





# Modification de droit commun

*Communes déléguées*

*Pontcharra-sur-Turdine*

*Les Olmes*

*Dareizé*

- Modification de droit commun approuvée le 14.12.2021

Bref historique sur Vindry-Sur-Turdine 3

Rappel du champ d'application de la présente révision avec examen conjoint 4

**Modification de droit commun du PLU de Les Olmes 6**

Profil communal avant la commune nouvelle : Secteur de Les Olmes 7

Objet n°1 : Suppression d'un changement de destination 8

Objet n°2 : Modification du règlement de la zone Ui 9

Objet n°3 : Mise à jour du zonage Ui/Ub 11

Les impacts de la modification des zones sur les surfaces 13

Impact des modifications sur l'environnement 14

**Modification de droit commun du PLU de Pontcharra-sur-Turdine 15**

Profil communal avant la commune nouvelle : Secteur de Pontcharra-sur-Turdine 16

Objet n°1 : Modification de la limite Ui/Uh. 17

Objet n°2 : Modification des reculs pour la zone Ui 18

Objet n°3 : Création de 2 changements de destination 20

Objet n°4 : Modification d'une zone Nh 24

Les impacts de la modification des zones sur les surfaces 26

Impact des modifications sur l'environnement 26

**Modification de droit commun du PLU de Dareizé 27**

Profil communal avant la commune nouvelle : Secteur de Dareizé 28

Objet n°1 : Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation 29

Les impacts de la modification des zones sur les surfaces 31

Impact des modifications sur l'environnement 31

# Bref historique sur Vindry-Sur-Turdine

## Introduction

Vindry-sur-Turdine, commune nouvelle depuis le 01/01/2019, est située dans la vallée de la Turdine, liaison entre l'agglomération lyonnaise et Tarare. La proximité de Lyon (40 km) et celle des territoires naturels des Monts de Tarare, sa desserte facilitée par la RN7, la voie ferrée et l'A89 mise en service fin 2012, font de Vindry-Sur-Turdine, une commune attractive sur le plan résidentiel.

Le présent dossier porte sur les modifications des PLU de :

- Pontcharra-sur-Turdine
- Les Olmes
- Dareizé

*NB : Pontcharra-sur-Turdine et les Olmes ont toutes les 2 une procédure parallèle de révision avec examen conjoint de leur PLU.*

**Les évolutions des PLU sur la commune nouvelle de VINDRY-SUR-TURDINE**

| Pontcharra-sur-Turdine | | | Les Olmes | | | Dareizé | | | Saint-Loup | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Date* | *Procédure* | *Numéro des évolutions* | *Date* | *Procédure* | *Numéro des évolutions* | *Date* | *Procédure* | *Numéro des évolutions* | *Date* | *Procédure* | *Numéro des évolutions* |
| 09/09/2016 | Modification simplifiée | 1 | 04/11/2018 | Modification simplifiée | 1 | 19/09/2016 | Modification de droit commun | 1 | 18/02/2020 | Modification simplifiée | 1 |
| 11/04/2018 | Modification simplifiée | 2 | 12/02/2019 | Mise en compatibilité | 2 | 2021 | Modification de droit commun | 2 | | | |
| 26/11/2019 | Modification de droit commun | 3 | 26/11/2019 | Modification de droit commun | 3 | | | | | | |
| 26/11/2019 | Modification simplifiée | 4 | 26/11/2019 | Modification simplifiée | 4 | | | | | | |
| 2021 | Modification de droit commun | 5 | 18/02/2020 | Modification simplifiée | 5 | | | | | | |
| 2021 | Modification de droit commun | 6 | 2021 | Modification de droit commun | 6 | | | | | | |
| 2021 | Révision avec examen conjoint | 7 | 2021 | Révision avec examen conjoint | 7 | | | | | | |

## Rappel du champ d'application de la présente révision avec examen conjoint

**1-Révision avec examen conjoint (L.153-31)**

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

**2-Modification de droit commun (L153-41)**

Le projet de modification permet :
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.

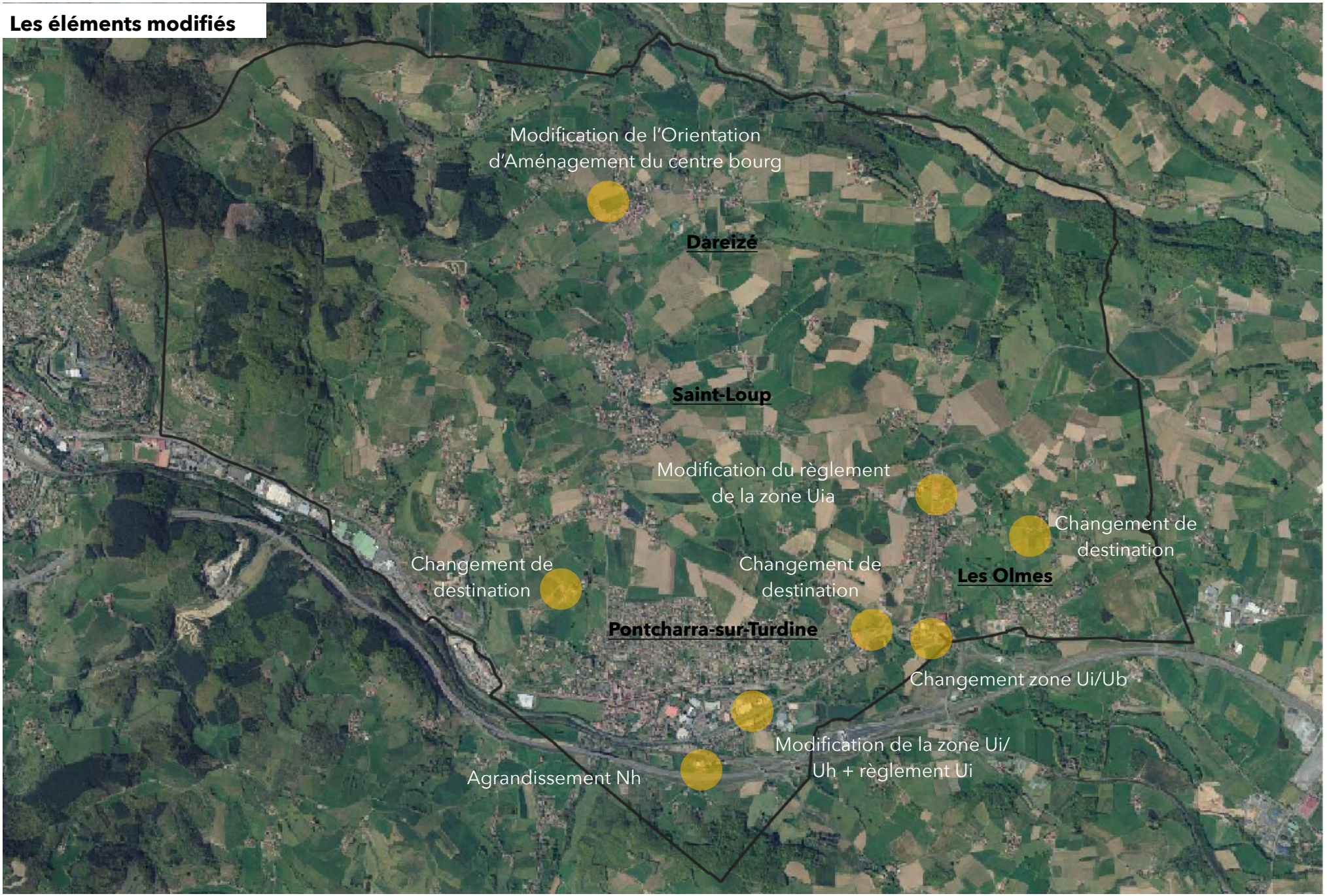
**3- Modification simplifiée (L153-45)**

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle

## Les éléments modifiés

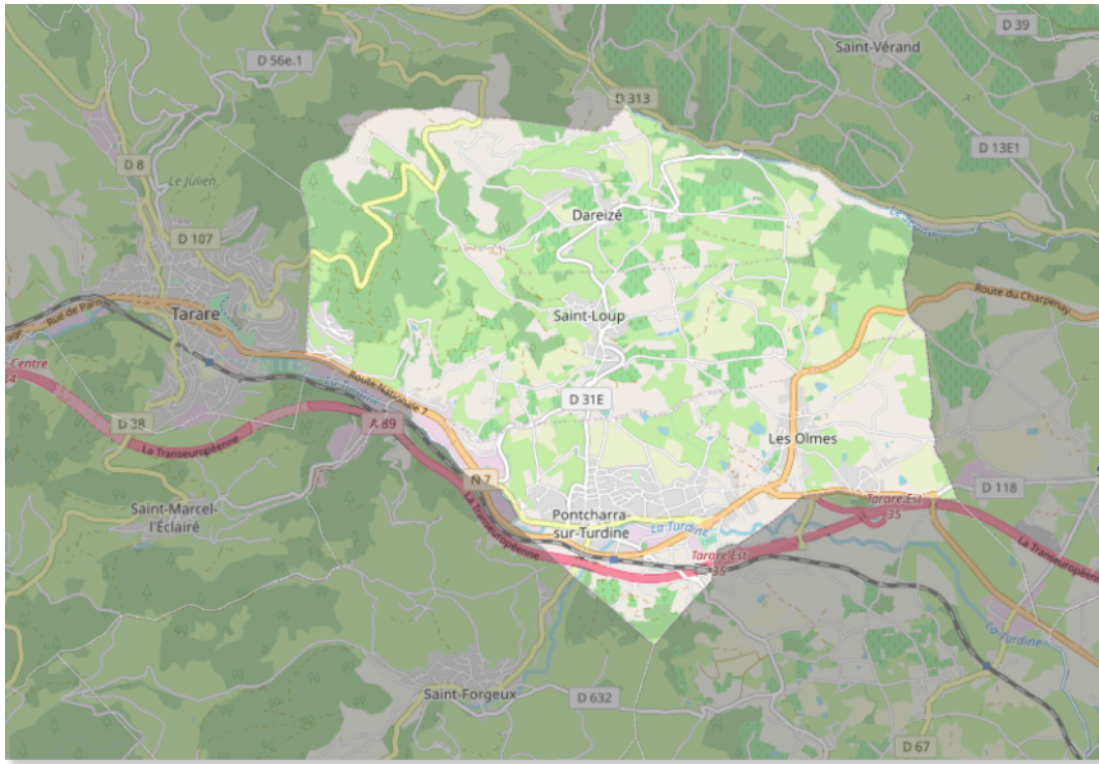


# Partie 1

*Modification de droit commun du PLU de Les Olmes*

## Profil communal avant la commune nouvelle : Secteur de Les Olmes

| Quelques chiffres | |
|---|---|
| Superficie | 278 ha |
| Population 1990 | 648 habitants |
| Population 1999 | 662 habitants |
| Population 2016 | 802 habitants |
| Denisté au Km2 en 2016 | 288 habitants |
| **Commune appartenant au territoire** | |
| De la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien | |
| Du SCOT du Beaujolais | |
| **Les limites communales** | |
| Au Nord | Saint-loup (Vindry-Sur-turdine) |
| Au Sud | Saint Romain de Popey |
| A l'Est | Sarcey |
| A l'Ouest | Pontcharra sur Turdine (Vindry-Sur-turdine) |




*Localisation de Vindry-Sur-Turdine, dont fait partie la commune déléguée de Les Olmes*

## Objet n°1 : Suppression d'un changement de destination

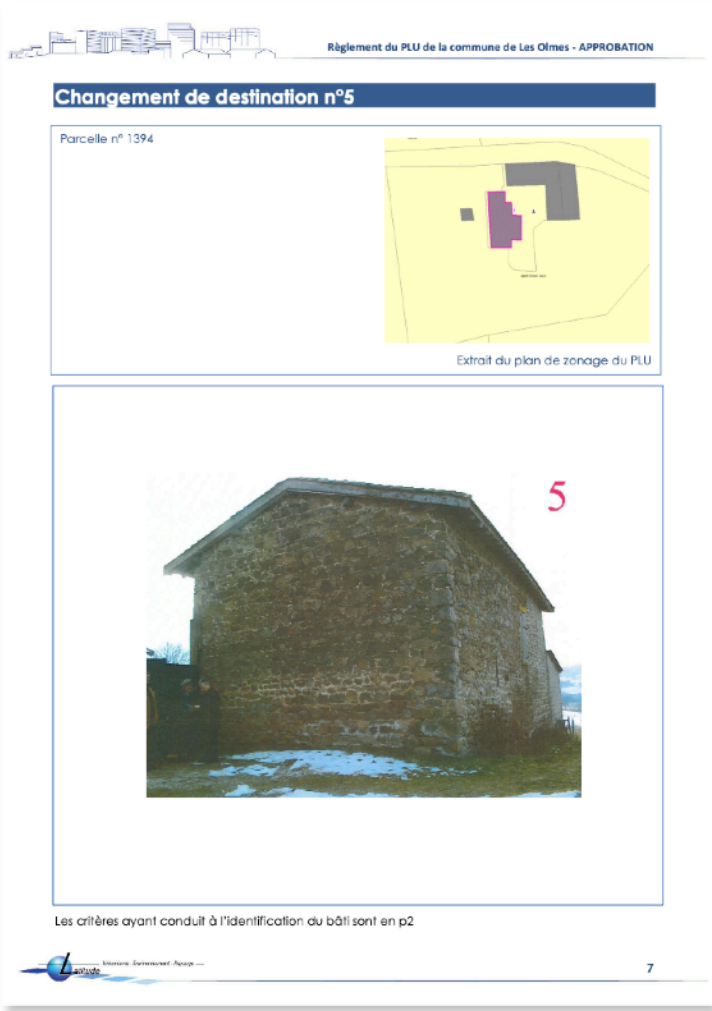
Le changement de destination n°5 a été réalisé. Il n'est donc plus nécessaire de le faire apparaître sur le PLU.

### Les éléments modifiés :

Suppression du changement de destination n°5 sur le document graphique et dans la liste des changements de destination.



*Le document graphique avant (à gauche) et après la modification (à droite)*




*Le changement de destination n°5, tel qu'il apparait dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination*

## Objet n°2 : Modification du règlement de la zone Ui

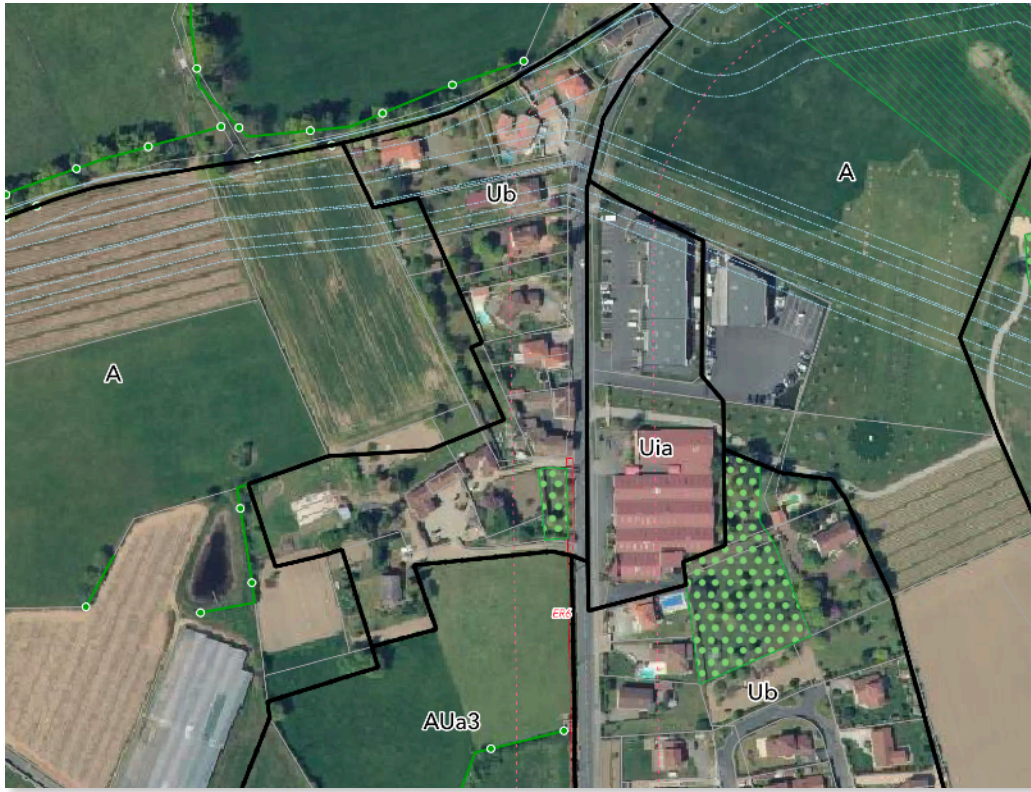
Il existe actuellement un commerce « OPMATIS » qui vend en direct des jetés de lits, coussins, plaide… fabriqués sur place. L'activité s'est étendue à la sellerie, à la fabrication de siège ArDéco ou à la réfection d'ancien fauteuil ou de canapé.

L'entreprise souhaite compléter cette activité fragilisée à cause du Covid19, en créant une zone de brasserie. La bière serait fabriquée sur place.

Il existe aujourd'hui un flou dans le règlement de la zone Ui, qui autorise explicitement des surfaces commerciales de plancher nécessaires à une activité artisanale présente dans la zone, mais qui n'évoque aucune emprise au sol.

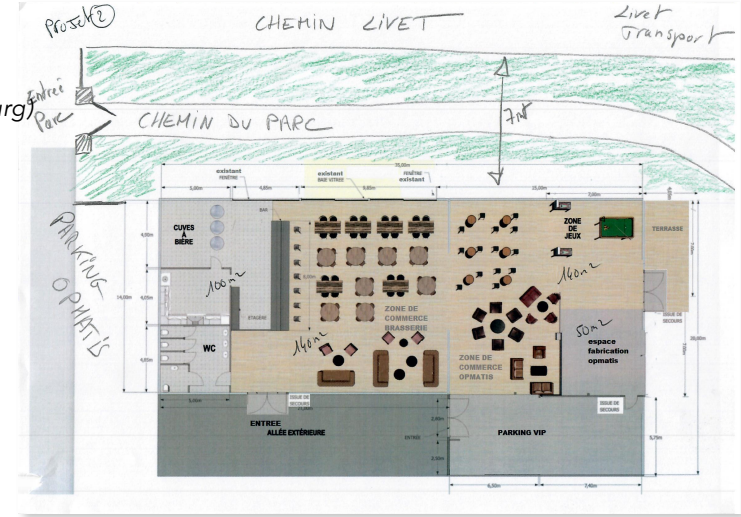
Cela pose des problèmes d'interprétation étant donné que l'activité de brasserie a besoin d'une terrasse extérieure (et donc de l'emprise au sol commerciale).

Si le PLU doit être modifié afin d'autoriser explicitement de l'emprise sur le commercial sur cette zone, le règlement encadrera strictement cette évolution, l'objectif n'étant pas de créer une zone commerciale sur le secteur.




*Le projet de brasserie, situé en zone Uia*

*(Au Nord du centre-bourg)*



## Le règlement de la zone Ui est modifié

**Il est rajouté la phrase suivante :**

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel de la zone.
- Les commerces dans la limite 150 m² de surface de plancher et s'ils sont nécessaires aux activités artisanales et industrielles présentes dans la zone : locaux d'exposition et de vente des activités industrielles et artisanales de la zone.
- Les constructions de stationnement s'ils sont d'usages publics.
- 2 annexes à l'habitation (par construction à usage d'habitation) sous réserve de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol au total des annexes.
- Une piscine par construction à usage d'habitation

De plus, dans la zone Uia, il est autorisé :

- 50 m² d'emprise au sol dédiée à de l'activité commerciale, si elle est nécessaire aux activités artisanales et industrielles présentes dans la zone. Les 50m² d'emprise au sol seront non créateurs de surface de plancher et ajoutés au 150m² de surface de plancher autorisée.

Article Ui 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

De plus, dans la zone Uia, en cas de création de surface de plancher et/ou d'emprise commerciale nécessaire aux activités artisanales et industrielles présentes dans la zone, il est imposé au minimum la création d'une place pour 10m2 (d'emprise au sol et/ou de surface de plancher).

# Objet n°3 : Mise à jour du zonage Ui/Ub

## Le contexte

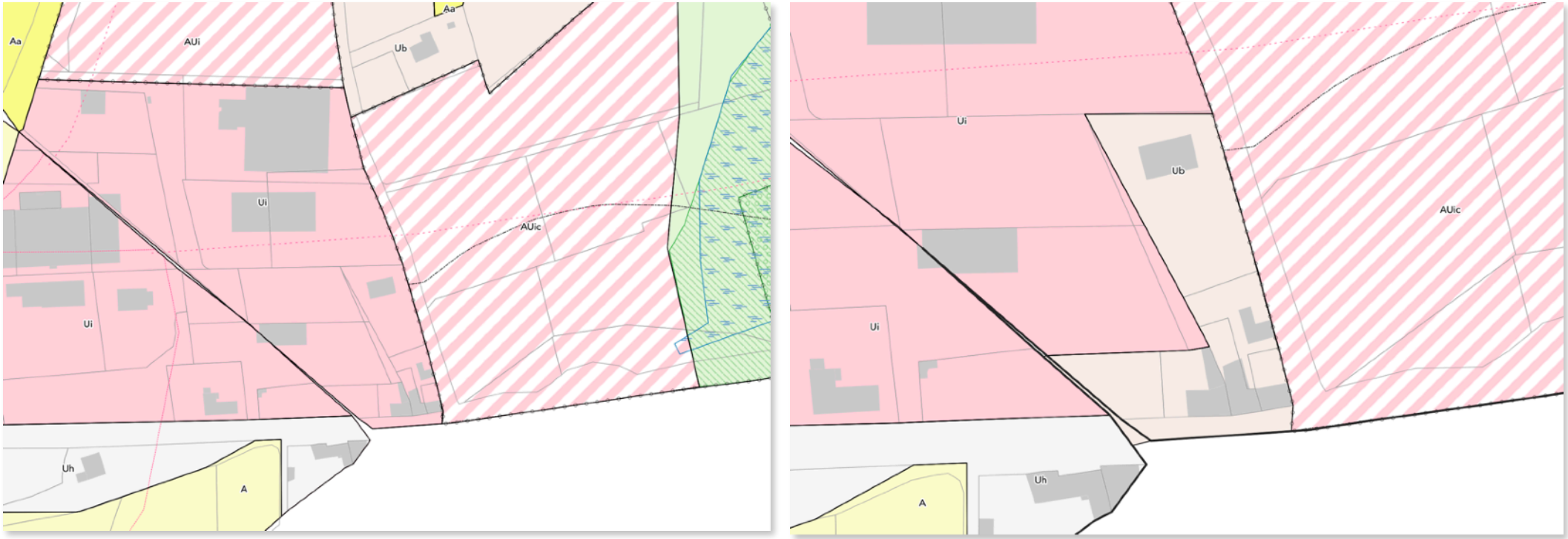
Plusieurs habitations sont actuellement classées en zone Ui.

Ce classement ne permet pas l'extension des habitations existantes et surtout, ne reflète pas la situation actuelle. Il n'y a aucune activité sur les tènements (repérés ci-contre).



## Le règlement graphique est modifié

La zone Ui est réduite de 2800m2. Une zone Ub est créée.




*Le document graphique avant (à gauche) et après la modification (à droite)*

## Les impacts de la modification des zones sur les surfaces

- Réduction de la zone Ui au profit de la zone Ub.

Au global, la surface des zones U ne change pas.

| zones | Surfaces en ha avant modification | Surfaces modifiées suite à la modification | Surfaces modifiées suite à la révision | Surfaces en ha définitive après évolution du PLU |
|---|---|---|---|---|
| Ua (dont Uar) | 4.9 | | **-0,11** | **4,8** |
| Ub | 27.9 | **+0,28** | | **28,18** |
| Up | 0.8 | | | 0.8 |
| Ui (dont Uia) | 3.4 | **-0,28** | | **3.4** |
| **Total U** | **37** | | | **36,9** |
| | | | | |
| AUa (habitat) | 3.1 | | **+0,11** | **3,2** |
| AUe (équipement) | 0.4 | | | 0.4 |
| AUi | 0.87 | | | 0.87 |
| AUiz (Actival) | 30 | | | 30 |
| **Total AU** | **34.37** | | | **34.48** |
| | | | | |
| **A** | 154.8 | **-0,4** | | **154.4** |
| **AL** | | **+0,4** | | **0,4** |
| Aa | 13.9 | | | 13.9 |
| Ae/Ai | 0.3 | | | 0.3 |
| **Total A** | **169** | | | **169** |
| N | 36.4 | | | 36.4 |
| NL/Ne | 2.5 | | | 2.5 |
| **Total N** | **38.9** | | | **38.9** |
| **Total commune** | **279** | **279** | **279** | **279** |

## Impact des modifications sur l'environnement

La présente modification n'introduit aucune évolution du zonage sur des espaces agricoles et les milieux naturels.

Ainsi les zones agricoles et naturelles ne sont pas modifiées, aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification.

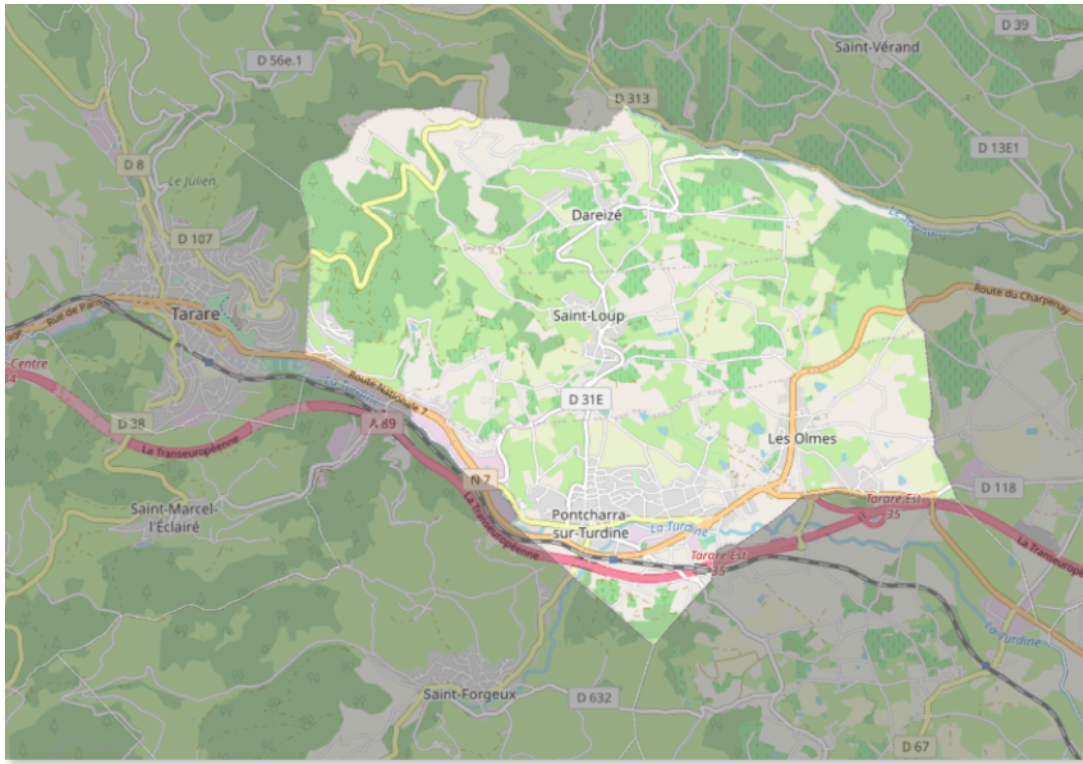
La présente modification du document d'urbanisme n'a pas d'impact négatif sur l'environnement.

# Partie 2

*Modification de droit commun du PLU de Pontcharra-sur-Turdine*

## Profil communal avant la commune nouvelle : Secteur de Pontcharra-sur-Turdine

| Quelques chiffres | |
|---|---|
| Superficie | 473 ha |
| 2006 | 2 464 habitants |
| Population 2011 | 2501 habitants |
| Population 2016 | 2695 habitants |
| Denisté au Km2 en 2016 | 570 habitants |
| **Commune appartenant au territoire** | |
| De la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien | |
| Du SCOT du Beaujolais | |
| **Les limites communales** | |
| Au Nord | Saint-Loup (Vindry-Sur-turdine) |
| Au Sud | Saint Forgeux et Saint-Romain-de-Popey |
| À l'Est | Les Olmes (Vindry-Sur-turdine) |




*Localisation de Vindry-Sur-Turdine*

## Objet n°1 : Modification de la limite Ui/Uh.

### Le contexte

La modification du PLU de Pontcharra-sur-Turdine a été approuvée le 26.11.2019.

L'un des objets était de classer une habitation en zone Uh, alors qu'elle était classée en zone Ui, empêchant par conséquent, toute extension ou rénovation du logement.

Toutefois, une erreur a été détectée dans le tracé de la limite de la zone Uh, qui était trop large par rapport au terrain de l'habitation.

La présente modification vise à modifier la limite Uh/Ui afin de la faire correspondre à la réalité du terrain.

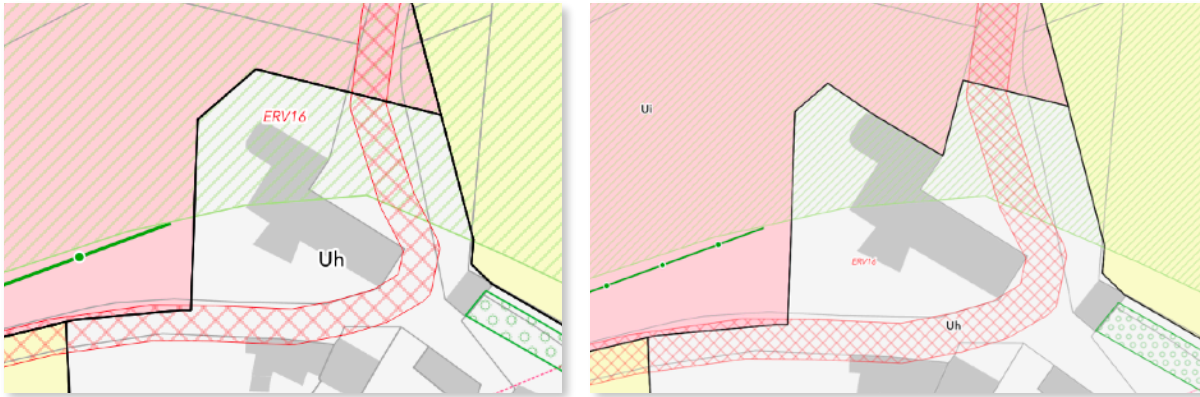
### Les évolutions

Le document graphique est modifié.

La zone Uh est réduite de 160m2 au bénéfice de la zone Ui.




*Le zonage Uh/Ui avant la présente modification*




*La zone Uh avant (à gauche) et après (à droite) la présente modification*

## Objet n°2 : Modification des reculs pour la zone Ui

### Le contexte

La zone industrielle du Moulin est aujourd'hui occupée par de nombreuses activités. Il n'y a plus de foncier disponible.

Aujourd'hui, l'agrandissement de certaines activités n'est pas possible à cause des retraits minimaux imposés par le PLU.

L'objectif est d'instaurer une règle plus souple sur les retraits par rapport aux voies et emprises publiques afin de permettre aux entreprises présentes d'évoluer sur place.




*La zone Ui. Extrait du PLU*

*Source :photo géoportail*

Le règlement graphique est modifié.

**Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de ~~5 m~~ 2m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Toutefois, le retrait peut être porté à 5m minimum dans l'intérêt de la sécurité (visibilité, gène pour la circulation…).

La bande de ~~5 m~~ 2m entre la voie et la construction ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traitée dans un espace paysagé.

Pour les constructions liées à la gestion des réseaux, l'implantation se réalisera soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 0.5m.

**Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction en limite est autorisée à l'intérieur des zones Ui, Uib et Uia.

~~Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, le retrait est au minimum de 4m.~~

En limite des zones Ui, Uib et Uia, au contact des zones A, N, Ua et Ub, un retrait minimal de 5 m est imposé.

L'implantation se réalisera en limite ou avec un retrait minimal de 0,5m aux contacts des zones Ui, Uia et Ue.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

## Objet n°3 : Création de 2 changements de destination

### Le contexte

Aucun changement de destination n'est identifié dans le PLU.

Toutefois, le document est ancien (réalisé en 2013) et 2 constructions correspondent aujourd'hui aux critères des changements de destination.

Conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, les changements de destination mis en place sur Pontcharra-Sur-Turdine, ne compromettent ni l'activité agricole, et ni la qualité paysagère du site.

### Rappel du code de l'urbanisme

**Article L.151-11**

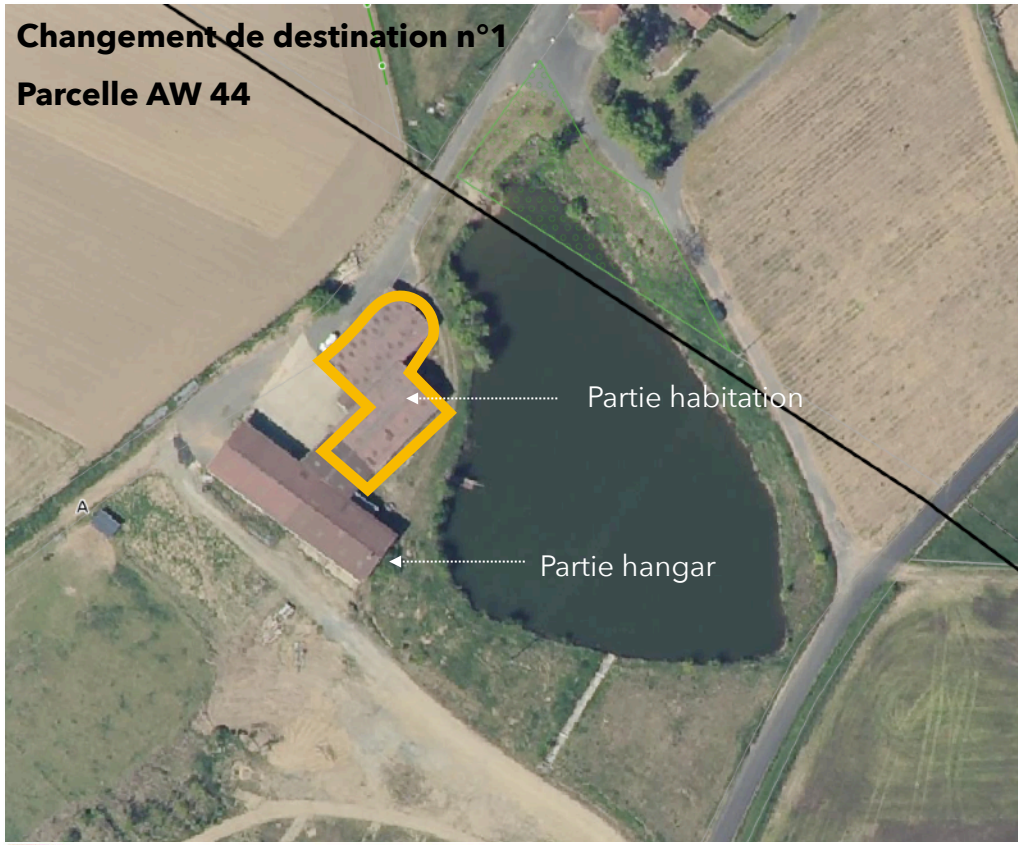
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

## Le changement de destination n°1

À l'origine, ce bâtiment servait à une exploitation agricole (EARL Billot Gérard) qui a cessé son activité en 2011, pour prise de retraite.

Ce bâtiment construit en 1983 est maintenant désaffecté et se dégrade petit à petit.

Un projet de transformation existe sur ce bâtiment. Il s'agirait de rendre une partie habitable et d'aménager quelques boxes pour les chevaux à côté.








## Le changement de destination n°2

Lieu dit « Le Mollard », parcelle AD53.

Le tènement est composé :

- D'une partie habitable (et rénovée il y a plusieurs années).
- D'une partie comprenant l'ancienne écurie, une grange et une remise. Celle-ci n'a plus et n'aura plus de vocation agricole.

Aucun bâtiment agricole n'est situé à 100 m ou moins du bâtiment devant changer de destination





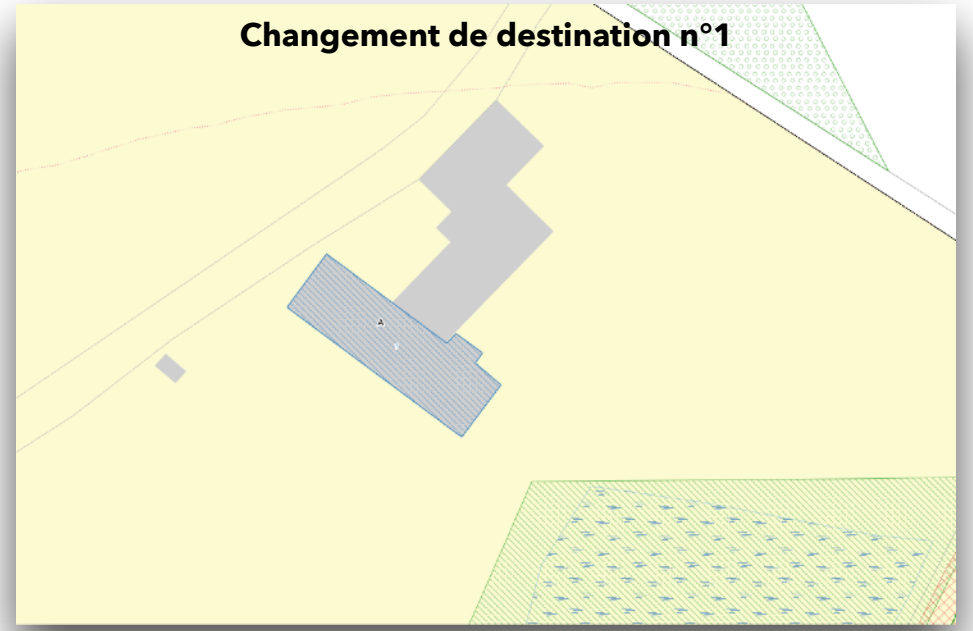


## Les éléments modifiés

Création d'une liste de changement de destination

Identification des changements de destination n°1 et n°2.

Ajout sur le plan de zonage des 2 changements de destinations







*Partie hachurée pouvant changer de destination*

## Objet n°4 : Modification d'une zone Nh

### Le contexte

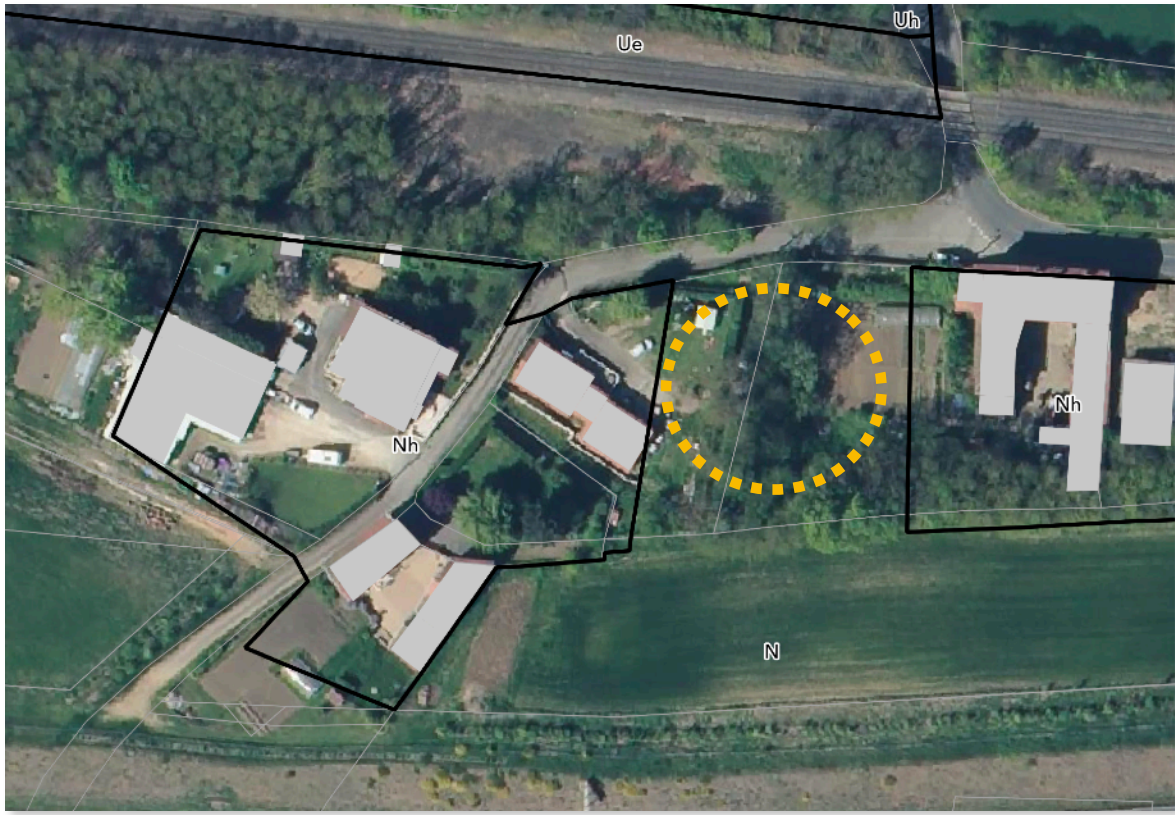
Une propriétaire voit sa parcelle coupée en deux, une partie Nh une partie N. La construction d'une piscine et d'un abri voiture n'est donc pas possible.

Le tènement n'est pas agricole, il s'agit du jardin d'agrément de l'habitation.

Aucun corridor écologique n'a été identifié sur le document graphique, d'autant que la voie ferrée (qui induit une coupure importante dans les déplacements des espèces) est située juste au dessus du site.

De plus, un mur de clôture existe au nord de la parcelle.

Il est également rappelé que la zone Nh n'autorise aucune construction nouvelle d'habitation. Seules les extensions annexes et piscines sont autorisées.



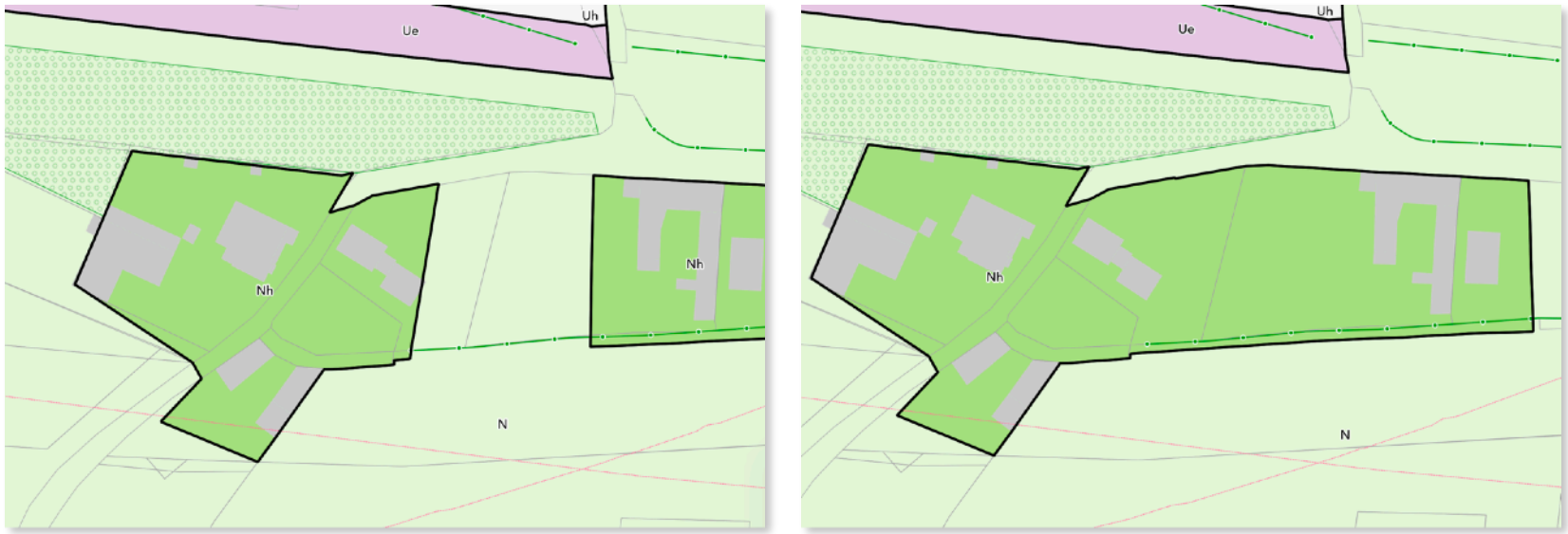

*Les 2 zones Nh devant être rassemblée en une seule zone.*

*Source : PLU et photo IGN*

## Les éléments modifiés

Le document graphique est modifié.

La zone Nh est agrandie de 2000m2




*La zone Nh avant (à gauche) et après (à droite) la présente modification*

## Les impacts de la modification des zones sur les surfaces

Les évolutions de surfaces pour les zones Ue et Nh sont trop faibles pour que le tableau global puisse le prendre en compte.

## Impact des modifications sur l'environnement

La présente modification n'introduit aucune évolution du zonage sur des espaces agricoles et les milieux naturels.

Ainsi les zones agricoles et naturelles ne sont pas modifiées, aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification. Au contraire, la modification va permettre de densifier la zone Ui du Moulin, ce qui va limiter la consommation foncière.

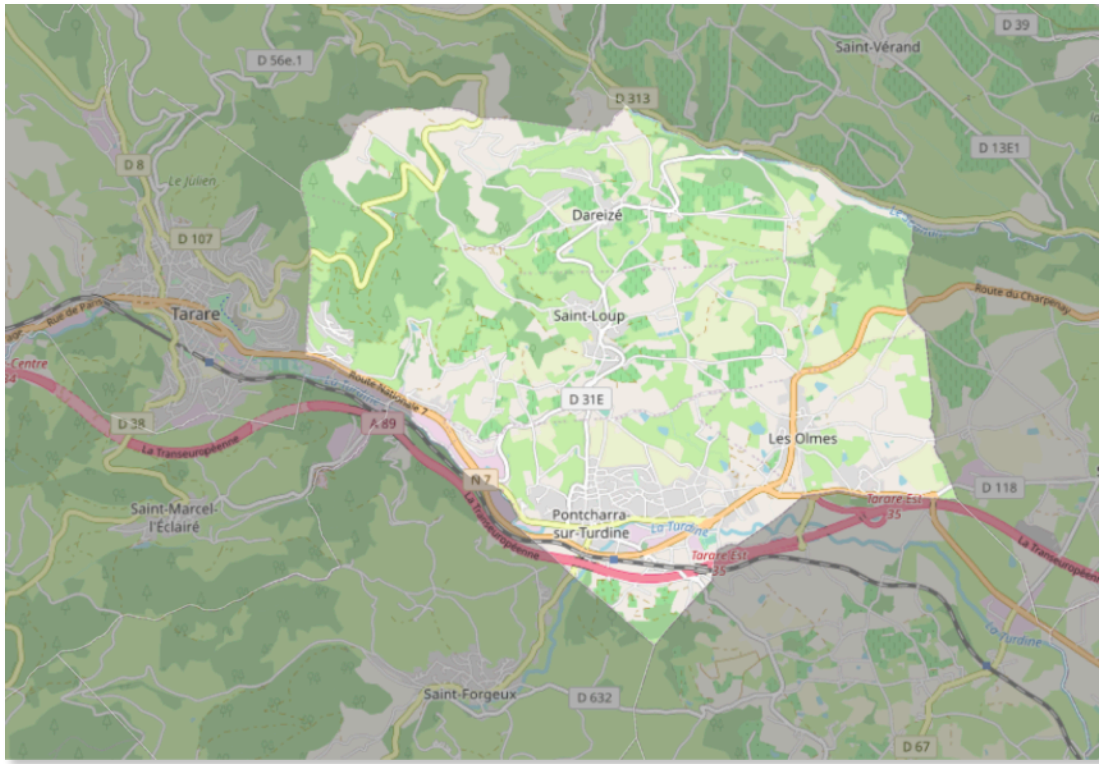
La présente modification du document d'urbanisme n'a pas d'impact négatif sur l'environnement.

# Partie 3

*Modification de droit commun du PLU de Dareizé*

# Profil communal avant la commune nouvelle : Secteur de Dareizé

| Quelques chiffres | |
|---|---|
| Superficie | 671 ha |
| Population 2006 | 432 habitants |
| Population 2011 | 450 |
| Population 2016 | 535 habitants |
| Denisté au Km2 en 2016 | 80 habitants |
| **Commune appartenant au territoire** | |
| De la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien | |
| Du SCOT du Beaujolais | |
| **Les limites communales** | |
| Au Nord | Saint-loup (Vindry-Sur-turdine) |
| Au Sud | Saint Romain de Popey |
| A l'Est | Sarcey |
| A l'Ouest | Pontcharra sur Turdine (Vindry-Sur-turdine) |




*Localisation de Vindry-Sur-Turdine, dont fait partie la commune déléguée de Les Olmes*

# Objet n°1 : Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation

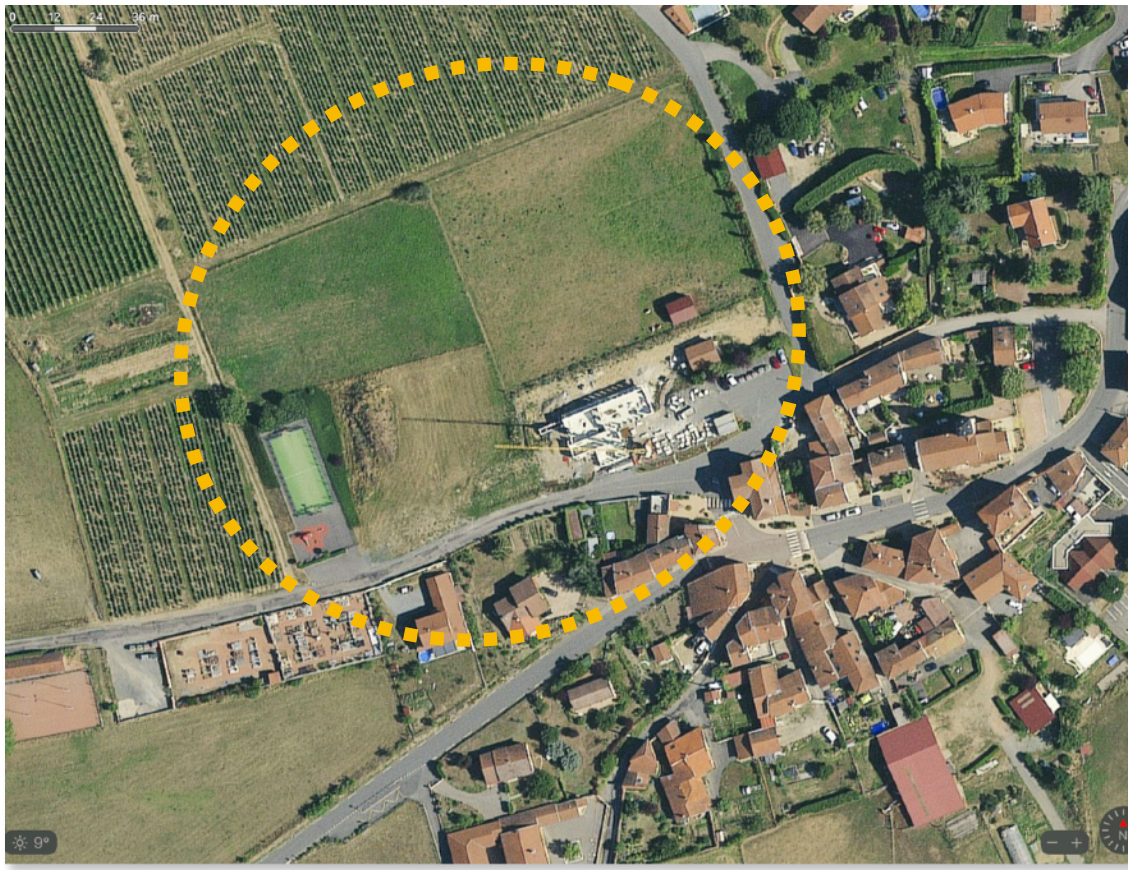
## Le contexte

L'orientation d'aménagement adoptée dans la modification n°1 du PLU rend les projets d'urbanisation du centre infaisable et est trop contraignante pour les promoteurs y compris pour les bailleurs sociaux qui ont été consultés (SEMCODA a abandonné son projet). Ainsi, en l'état, aucun projet ne peut voir le jour ce qui bloque l'aménagement du centre village.

L'objectif est de diversifier le type d'habitat sur le site en ne se limitant pas uniquement au collectif. Il convient de respecter l'insertion paysagère et la densification. Le projet conduit également à :

- Création d'une place publique.
- Sécurisation de l'espace piéton (d'où la suppression d'un rond-point et la création d'une voie pour assurer une génération à faible vitesse).

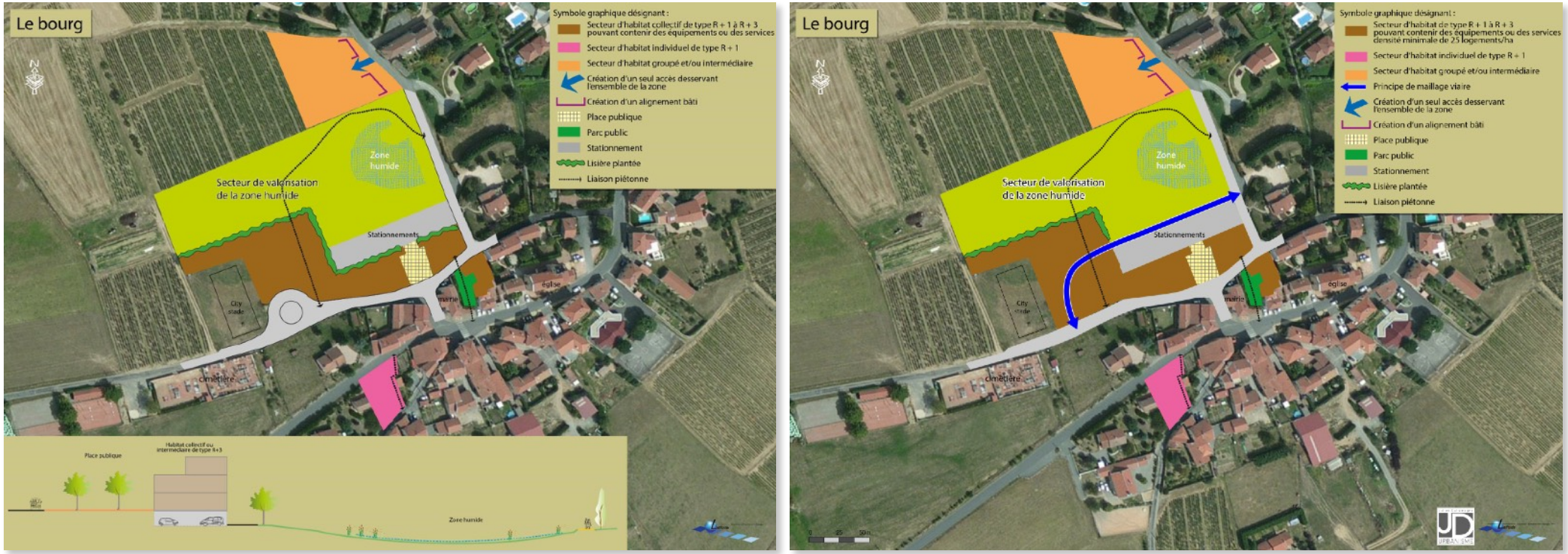
Les parcelles concernées par la présente modification de l'orientation d'aménagement sont maîtrisées par la collectivité. Un appel à projets sera défini en fonction de la nouvelle orientation d'aménagement.



Le centre de Dareizé

## L'orientation d'aménagement est modifiée

- Suppression du rond-point. L'intersection sera traitée différemment.
- Création d'un maillage viaire transversale.
- Réduction de la haie à planter, celle-ci se trouvant au Nord des constructions, en contrebas et pourrait donc masquer la visibilité des rez-de-jardin.




*L'Orientation d'Aménagement et de Programmation avant (à gauche) et après (à droite) la présente modification*

## Les impacts de la modification des zones sur les surfaces

La surface des zones n'est pas modifiée.

## Impact des modifications sur l'environnement

La présente modification n'introduit aucune évolution du zonage sur des espaces agricoles et les milieux naturels.

Ainsi les zones agricoles et naturelles ne sont pas modifiées, aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification.

La présente modification du document d'urbanisme n'a pas d'impact négatif sur l'environnement.

| zones | Surfaces en ha avant modification | Surfaces modifiées suite à la modification | Surfaces modifiées suite à la révision | Surfaces en ha définitive après évolution du PLU |
|---|---|---|---|---|
| Ua | 23 | | | 23 |
| Ub | 71 | | | 71 |
| Ue | 8 | | **-0,04** | 8 |
| Uh | 9,2 | **-0,01** | | 9,2 |
| Ui | 27,8 | | **+0,8** | 28,6 |
| **Total U** | **139.8** | | | **140,3** |
| Total A | 198,7 | | **-0,84** | **197,9** |
| N | 113 | **-0,3** | | **112,7** |
| Nh | 14 | **+0,3** | | **14,3** |
| Nt | 7,5 | | | 7,5 |
| **Total N** | **134,5** | | | **134,5** |
| EBC | 18 | | | 18 |
| **Total commune** | **473** | **473** | **473** | **473** |

Julien Dallemagne

URBANISME

**Membre de la Coopérative d'Activités et d'Emplois Calad'Impulsion**

847 Route de Frans 69400 VILLEFRANCHE-sur-Saône

06-49-62-78-29 - urbanisme@juliendallemagne.fr

SCIC SARL au capital variable - N° SIRET : 40468130600043 - Code APE : 7022Z - TVA Intra. : FR78404681306