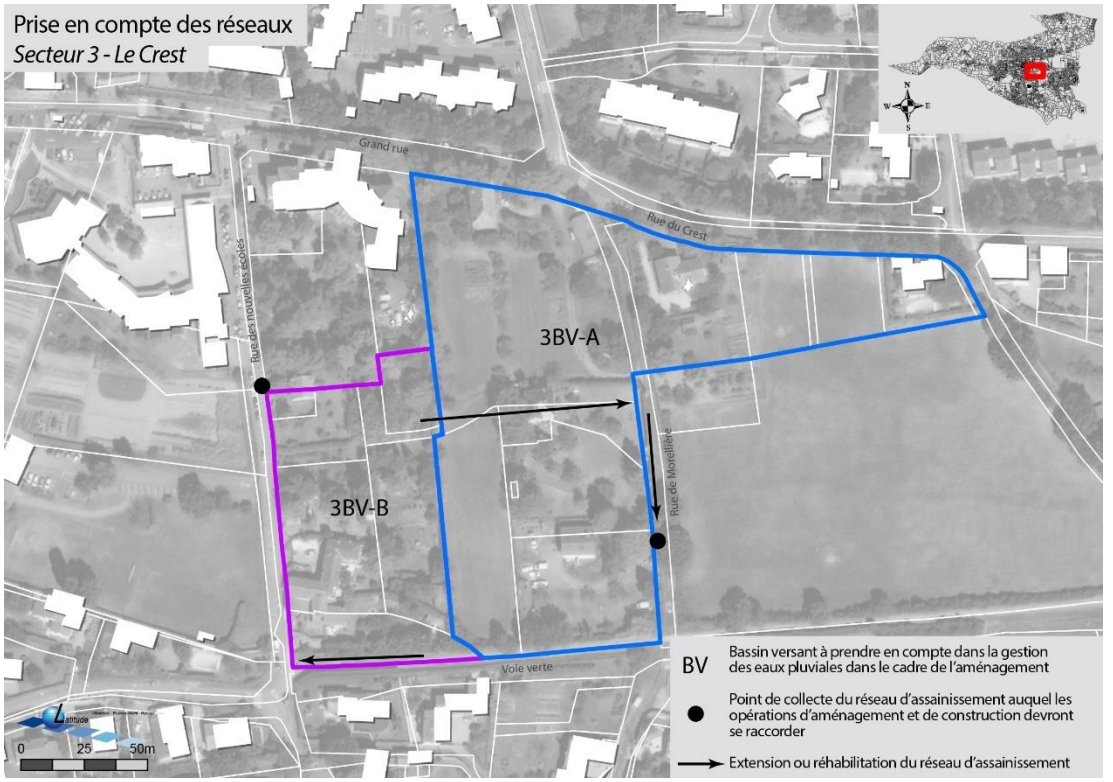
Conformément au zonage pluvial validé et en lien avec les prescriptions du PPRi, l'étude prend en compte pour chaque site :

- Un minimum de 50% de gestion des eaux pluviales sur la parcelle (non imperméabilisation) ;
- Un débit de fuite dans le réseau public ne pouvant excéder 10l/s/ha ;
- Une pluie d'occurrence trentennale.

Le secteur est en partie bâti, sa densification va renforcer l'imperméabilisation. Compte tenu de la nature du sous-sol de la commune composée de roche ou d'argiles, il n'est pas possible techniquement de gérer les eaux pluviales dans leur totalité sur les sites.

Ce secteur est composé de 2 bassins versants. Le fossé Chemin de la Morellière est insuffisant comme exutoire aux eaux pluviales. Il est nécessaire de le recalibrer avec des aménagements de noues. Une largeur de 2,50 m est nécessaire pour ce recalibrage plus l'aménagement paysager. L'étude préconise aussi une gestion intégrée des eaux pluviales sur ce tènement de l'opération avant rejet dans l'exutoire.

Le coût du recalibrage de l'exutoire Chemin de la Morellière, nécessaire préalablement au développement urbain du site, est estimé à 104 000 euros HT.



- **Les conclusions de l'étude assainissement**

Le réseau d'assainissement est à restructurer avec une extension sous l'ancienne voie de chemin de fer et sous le Chemin de la Morellière.

Il sera nécessaire que le développement de cette zone se réalise en cohérence avec les points de raccordement identifiés qui sont en partie basse du site. (Phasage possible en commençant le développement vers les points de collecte).

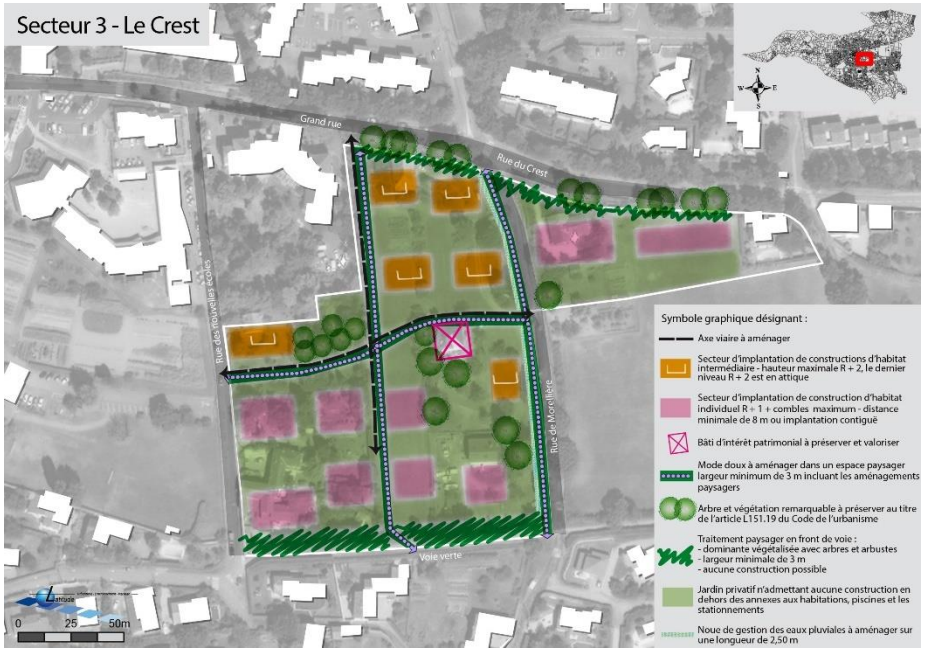
- **La modification du PLU sur le secteur 3**

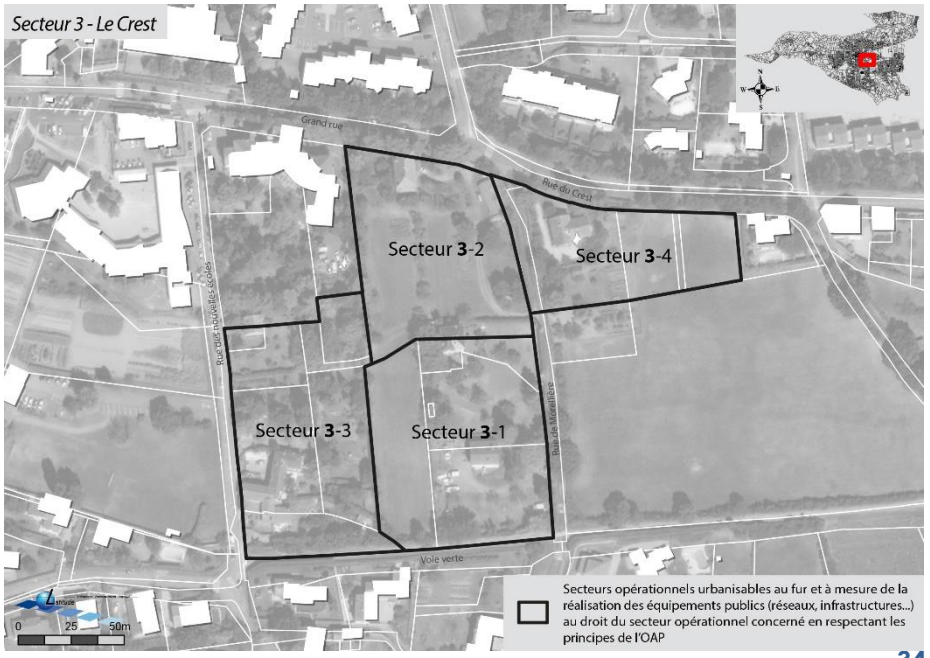
Afin de prendre en compte les contraintes et sensibilités du site et de traduire le parti d'aménagement défini, le PLU est modifié sur les points suivants :

<u>Orientation d'aménagement et de programmation</u>

Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation sur l'ensemble du périmètre. Cette orientation d'aménagement prévoit :

- La création de deux parcours en modes actifs internes permettant de relier la rue des Nouvelles Ecoles, le chemin de la Morellière, la route du Crest et la voie verte ;
- L'aménagement d'une voirie reliant les axes viaires présents aux pourtours de la zone ;
- L'implantation de construction allant d'un d'habitat intermédiaire (R+2 maximum) sur la partie Nord au contact des petits collectifs existants, et maisons individuelles groupées ou non en partie Sud et Est au contact des quartiers pavillonnaires ;
- Des attiques sont obligatoires en dernier niveau en cas de hauteur à R+2, pour créer des espaces extérieurs privatifs et éviter l'effet de « muraille » des grandes volumétries. Par ailleurs les espaces de terrasses dégagés par ces attiques devront présenter une exposition majoritaire au sud ;
- L'identification des arbres remarquables à préserver ;
- L'aménagement d'un espace paysager végétalisé sans construction le long de la voie verte ;
- La définition de tènements opérationnels tenant compte des possibilités d'aménagement de réseaux et de voiries.





- Règlements écrits et graphiques

Afin de phaser le développement en cohérence avec les investissements publics nécessaires au développement de la zone, sont mises en place plusieurs zones AUb ouvertes de manière différenciée à l'urbanisation dans lesquelles la délivrance des autorisations de construction au sein de la zone est subordonnée à la réalisation préalable et au fur et à mesure des équipements publics et infrastructures en périphérie immédiate de la zone AUb considérée. Ces zones AUb remplacent les anciennes zones 3AU et Uc du PLU avant modification.

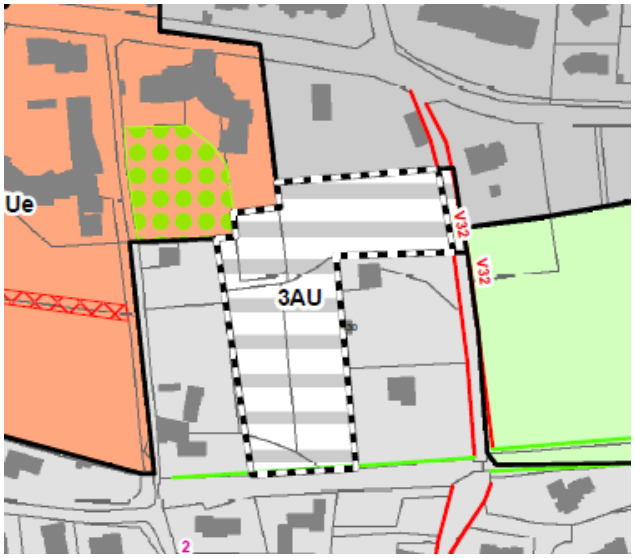
La délimitation de ces zones AUb correspond aux secteurs opérationnels identifiés dans l'étude urbaine en fonction des caractéristiques techniques des bassins versants et des réseaux.

Dans la zone AUb et dans l'attente de l'aménagement des réseaux, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes (dans la limite de 30% de la surface de plancher existant avant travaux) ainsi que les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total des annexes et les piscines des constructions existantes.

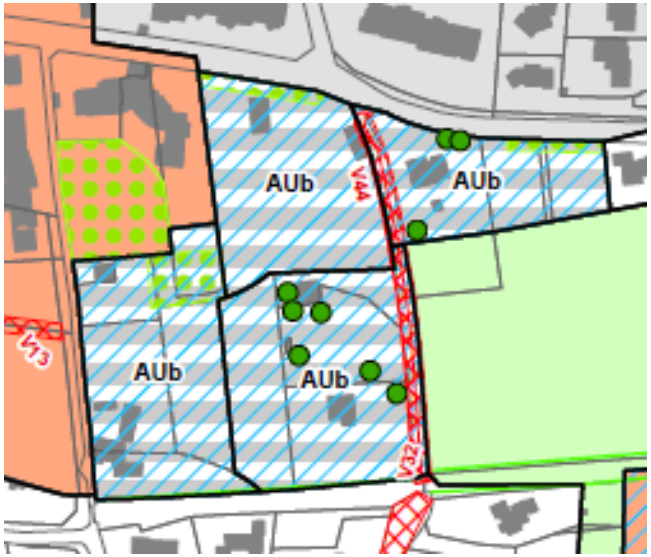
Sur le document graphique sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (recodification de l'ancien article L123-1-5 7°) les arbres remarquables à préserver selon l'inventaire réalisé par l'étude urbaine et d'insertion paysagère.

Un emplacement réservé d'une largeur de 3 m est mis en place le long du chemin de la Morellière pour l'aménagement d'une noue dans un espace paysagé.

Document graphique avant modification sur le secteur



Document graphique après modification sur le secteur



N°5 : secteur Les pierres blanches

La situation du secteur 5

Le site est situé au Nord-Est du centre le long de la RD24 reliant Craponne qui constitue un pôle d'attractivité (commerces équipements, services structurants…). Cette voie est très utilisée et constitue une entrée de ville Est du centre bourg. Le site est aussi proche du parking relai et des transports en commun.

Il jouxte le pôle sportif, il est encadré, d'une part par des secteurs pavillonnaires, d'autre part par des opérations récentes de densification urbaine. Il présente de ce fait un enjeu important d'articulation urbaine (en termes de typomorphologies urbaines, d'organisation, de paysage, de densités).

L'ilot est actuellement étanche aux circulations piétonnes. Mais un parcours en modes actifs structurants doit être aménagé par la CCVL depuis Sainte-Consorce et aboutir Route des Pierre Blanches.

Ce secteur présente un potentiel de renouvellement du tissu urbain et de densification notamment en raison de nombreuses parcelles de grande taille susceptibles d'être divisées de façon inorganisée avec des conséquences en matière de :

- Perte de qualité paysagère par suppression progressive des trames vertes des jardins, et des arbres remarquables ;
- Accès multipliés et non organisés générant des difficultés de fonctionnement urbain et renforçant l'insécurité sur la R24E ;
- Impossibilité à terme de connecter le quartier au pôle sportif, et aux TC par des modes actifs ;
- Imperméabilisation inadaptée renforçant le ruissellement sur les voiries et espaces urbanisés adjacents ;
- Inadaptation des développements aux différents réseaux et en particulier d'assainissement.

Le site présente aussi de nombreux arbres remarquables par leur taille ou leur essence (cèdres).

- **Les résultats de l'étude urbaine**

Enjeux :

Cette situation implique une nécessité d'insertion urbaine des opérations de constructions et d'aménagement à venir de façon à intégrer les orientations suivantes :

- La mise en place de modes actifs permettant de relier directement le pôle d'équipements d'une part et de favoriser les déplacements des piétons et des cycles vers les TC et le parking relai ;
- L'insertion urbaine par un aménagement de dessertes et accessibilités organisées et structurantes ;
- L'intégration de formes urbaines optimisant le foncier mais en accord avec le caractère du paysage urbain et végétal actuel dont la cohérence tient à une homogénéité des implantations, des volumétries et à une forte proportion d'espaces végétalisés ;
- Le maintien et l'aménagement de trames vertes de quartiers et résidentielles (jardins, espaces collectifs, aires de jeux etc.) ;
- Le traitement des eaux pluviales en tenant compte des contraintes des bassins versants et des réseaux à aménager.

En raison de la proximité immédiate du centre et des équipements structurants de la commune, l'aménagement et les constructions du site doivent permettre de conforter une offre en logements adaptés aux besoins (notamment par des logements individualisés répondant aux besoins familiaux, en particulier des jeunes ménages à proximité des écoles et des équipements).

Objectifs de l'aménagement :

- Développer un maillage viaire structurant le site en reliant les allées existantes entre-elles ;
- Développer les modes actifs structurants Nord/Sud vers les équipements sportifs et permettant à terme de prolonger le parcours en projet d'aménagement depuis Sainte-Consorce ;
- Conserver un maillage de trame verte paysagère qui structure le paysage entre chaque opération de construction et le long des voies (alternance séquences bâties, séquences végétalisées) ;
- Une gradation des formes bâties : intermédiaire sur le tènement non bâti de taille significative à l'Est de l'allée du Crest et un habitat pavillonnaire dominant dans les autres espaces (qui sont imbriqués dans l'habitat pavillonnaire existant) ;
- Un habitat qualitatif avec des espaces extérieurs privatifs aux logements y compris pour l'habitat intermédiaire.
- Une végétalisation accrue des aménagements : espaces de pleine terre végétalisée ou de non imperméabilisation dans une proportion d'au moins 50% du tènement de l'opération ;
- La protection des arbres remarquables notamment ceux présents le long de la rue des Pierres Blanches.

- **Les conclusions de l'étude eaux pluviales**

Conformément au zonage pluvial validé et en lien avec les prescriptions du PPRi, l'étude prend en compte pour chaque site :

- Un minimum de 50% de gestion des eaux pluviales sur la parcelle (non imperméabilisation) ;
- Un débit de fuite dans le réseau public ne pouvant excéder 10l/s/ha ;
- Une pluie d'occurrence trentennale.

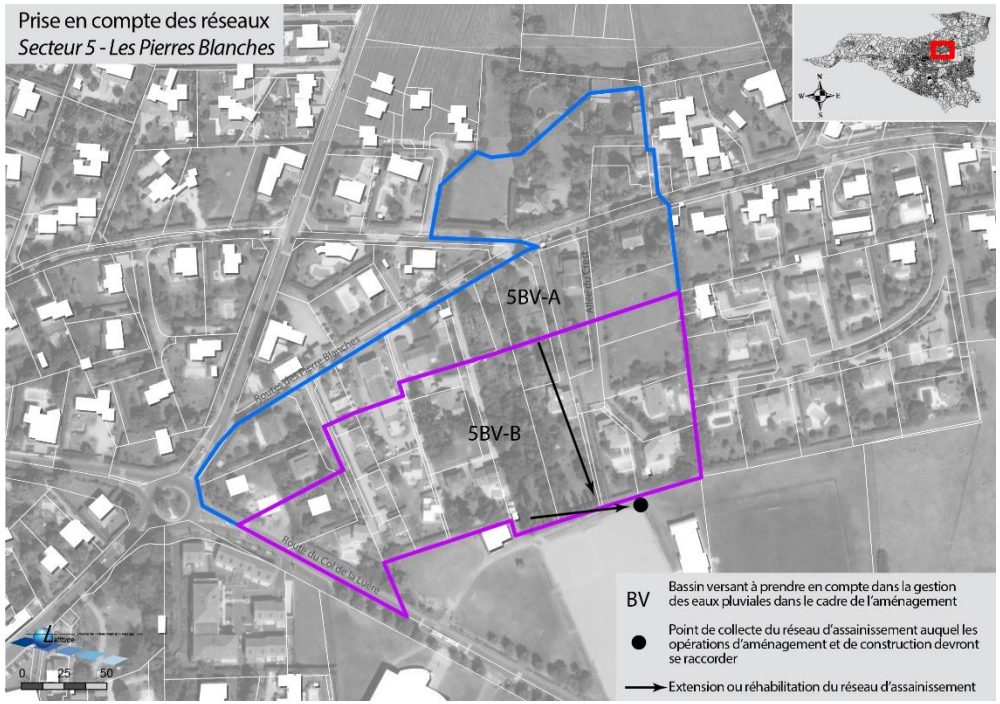
Le secteur est en partie bâti, sa densification va renforcer l'imperméabilisation. Compte tenu de la nature du sous-sol de la commune composée de roche ou d'argiles, il n'est pas possible techniquement de gérer les eaux pluviales dans leur totalité sur les sites.

Ce périmètre est constitué de 2 bassins versants. Le premier au Nord est desservi par un exutoire Route des Pierres blanches. Celui-ci est en surcharge (160%), le second bassin versant n'est desservi par aucun exutoire.

En l'état actuel le secteur ne peut plus recevoir de nouveau développement urbain.

Il est nécessaire d'envisager des travaux portant à la fois sur le redimensionnement du réseau de la Route des Pierres blanches estimé à 90 000 euros HT et des travaux de réalisation d'un nouvel exutoire (vers le stade) au coût estimé à 80 000 euros HT.

Ces dépenses ne sont pas budgétées par la collectivité pour le moment.



- **Les conclusions de l'étude assainissement**

Le réseau d'assainissement est insuffisant dans ce secteur, le réseau existant se met aussi en charge. Un dévoiement doit de plus être envisagé avec un nouveau réseau à mettre en place vers le stade.

Aucune urbanisation conséquente ne peut être admise en l'absence de réalisation des réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.

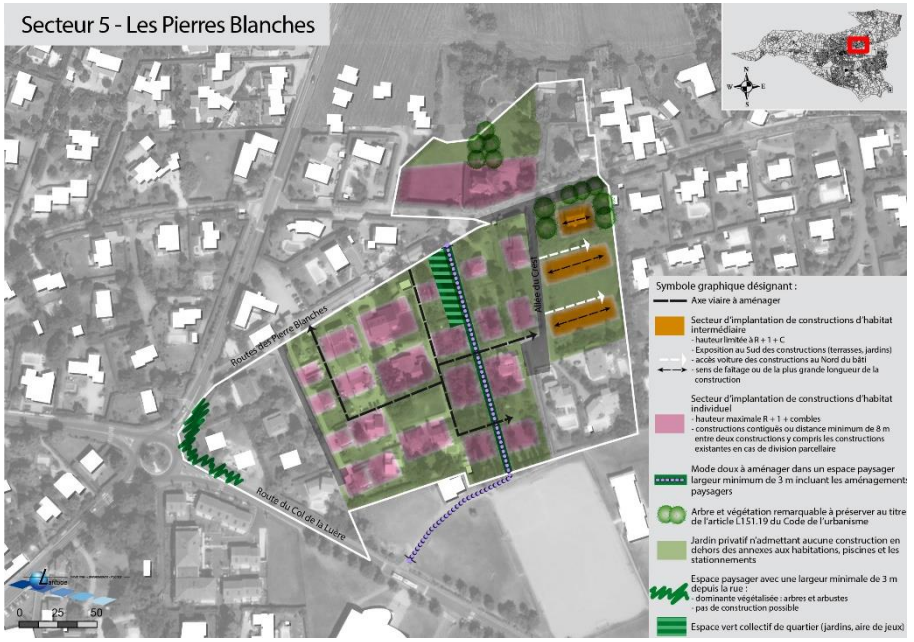
- **La modification du PLU sur le secteur 5**

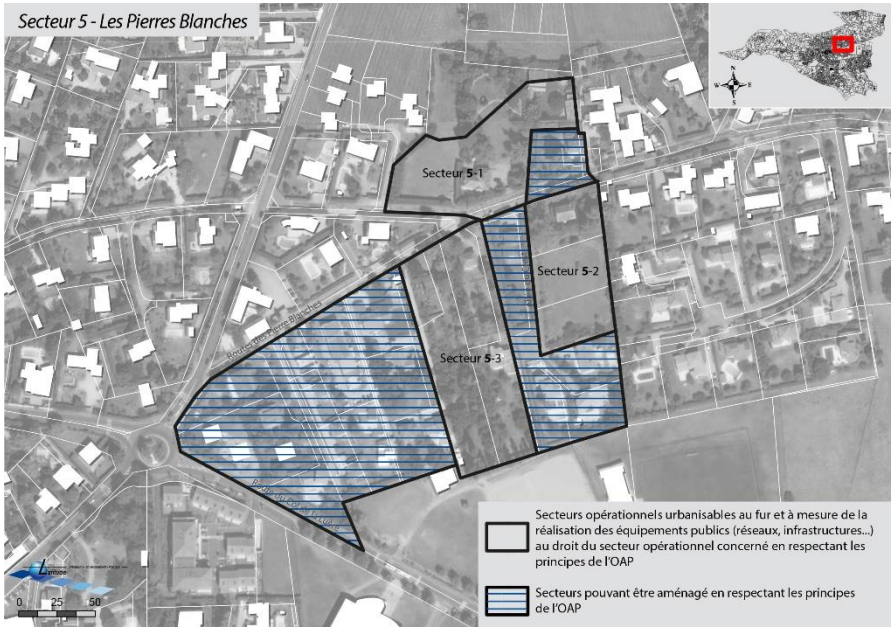
Afin de prendre en compte les contraintes et sensibilités du site et de traduire le parti d'aménagement défini, le PLU est modifié sur les points suivants :

<u>Orientation d'aménagement et de programmation</u>

Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation sur l'ensemble du périmètre. Cette orientation d'aménagement prévoit :

- La création d'un parcours en modes actifs structurant reliant la route des Pierres blanches et le stade ;
- L'aménagement d'une voirie reliant les axes viaires présents à l'intérieur du site de façon à assurer une continuité des circulations et ne pas développer des impasses supplémentaires ;
- L'implantation de construction avec un d'habitat intermédiaire (R+1 maximum) sur le tènement de taille significative et des maisons individuelles groupées ou non sur les espaces interstitiels entre les pavillons existants (toutefois si elles ne sont pas contiguës, des distances suffisantes devront être maintenues entre les constructions pavillonnaires de façon à maintenir le potentiel d'exposition solaire et de lumière naturelle des logements).
- L'aménagement d'un espace collectif végétalisé de quartier : espaces verts résidentiels collectifs, jardins partagés, aires de jeux etc. ;
- L'identification des arbres remarquables à préserver ;
- La définition de tènements opérationnels tenant compte des possibilités d'aménagement de réseaux et de voiries.





- Règlements écrits et graphiques

Afin de phaser le développement en cohérence avec les investissements publics nécessaires au développement de la zone, sont mises en place plusieurs zones AUb ouvertes de manière différenciée à l'urbanisation dans lesquelles la délivrance des autorisations de construction au sein de la zone est subordonnée à la réalisation préalable et au fur et à mesure des équipements publics et infrastructures en périphérie immédiate de la zone AUb considérée. Ces zones AUb remplacent les anciennes zones Uc du PLU avant modification.

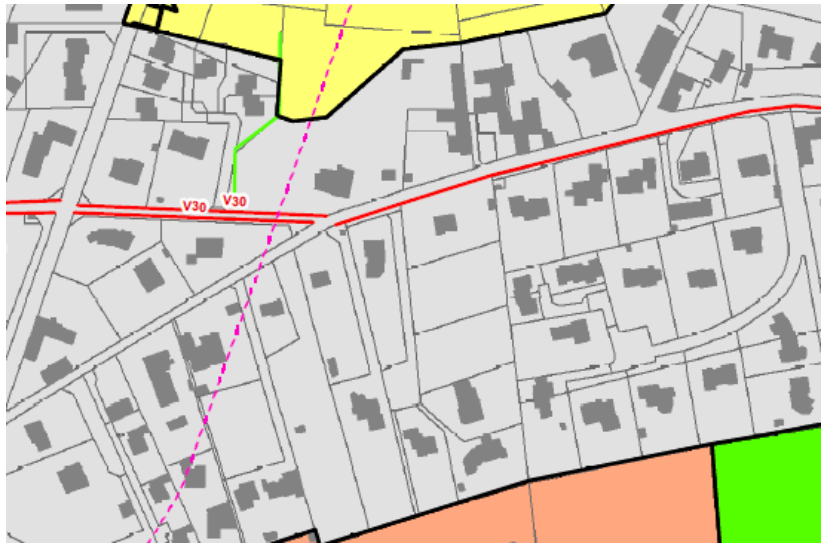
La délimitation de ces zones AUb correspond aux secteurs opérationnels identifiés dans l'étude urbaine en fonction des caractéristiques techniques des bassins versants et des réseaux.

Dans la zone AUb et dans l'attente de l'aménagement des réseaux, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes (dans la limite de 30% de la surface de plancher existant avant travaux) ainsi que les annexes dans la limite de 50m² au total des annexes et les piscines des constructions existantes.

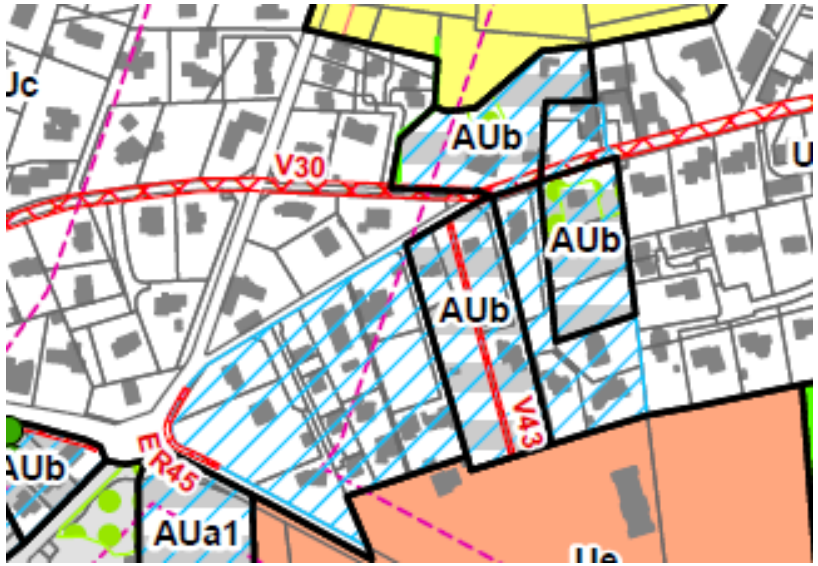
Sur le document graphique sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (recodification de l'ancien article L123-1-5 7°) les arbres remarquables à préserver selon l'inventaire réalisé par l'étude urbaine et d'insertion paysagère.

Un emplacement réservé d'une largeur de 3 m est mis en place pour relier par des modes actifs la route des Pierres Blanches au pôle d'équipements.

Document graphique avant modification sur le secteur



Document graphique après modification sur le secteur



N°6 : secteur Benoît Launay

La situation du secteur 6

Le site est situé au Sud du bourg entre l'avenue Benoît Launay, le chemin du Rat et la RD 489 (ancienne nationale demeurant un axe de transit majeur vers l'Ouest depuis l'agglomération lyonnaise).

Il jouxte le pôle commercial développé autour de l'enseigne Leclerc. Il est occupé par un habitat individuel majoritairement sur de grandes parcelles. Il est encadré par des secteurs pavillonnaires, le site commercial aux imposantes volumétries et les espaces naturels de la Chaudanne. Il présente de ce fait un enjeu important d'articulation des formes urbaines et de transition des paysages entre ces entités (en termes de typomorphologies urbaines, d'organisation, de paysage, de densités et de végétalisation).

L'ilot est actuellement étanche aux circulations piétonnes en particulier entre le chemin du Rat (et les quartiers au-delà à l'Ouest) et le centre commercial. Les scolaires empruntent le secteur à travers les prés pour rejoindre les arrêts de TC.

Ce site présente un potentiel de densification urbaine notamment en raison de nombreuses parcelles de grande taille susceptibles d'être divisées de façon inorganisée avec des conséquences en matière de :

- Perte de qualité paysagère par suppression progressive des trames vertes des jardins, et des arbres remarquables ;
- Accès multipliés et non organisés générant des difficultés de fonctionnement urbain et renforçant l'insécurité sur l'avenue Benoît Launay et la RD 489 ;
- Impossibilité à terme de connecter le quartier au pôle commercial et le renforcement des circulations automobiles sur des voiries inadaptées par leur tracé et leur dimension ;
- Imperméabilisation inadaptée renforçant le ruissellement sur les voiries et espaces urbanisés adjacents ;
- Inadaptation des développements aux différents réseaux et en particulier d'assainissement.

Le site présente aussi de nombreux arbres remarquables par leur taille ou leur essence (cèdres).

- **Les résultats de l'étude urbaine**

Enjeux :

Cette situation implique une nécessité d'insertion urbaine des opérations de constructions et d'aménagement à venir de façon à intégrer les orientations suivantes :

- La mise en place de modes actifs permettant de relier les quartiers adjacents vers l'avenue Benoît Launay et au-delà le pôle commercial ;
- La sécurisation des circulations de l'avenue Benoît Launay dans le cadre de la densification ;
- L'insertion urbaine par un aménagement de dessertes et accessibilités organisées et structurantes ;
- L'intégration de formes urbaines optimisant le foncier mais en accord avec le caractère du paysage urbain et végétal actuel dont la cohérence tient à une homogénéité des implantations, des volumétries et à une forte proportion d'espaces végétalisés ;
- Le maintien et l'aménagement de trames vertes de quartiers et résidentielles (jardins, espaces collectifs, aires de jeux etc.) ;
- Le traitement des eaux pluviales en l'absence de réseau en capacités suffisantes, ainsi que la maitrise de l'imperméabilisation au contact des zones inondables de la Chaudanne ;
- La valorisation des transitions paysagère avec la Chaudanne et l'enrichissement de la nature ordinaire en lien avec la protection et la valorisation de la trame verte et bleue de la Chaudanne.

En raison de la proximité du centre et des équipements structurants de la commune, l'aménagement et les constructions du site doivent permettre de conforter une offre en logements adaptés aux besoins (notamment par des logements individualisés répondant aux besoins familiaux, en particulier des jeunes ménages).

Objectifs de l'aménagement :

- Eviter la multiplication des accès sur l'avenue Benoît Launay et la RD 489. Aucun nouvel accès direct des constructions sur l'avenue Benoît Launay et sur la RD 489 n'est autorisé. Les accès existant sur la partie Est doivent être uniques avec ceux existants des constructions déjà présentes en cas de division parcellaire.
- Structurer la densification et la division parcellaire du cœur d'ilot en partie Ouest par l'aménagement d'un axe viaire Nord/Sud desservant l'ensemble des parcelles ;
- Traiter le paysage de l'entrée de ville : retrait des constructions et aménagement d'une bande végétalisée de part et d'autre de l'avenue Benoît Launay ;
- Aménager des modes actifs structurants Est/Ouest reliant le chemin du rat et l'avenue Benoît Launay et faciliter l'accès aux arrêts de TC sur l'avenue Launay ;
- Conserver un maillage de trame verte paysagère qui structure le paysage entre les opérations de constructions en double rideau ;
- Le développement se fera par un habitat pavillonnaire groupé ou non ;
- Une végétalisation accrue des aménagements : espaces de pleine terre plantée ou de non imperméabilisation à imposer ;
- La protection des arbres remarquables.

- **Les conclusions de l'étude eaux pluviales**

Conformément au zonage pluvial validé et en lien avec les prescriptions du PPRi, l'étude prend en compte pour chaque site :

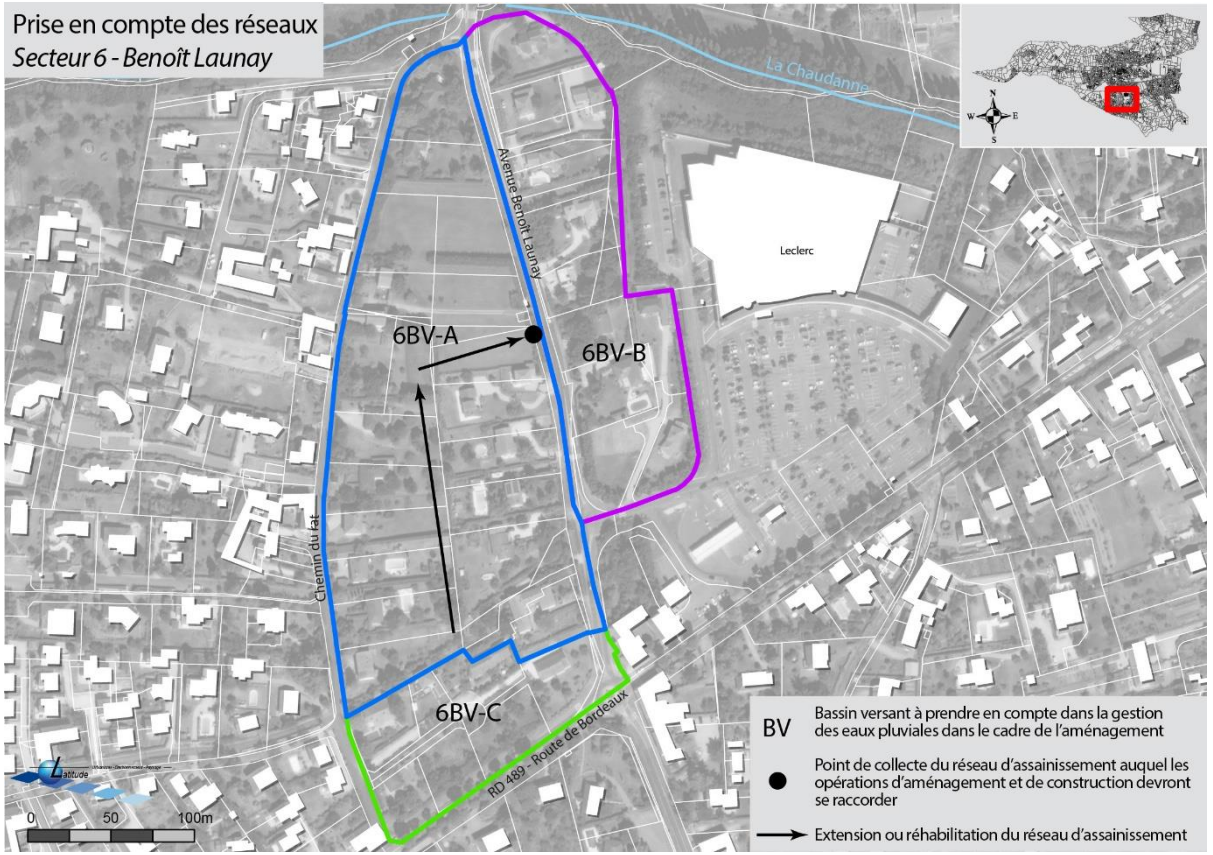
- Un minimum de 50% de gestion des eaux pluviales sur la parcelle (non imperméabilisation) ;
- Un débit de fuite dans le réseau public ne pouvant excéder 10l/s/ha ;
- Une pluie d'occurrence trentennale.

Ce périmètre est constitué de 3 bassins versants. Le réseau de l'avenue Benoît Launay apparait suffisant pour prendre en charge la densification estimée sur le site. Toutefois le bassin versant le plus au Sud (Route de Bordeaux) ne peut se déverser dans le réseau départemental présent route de Bordeaux. Un réseau unique se rebranchant sur l'avenue Benoît Launay est donc nécessaire. Il pourra se réaliser sous la voie préconisée dans l'OAP avec une antenne de raccordement au réseau présent avenue Launay.

- **Les conclusions de l'étude assainissement**

Il sera nécessaire de créer un réseau d'assainissement structurant interne à la zone, sous la voie préconisée et de se rebrancher sur le réseau de l'avenue Benoît Launay.

Aucune urbanisation conséquente ne peut être admise en l'absence de réalisation des réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.



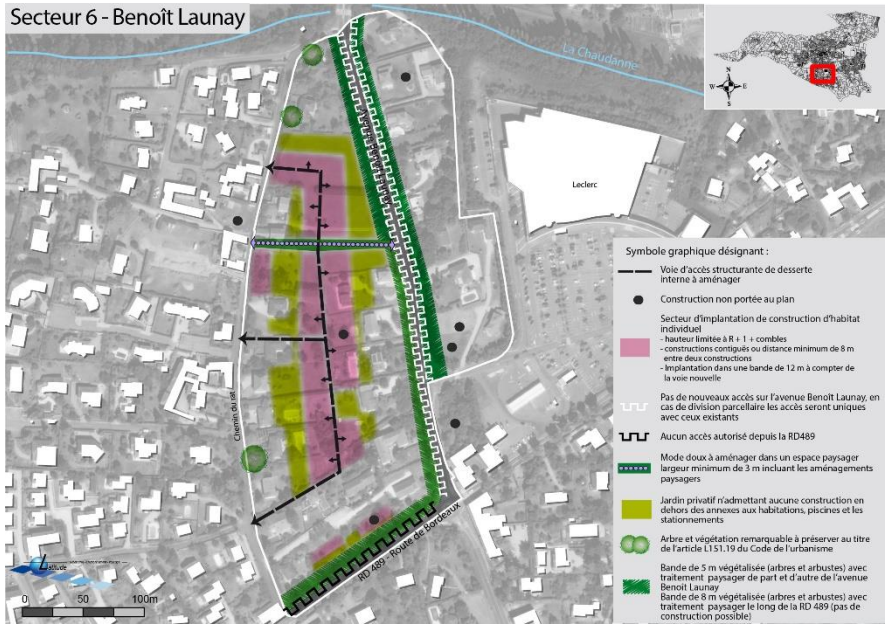
- **La modification du PLU sur le secteur 6**

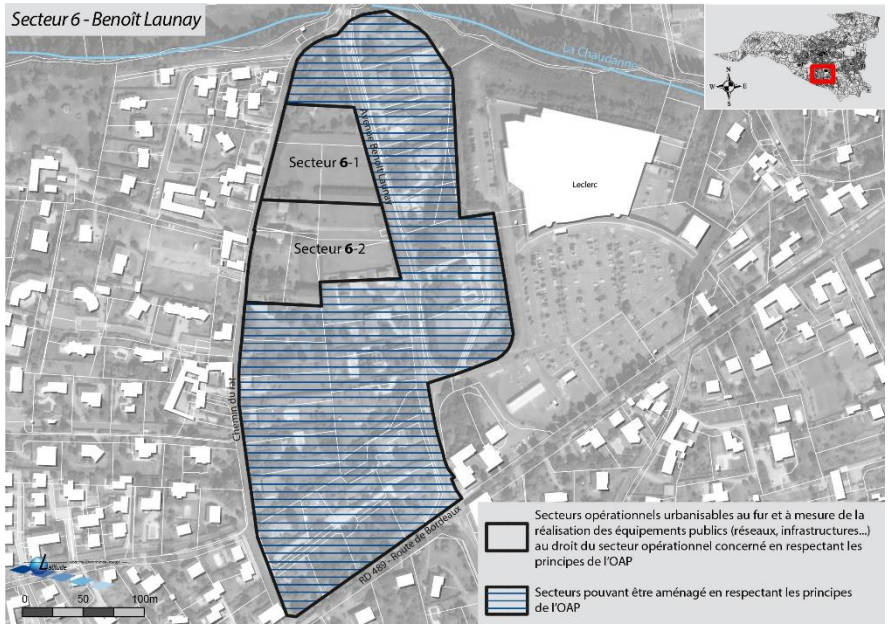
Afin de prendre en compte les contraintes et sensibilités du site et de traduire le parti d'aménagement défini, le PLU est modifié sur les points suivants :

<u>Orientation d'aménagement et de programmation</u>

Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation sur l'ensemble du périmètre. Cette orientation d'aménagement prévoit :

- La création d'un parcours en modes actifs structurants dans un espace paysagé reliant le chemin du Rat à l'avenue Benoît Launay ;
- L'aménagement d'une voirie nord Sud dans la partie Ouest du site de façon à distribuer les futures constructions dans la profondeur de l'ilot. Cette voie se distribue à partir du chemin du Rat ;
- L'interdiction de nouveaux accès sur l'av Launay et la route de Bordeaux ;
- L'implantation de construction de type habitat individuel ou maison de ville rapprochée de la voie nouvelle laissant des espaces végétalisés en transition avec les constructions existantes ;
- Le maintien d'une bande végétalisée d'une largeur de 5m de part et d'autre de l'avenue Benoît Launay et de 8 m le long de la route de Bordeaux ;
- L'identification des arbres remarquables à préserver ;
- La définition de tènements opérationnels tenant compte des possibilités d'aménagement de réseaux et de voiries.





- Règlements écrits et graphiques

Afin de phaser le développement en cohérence avec les investissements publics nécessaires au développement de la zone, sont mises en place plusieurs zones AUb ouvertes de manière différenciée à l'urbanisation dans lesquelles la délivrance des autorisations de construction au sein de la zone est subordonnée à la réalisation préalable et au fur et à mesure des équipements publics et infrastructures en périphérie immédiate de la zone AUb considérée. Ces zones AUb concernent les tènements à dominante non bâtie de taille significative. Les autres tènements sont maintenus en zone Uc. La zone AUa4 est de fait, supprimée par ces évolutions.

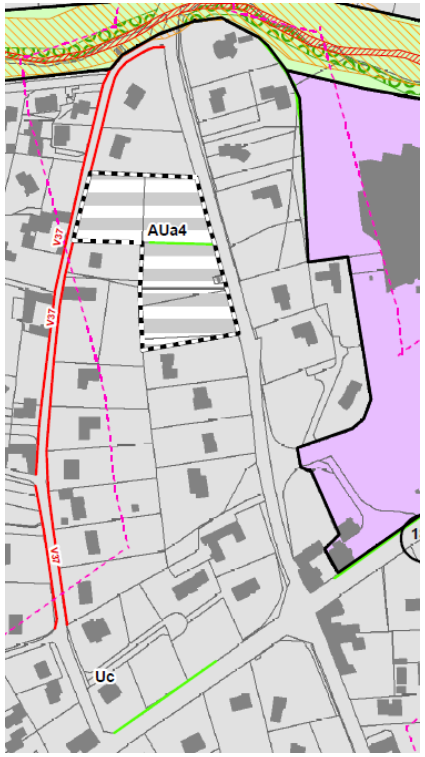
La délimitation de ces zones AUb correspond aux secteurs opérationnels identifiés dans l'étude urbaine en fonction des caractéristiques techniques des bassins versants et des réseaux.

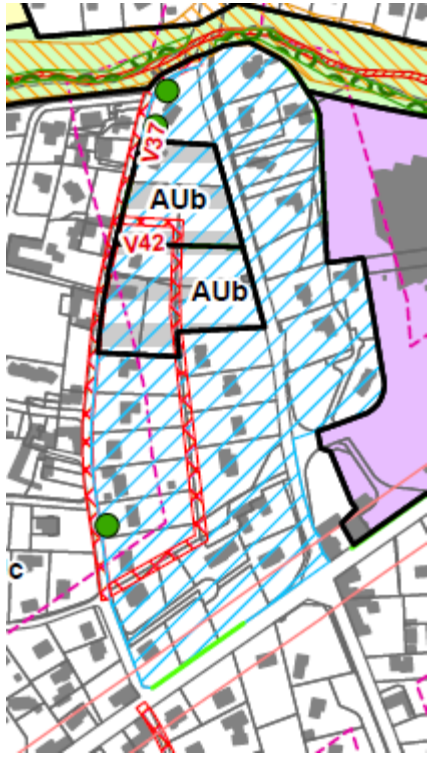
Dans la zone AUb et dans l'attente de l'aménagement des réseaux, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans la limite de 30% de la surface de plancher existant avant travaux) ainsi que les annexes limitées à 50 m² d'emprise au sol au total des annexes et les piscines des constructions existantes.

Sur le document graphique sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (recodification de l'ancien article L123-1-5 7°) les arbres remarquables à préserver selon l'inventaire réalisé par l'étude urbaine et d'insertion paysagère.

Un emplacement réservé d'une largeur de 8 m (permettant d'intégrer un parcours piétonnier le long de la voie) est mis en place pour l'aménagement de la nouvelle voie Nord/Sud devant structurer la densification à venir.

Document graphique sur le secteur avant modification (à droite) et après modification (à gauche)





NOTA BENE

Les évolutions du règlement ou des OAP n'induisent aucune modification par rapport aux dispositions concernant les objectifs de mixité sociale existants avant la présente modification. Ces dispositions, pour l'ensemble des zones concernées du PLU sont les suivantes :

« La zone est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5. §16 du code de l'urbanisme (ancienne codification), ou L151-15 (nouvelle codification) : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements neufs et pour tout nouveau lotissement de plus de trois lots, 35% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 35% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme. Ces dispositions s'appliquent aussi aux permis groupés » ;

2.1.2- Adapter la formulation technique du règlement

Plusieurs points évoluent de façon à :

- Mieux traduire les préconisations des études pluviales dans le cadre de la densification des secteurs pavillonnaires ;
- Supprimer des erreurs de rédaction induisant des difficultés d'interprétation de la règle ;
- Insérer à droit constant la nouvelle numérotation du code de l'urbanisme.

La gestion des eaux pluviales

Les problématiques de gestion des eaux pluviales sont prégnantes sur tous les secteurs potentiels de densification résidentielle de la commune : les zones Ub, Uc et AU. Ces éléments ressortent du zonage pluvial et des études pluviales sectorielles. Le PLU avant modification n'intègre pas clairement les dispositions du schéma pluvial et ne prévoit pas de prescriptions sur la façon dont elles peuvent être traitées à l'échelle des opérations.

Compte tenu du contexte particulier de la commune en la matière il s'agit de tenir compte des difficultés d'infiltration de la totalité des débits sur les tènements et sous-dimensionnement ou absence des réseaux. Cette gestion des eaux pluviales doit aussi pouvoir être un facteur de qualité résidentielle dans le cadre de la densification de la commune. Aussi, la modification intègre une notion de coefficient de biotope sur toutes les zones Ub, Uc, AU, AUa, et AUb de la commune.

Tous les articles 4 de ces zones sont complétés de la façon suivante :

« Il est exigé :

- *Un minimum de 50% de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ou le tènement de l'opération (non imperméabilisation) dénommé coefficient de biotope ;*
- *En présence d'un collecteur d'eaux pluviales, le rejet du surplus non infiltré des eaux pluviales pourra être autorisé dans le collecteur d'eaux pluviales avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/h et si le dimensionnement de ce collecteur est suffisant. En l'absence de collecteur ce rejet peut être autorisé dans les fossés avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha ;*
- *Le dimensionnement des ouvrages doit être prévu pour une pluie d'occurrence trentennale.*

Ce coefficient de biotope sera mis en œuvre par :

- *Des espaces de pleine terre végétalisée comptant à 100% de leur surface ;*
- *Des toitures végétalisées : comptabilisée à 50% de leur surface ;*
- *La partie végétalisée au sol des espaces de stationnement : comptabilisée à 50% de leur surface) ;*
- *Les surfaces perméables (gravier, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés…) : comptabilisées à 20% de leur surface ».*

De plus dans les zones Uc ce coefficient est assorti d'un minimum de 200 m² de surface de pleine terre par opération de construction.

Dans les autres secteurs où les possibilités d'infiltration sur la parcelle sont plus réduites en raison des contraintes techniques liées aux activités, ou à la typologie bâtie (Ua, Ue, Ui) et dans les secteurs où il n'y a pas d'imperméabilisation potentielle importante (Up, A et N), il est précisé à l'article 4 des zones concernées :

« En présence d'un collecteur d'eaux pluviales, le rejet du surplus non infiltré des eaux pluviales pourra être autorisé dans le collecteur d'eaux pluviales avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/h et si le dimensionnement de ce collecteur est suffisant. En l'absence de collecteur ce rejet peut être autorisé dans les fossés avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha »

La précision des hauteurs maximales

La formulation de la hauteur maximale pose des problèmes d'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme en dissociant les toitures avec pente des toitures terrasses. Une nouvelle formulation plus simple est introduite dans le PLU dans les zones Ub, AU et Uc.

Ainsi le règlement précise :

A l'article 10 de la zone Ua :

« La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder 3 niveaux (R+2) et 12 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 10 m pour les constructions ayant des toitures terrasses. La hauteur devra être en harmonie avec les hauteurs des constructions existantes adjacentes ».

A l'article 10 de la zone Ub :

« La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder 3 niveaux (R+2) et 12 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 10 m pour les constructions ayant des toitures terrasses ».

A l'article 10 de la zone Uc :

« La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder R+1+combles et 9 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 7 m pour les constructions ayant des toitures terrasses ».

A l'article 10 de la zone Up :

« La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder R+2+combles et 12 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 10 m pour les constructions ayant des toitures terrasses ».

A l'article 10 de la zone 1AU :

« La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder R+1+combles et 9 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 7 m pour les constructions ayant des toitures terrasses »

A l'article 10 de la zone 2AU :

« La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder R+2 et 12 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 10 m pour les constructions ayant des toitures terrasses ».

A l'article 10 de la zone AUa

- « La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder 3 niveaux (R+2) et 12 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 10 m pour les constructions ayant des toitures terrasses et devra se conformer aux hauteurs plus restrictives définies dans les orientations d'aménagement dans les secteurs AUa1, AUa2 ;
- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder 2 niveaux R+1 et 9 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 7 m pour les constructions ayant des toitures terrasses dans les secteurs AUa3 et AUa4 ».

A l'article 10 de la zone AUb

- « Dans toutes les zones AUb, sauf celles du secteur Benoît Launay, et celles du secteur Pierres Blanches, la hauteur mesurée à partir du sol naturel avant travaux est limitée à R+2 et 12 m au faîtage Les hauteurs des constructions devront se conformer aux hauteurs plus restrictives définies dans certains secteurs des orientations d'aménagement ;
- « Dans les zones AUb du secteur Benoît Launay et celles du secteur Pierres Blanches, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder 2 niveaux R+1 et 9 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 7 m pour les constructions ayant des toitures terrasses. »

De plus dans les zones AUb, hors secteurs Benoît Launay, et Pierres Blanches, il est précisé que le dernier niveau du R+2 est obligatoirement en attique dans les conditions suivantes :

« *En cas de constructions à R+2 (soit 12 m à au faitage), il est imposé que le dernier niveau R+2 soit en attique de la façon suivante :*

- *Le niveau supérieur en attique ne dépasse pas 50% de la surface de plancher du niveau inférieur ;*
- *Un retrait minimal de 3 m de la façade est exigé* »

A l'article 10 de la zone A :

« La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder R+1+combles et 9 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 7 m pour les constructions ayant des toitures terrasses. »

A l'article 10 de la zone N :

« Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, la hauteur, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder R+1+combles et 9 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 7 m pour les constructions ayant des toitures terrasses. La hauteur de l'extension doit être cohérente avec la construction existante. En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur de 9 m, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant ; »

Le stationnement

La commune constate le faible usage des stationnements privés en sous-sol et la faible capacité de stationnements privés en surface : cela induit une sur occupation de l'espace public pour le stationnement, parfois anarchique. Afin de renforcer l'usage des espaces de stationnement privés, dans les zones Ua, Ub, Uc, AUa et AUb le règlement modifié prévoit :

« La moitié au moins de ces places de stationnement exigées sera réalisée en surface extérieure. »

Les autres points techniques du règlement

L'article 11 est complété de la façon suivante à son chapitre 11-3-4 toiture (pentes) :

« *En cas de surélévation d'une construction de bâti ancien, le sens du faitage sera à l'identique du faitage existant avant la surélévation* »

Et à l'article 11-2 :

« ***Article 11.2 Prescriptions applicables aux constructions neuves et aux constructions édifiées après 1940***

11.2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Les toitures avec pentes auront une pente comprise entre 25 et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. En cas de surélévation, le sens du faitage sera à l'identique du faitage existant avant la surélévation. »

Une omission du règlement du PLU avant modification laisse possibles les affouillements et exhaussements non nécessaires aux constructions dans les zones agricoles et naturelles qui sont des zones de protection soit des terres agricoles, soit des milieux naturels et des paysages.

Aussi aux articles 2 des zones A et N il est précisé :

« Les affouillements ou exhaussements de sol uniquement s'ils sont nécessaires aux constructions et aux ouvrages autorisées dans la zone. Les déblais, remblais et dépôts de terre sont interdits »

Une recodification du code de l'urbanisme est intervenue depuis l'approbation du PLU communal. Aussi le règlement précise quand il s'agit de l'ancienne codification et pour les articles les plus usités la nouvelle codification est ajoutée à l'ancienne codification, notamment :

- Les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° sont identifiés au titre des articles L151-19 et L 151-23 ;
- La servitude de logements sociaux au titre de l'articleL123-1 16° devient L 151-15 ;
- Lia protection des linéaires d'activités au titre de l'article L 123- 1 5 7bis devient R151-37-4.

2.1.3- Mettre à jour les emplacements réservés (ER)

Le travail d'organisation de la densification autour du centre historique conduit à compléter les emplacements réservés au bénéfice de la commune pour les aménagements de modes actifs ou de voiries. Ces emplacements réservés nouveaux ont été exposés dans les chapitres précédents.

Ils sont rappelés ici :

- Mise en place d'un ER le long de la route du col de la Luère pour l'aménagement d'un parcours en modes actifs dans un espace paysagé (V41) ;
- Mise en place d'un ER le long du chemin de la Morellière pour l'aménagement d'une noue dans un espace paysagé (V44) qui s'ajoute à l'emplacement réservé existant d'élargissement de la voie ;
- Mise en place d'un ER pour l'aménagement d'un parcours modes actifs entre la Route des Pierres blanches et le pôle sportif (V43) ;
- Mise en place d'un ER pour l'aménagement d'une voirie structurante de desserte interne au secteur Launay (V42),
- Mise en place d'un ER pour l'aménagement d'un espace public au pied du nouvel alignement des immeubles Avenue Lucien Blanc (R46) ;
- Mise en place d'un ER pour l'aménagement d'un espace public (R47) Avenue Lucien Blanc et en retour le long de la voirie nouvelle à créer (ER n°13).

De plus, la commune instaure un nouvel emplacement réservé pour voirie (V45) en vue de la création d'un support de modes actifs.

Le Conseil départemental dans le cadre de la consultation sur la modification du PLU a fait part de son souhait de suppression de l'emplacement réservé V38. Celui-ci initialement prévu sur une partie longeant la route de Bordeaux est supprimé.

Le SIAVHY dans le cadre de la consultation sur la modification du PLU a fait part de son souhait de mise en place de trois nouveaux ER pour l'aménagement de bassins d'orages : R48, R49, R50. En vue de la réhabilitation du réseau d'assainissement des Cornures.

En effet, ce réseau est en lien avec les déversoirs d'orage de la route de Bordeaux et du Chemin de la Léchère.

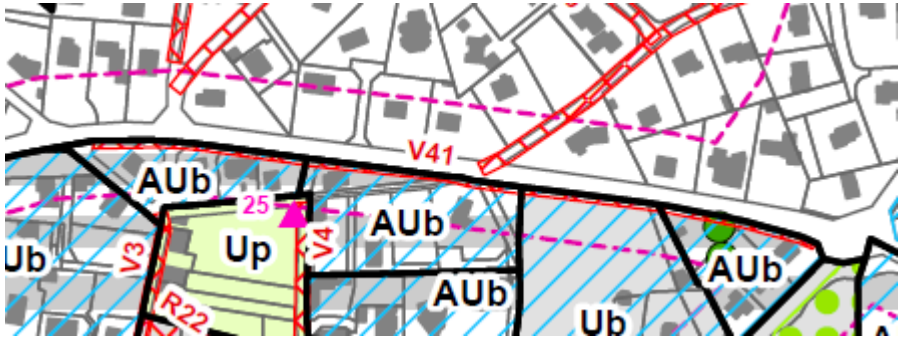
Les études du schéma directeur montrent des dysfonctionnements importants :

- Mise en charge de la quasi-totalité du réseau d'assainissement dès une occurrence mensuelle, lié à un défaut de capacité généralisé des réseaux de diamètre 400 mm et 300 mm.
- Risques de débordements à partir d'évènements pluvieux d'occurrence annuelle.
- Débordements de l'ordre de 315 m³ pour l'occurrence 10 ans et 610 m³ pour l'occurrence 100 ans.

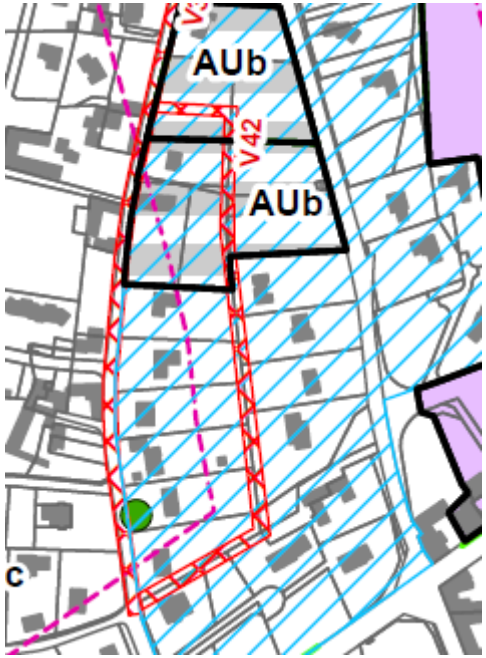
Aussi, une réflexion est à engager sur des mises en séparatif en amont, sur une régulation des débits transmis à l'aval et/ou sur un redimensionnement des réseaux. Le redimensionnement des réseaux comportant des contraintes importantes, les scénarii de travaux devraient s'orienter vers des bassins de régulation et/ou de traitement.

V41	Aménagement d'une voie modes doux dans un espace paysagé	Commune	4 m
V42	Aménagement d'une voirie de desserte	Commune	8 m
V43	Aménagement d'une voie modes doux	Commune	3 m
V44	Aménagement d'une noue	Commune	3 m
V45	Aménagement d'un mode actif	Commune	3 m
R46	Aménagement d'un espace public	Commune	2 m
R47	Aménagement d'un espace public	Commune	2 m
R48	Aménagement d'un bassin d'orage	SIAVHY	4626 m²
R49	Aménagement d'un bassin d'orage	SIAVHY	4083 m²
R50	Aménagement d'un bassin d'orage	SIAVHY	3242 m²

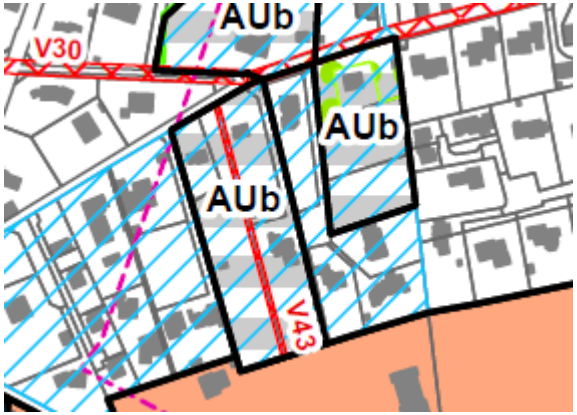
Localisation V41



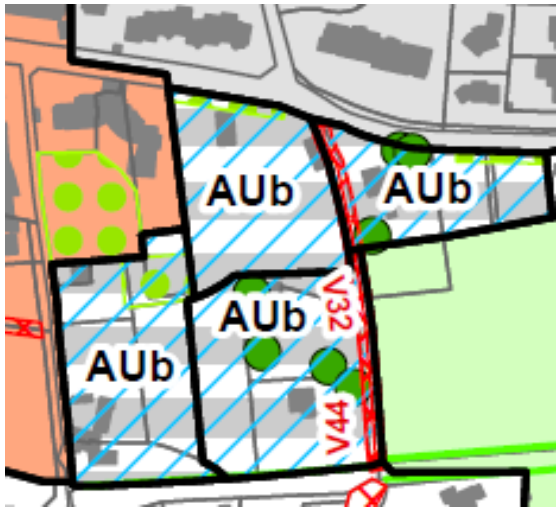
Localisation V42



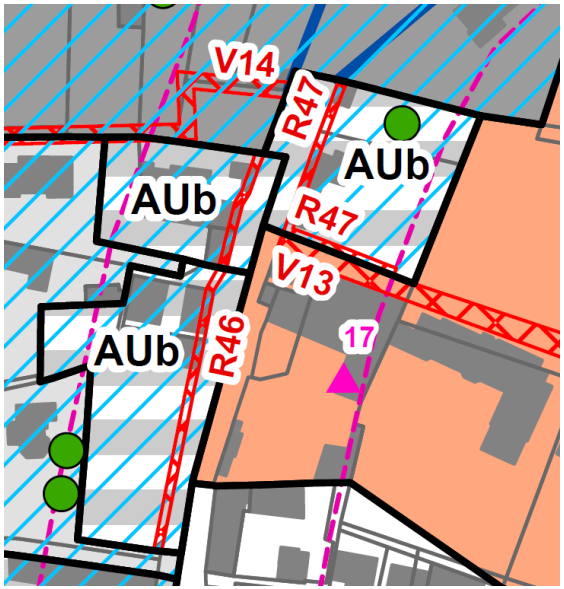
Localisation V43



Localisation V44

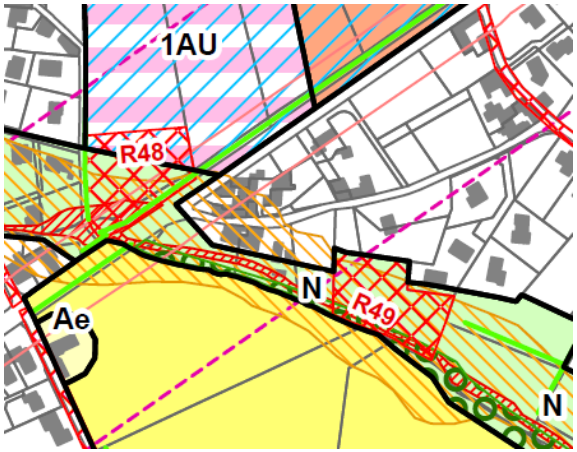


Localisation R46 et R47



Localisation V45

Localisation R48, R49, R50



2.2 Impact sur l'environnement

La présente modification n'engendre aucun impact sur l'environnement, ne réduit aucune protection des espaces agricoles et naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable.

Aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification.

L'autorité environnementale dans sa décision n°2018-ARA-DUPP-00825 en date de juin 2018 a considéré les points suivants :

- « Que le projet de modification ne prévoit aucune extension de zones urbaines impliquant la réduction de l'emprise de zones agricoles A et de zones naturelles N ;
- Que les modifications proposées concernent principalement des évolutions visant à encadrer la densification urbaine via la mise en place de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP), à actualiser le règlement et le zonage graphique ainsi que la liste des emplacements réservés (ER) ;
- Que ces évolutions n'apparaissent pas susceptibles d'impact négatif significatif sur l'environnement et la santé ;
- Au regard des éléments transmis, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à ce stade, que la procédure de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Grézieu-la-Varenne (Rhône), n'est pas de nature à justifier la réalisation d'une évaluation environnementale ; »