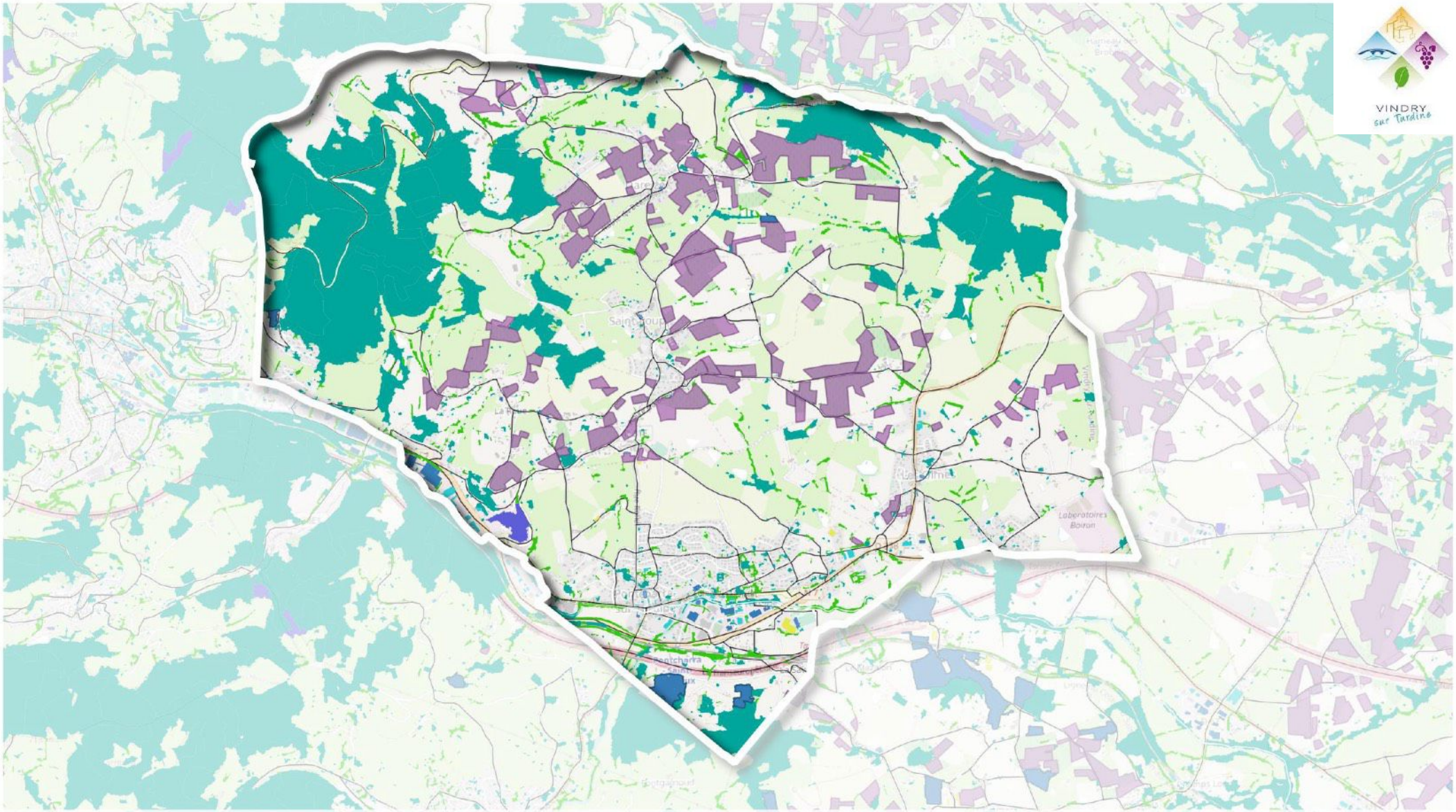


VINDRY-SUR-TURDINE

Modification de droit commun 28.11.2023

Bref historique sur Vindry-Sur-Turdine 3

Rappel du champ d'application de la présente modification de droit commun 4

Profil communal de la commune nouvelle de Vindry-Sur-Turdine 5

Partie 1: Modification de droit commun du PLU de DAREIZE 6

Objet n°1 : Passage d'une zone Ue en Ua 7

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

Objet n°3 : Modification du règlement de la zone AU2 12

Les impacts de la modification des zones sur les surfaces 16

Impact des modifications sur l'environnement 16

Partie 2 : Modification de droit commun du PLU de Pontcharra-sur-Turdine 17

Objet n°4 : Création d'un STECAL dédié à l'auto école 18

Objet n°5 : Création d'une aire de loisirs 19

Objet n°6 : Modification de l'Orientation d'Aménagement rue de Verdun 21

Objet n°7 : Changement de zonage pour l'esplanade de la gare 23

Objet n°8 : Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Odilon-Lafage 26

Impact des modifications sur l'environnement 28

Les impacts de la modification des zones sur les surfaces 30

Partie 3 : Modification de droit commun du PLU de Saint-Loup 31

Objet n°9 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation 32

Objet n°10 Correction d'une erreur matérielle en zone Ub 38

Les impacts de la modification des zones sur les surfaces 40

Impact des modifications sur l'environnement 40

Partie 4 : Modification de droit commun du PLU de Les Olmes 41

Objet n°10 : Modification de la zone AUa4 42

Objet n°11 : Correction d'une erreur matérielle sur la zone Uia 44

Objet n°12 : Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Croisettes » 47

Objet n°14 : Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Le bourg» 50

Les impacts de la modification des zones sur les surfaces 52

Impact des modifications sur l'environnement 52

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
- Saint-Loup

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

La procédure de révision de Les Olmes a été abandonnée suite à l'avis de l'autorité environnementale.

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~~	14/12/2021	Modification de droit commun	2	2022	Modification de droit commun	2
26/11/2019	Modification de droit commun	3	26/11/2019	Modification de droit commun	3	28/11/2023	Modification de droit commun	3			
26/11/2019	Modification simplifiée	4	26/11/2019	Modification simplifiée	4						
14/12/2021	Modification de droit commun	5	18/02/2020	Modification simplifiée	5						
14/12/2021	Modification de droit commun	6	14/12/2021	Modification de droit commun	6						
14/12/2021	Révision avec examen conjoint	7	14/12/2021	Révision avec examen conjoint	7						
28/11/2023	Révision avec examen conjoint	8	~~Annulée suite avis autorité environnementale~~	~~Révision avec examen conjoint~~	~~8~~						
28/11/2023	Modification de droit commun	9	28/11/2023	Modification de droit commun	9						

Procédure annulée suite à l'avis de l'autorité environnementale

Rappel du champ d'application de la présente modification de droit commun

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)

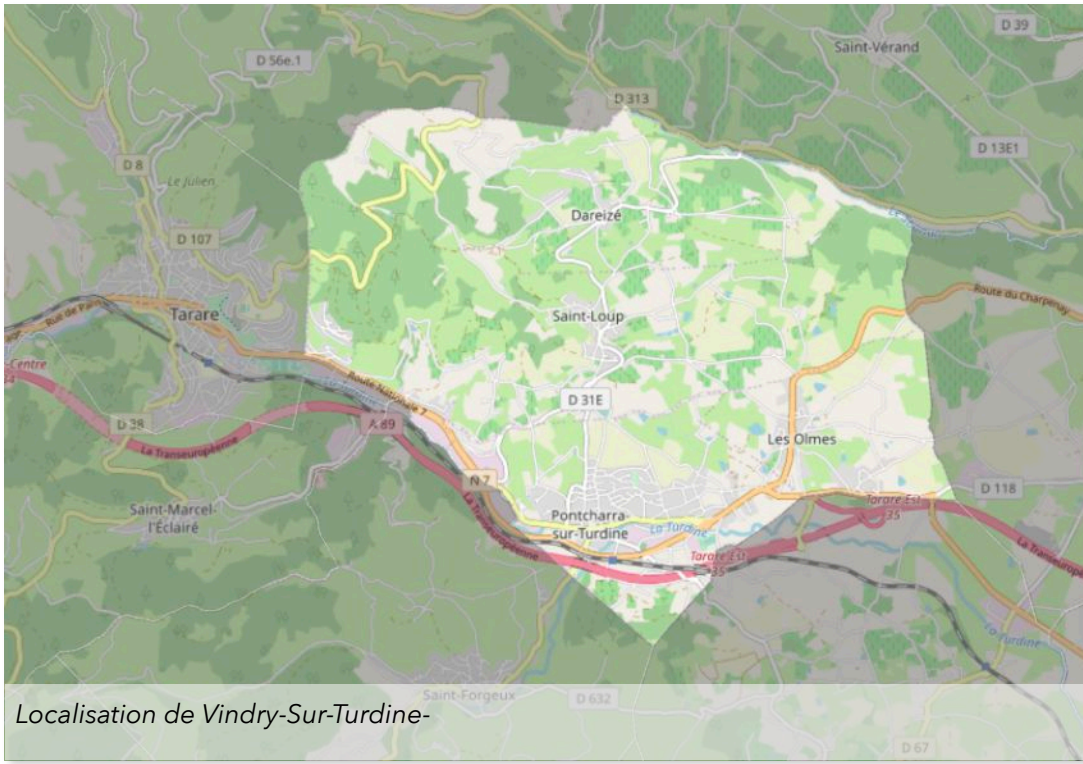
1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

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

Profil communal de la commune nouvelle de Vindry-Sur-Turdine

Quelques chiffres	
Superficie	2300 ha
Population 2015	4994 habitants
Population 2019	5279 habitants
Denisté au Km2 en 2019	221 habitants
Commune appartenant au territoire	
De la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien	
Du SCOT du Beaujolais	
Les limites communales	
Au Nord	Saint-Vérand
Au Sud	Saint-Forgeux et Saint Romain de Popey
A l'Est	Sarcey
A l'Ouest	Tarare



Localisation de Vindry-Sur-Turdine-



Partie 1
Modification de droit commun du PLU de DAREIZE

Objet n°1 : Passage d'une zone Ue en Ua

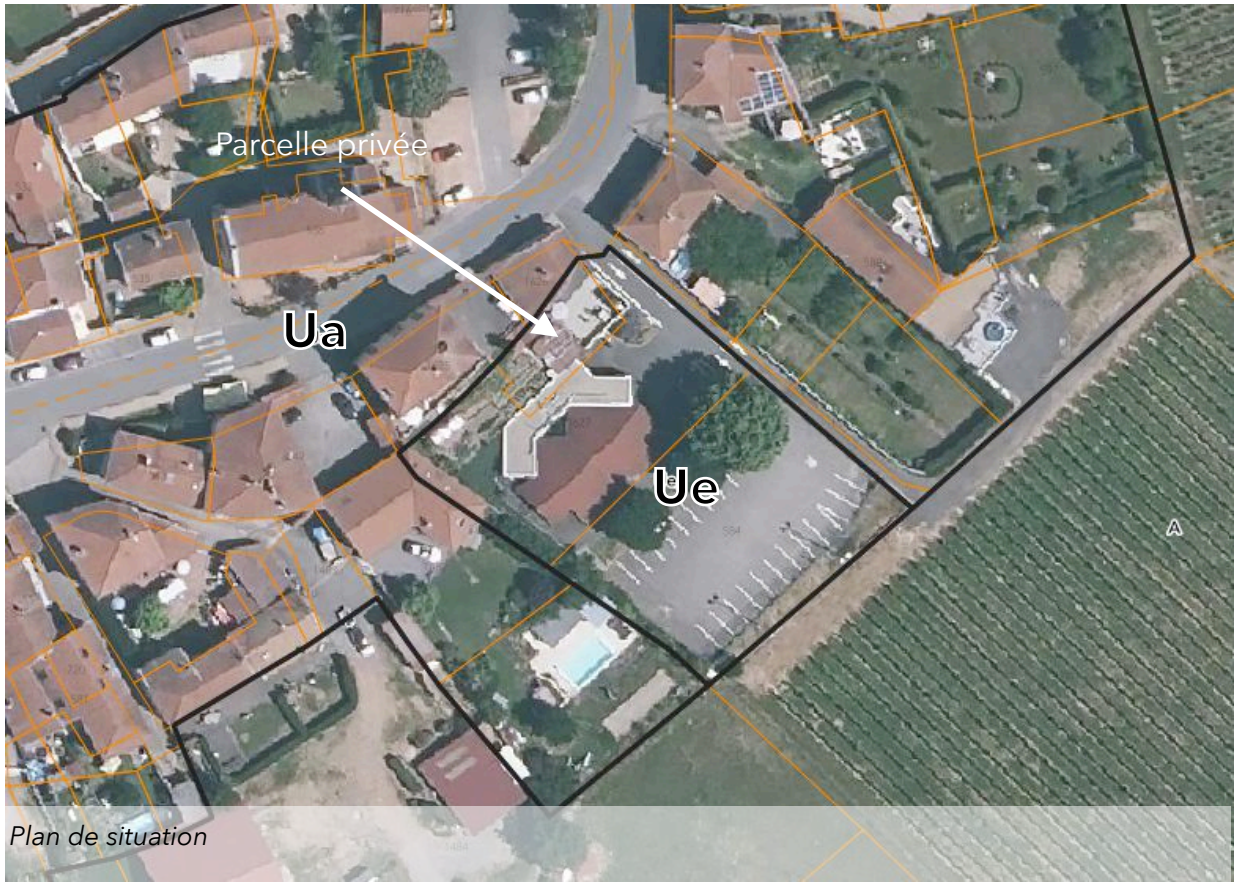
Le projet

Le propriétaire de la parcelle 585 souhaite démolir une de ses annexes et réaliser un garage. Toutefois, cela n'est pas possible, car la parcelle est inscrite en zone Ue, à vocation d'équipement d'intérêt collectif.

Le zonage Ue ne correspond donc pas à la réalité et doit être réduit.

Les éléments modifiés :

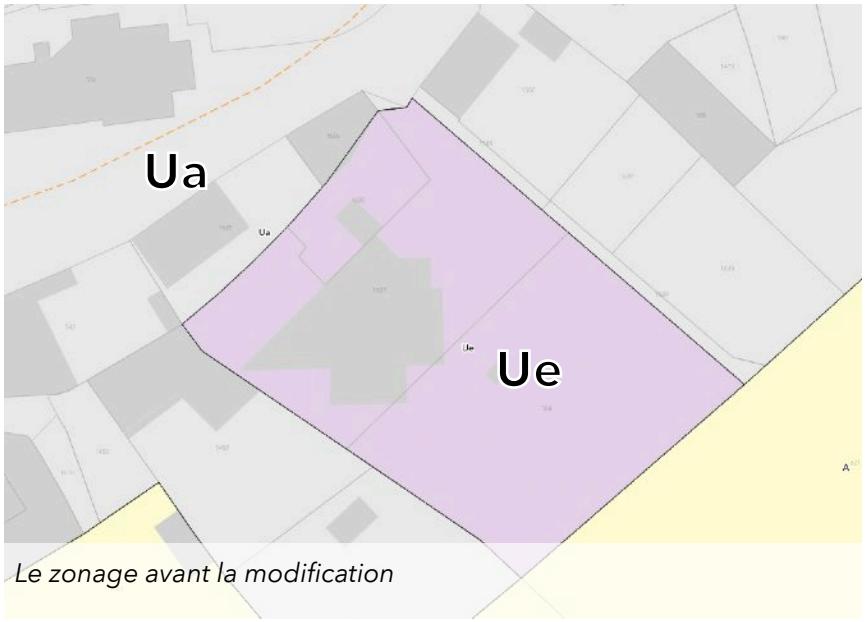
Réduction de la zone Ue de 180 m2 au bénéfice de la zone Ua.



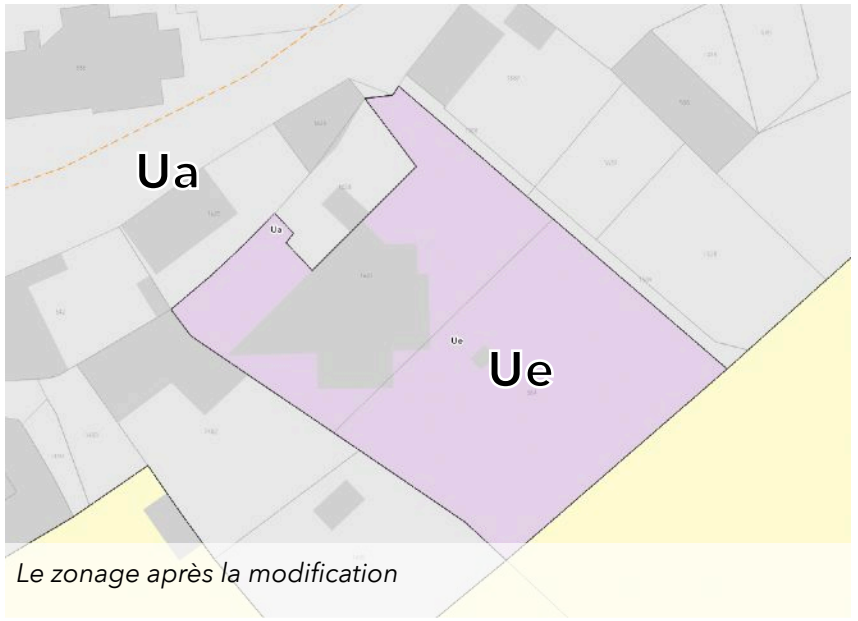
Plan de situation

Les éléments modifiés :

Réduction de la zone Ue de 180 m2 au bénéfice de la zone Ua.



Le zonage avant la modification



Le zonage après la modification

Objet n°2 : Modification du règlement de la zone A

Le projet n°1

En zone agricole, l'article L.151-11 permet d'autoriser les CUMA, les activités de vente, de conditionnement etc

Rappel du PADD p16 :

- Permettre l'évolution des sièges d'exploitation existants (…)
- Favoriser l'implantation de nouvelles exploitations (…)
- Maintenir le potentiel productif des territoires à valeur agricole (…)

À fin d'assurer la pérennité des exploitations, la commune souhaite faire évoluer le règlement de sa zone agricole (article A2) afin de poursuivre sa politique de préservation et de développement de l'agriculture sur son territoire.

Le projet n°2

Les annexes et les piscines sont actuellement interdites en zone agricole.

Dareizé souhaite harmoniser son règlement avec ceux des PLU de Vindry Sur Turdine, afin que les habitants du territoire aient accès au même droit.

Les annexes seront donc autorisées sur Dareizé, les règles fixées reprendront celles mises en place sur Saint-loup.

Le règlement de la zone A est modifié

Dans le secteur A, sont admis sous conditions :

Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. (NB : Pour information et afin de faciliter l'interprétation de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole », on pourra se référer au guide « Construire en zone agricole – ce qu'il faut savoir » sur le site. http://www.rhone.equipement.gouv.fr/).

Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 200 m2 de surface de plancher par exploitation agricole.

Les extensions des habitations des sièges d'exploitation sont limitées à 200 m2 de surface de plancher totale (existant + extension).

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une surface minimale d'installation (SMI). Celles à usage d'habitation peuvent être sollicitées par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

~~Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.~~

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

L'extension des habitations existantes non liées au siège d'exploitation existant, dans la limite de 200 m2 de surface de plancher totale (existant + extension).

Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 30m2 d'emprise au sol par annexe et 50 m2 d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 15 m de la construction principale d'habitation.

Une piscine si elle est liée à habitation existante si elle est située à moins de 15 m de la construction principale d'habitation.

Pour les constructions identifiées au document graphique comme pouvant changer de destination au titre de l'article L123-1-5, les changements de destination.

Objet n°3 : Modification du règlement de la zone AU2

Le contexte

Le PADD, p7, indique que le village de Dareizé dispose d'un rythme de développement résidentiel inférieur à cinq logements par an. Le PLU affiche un potentiel de 43 à 52 logements sur 12 ans.

Le rythme de construction de 2001 à 2012 est de 4 logements/an.

Depuis l'approbation du PLU en 2015 , le rythme de construction est d'un logement par an.

Le PLU à conduit à une réduction drastique du nombre de logement produit. Il apparait aujourd'hui essentiel que la zone AU2 puisse s'urbaniser. Pour cela, son règlement doit être modifié, celui-ci étant bloquant.

Analyse des permis de construire.

Année	Nb de logements	Surface en ha construite
2012	9	1,8
2013	4	0,9
2014	5	0,7
2015	2	0,3
2016	0	0,0
2017	2	0,3
2018	3	0,3
2019	1	0,1
2020	1	0,0
2021	0	0,0
Total	27	4,4



Localisation de la zone AU2

Le projet n°1

La zone AU2 n'est pas desservie par l'assainissement collectif.

Le règlement de la zone AU2 doit donc être modifié pour permettre l'urbanisation du secteur. Les constructions sont désormais autorisées en assainissement individuel lorsque l'assainissement collectif est inexistant.

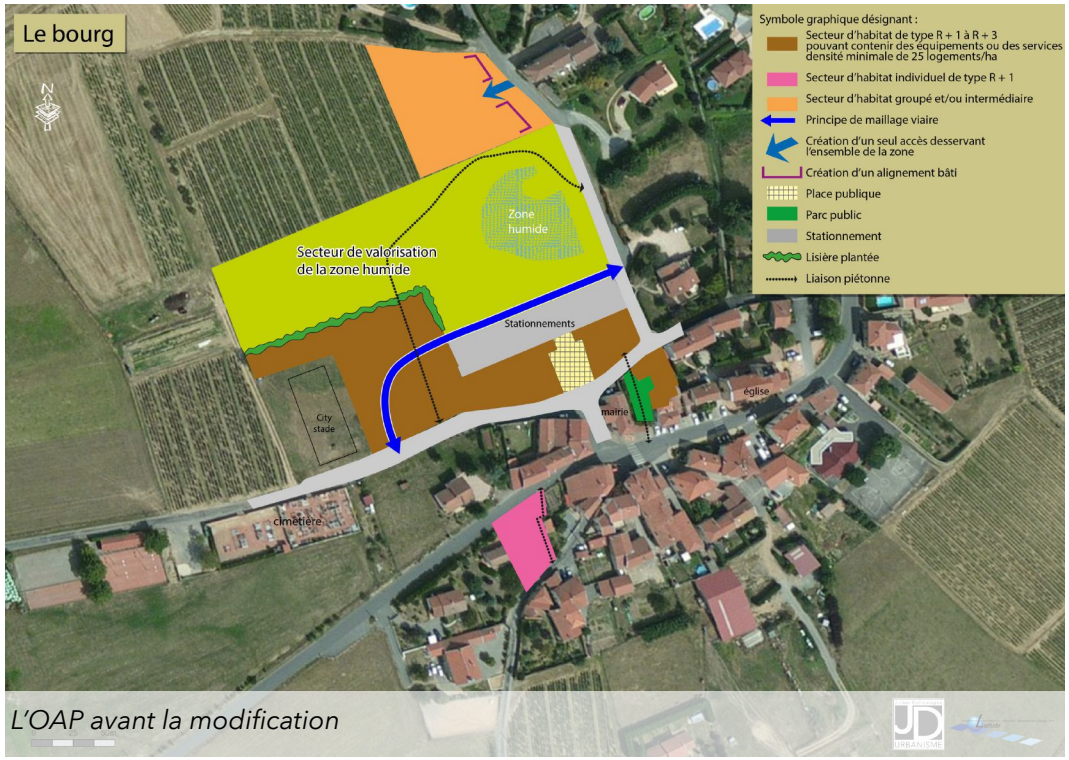
Le projet n°2

Afin de faciliter l'aménagement de la zone et de répondre à la demande, le règlement de l'orientation d'aménagement est adapté pour autoriser la construction de quelques maisons individuelles. En effet, ce secteur se trouve au contact d'une zone pavillonnaire (peu dense) et d'une zone agricole. L'objectif est toujours la production d'un habitat dense. Ainsi, il est mis en place une densité minimale de 16 logts/ha, densité identique que celle mise en place sur Saint-Loup

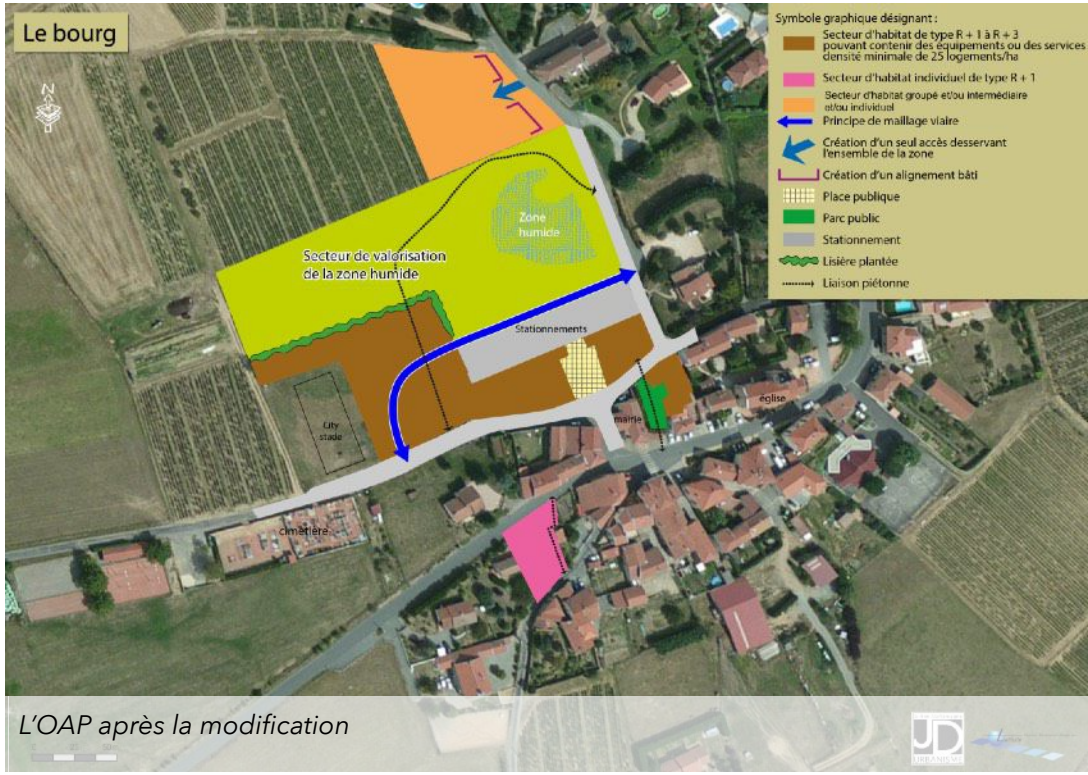
L'orientation d'aménagement et de programmation est modifiée.

La phrase suivante est rajoutée:

« Secteur d'habitat intermédiaire et/ou d'habitat groupé et/ou individuel »



L'OAP avant la modification



L'OAP après la modification

Le règlement écrit est modifié

Suite à la consultation des PPA, la COR à proposé une nouvelle rédaction pour l'article AU4 (ci-dessous).

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

« Eaux usées : le raccordement au réseau public d'assainissement pour les eaux usées domestiques est obligatoire lorsqu'il existe au droit de la parcelle.
En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, il est conseillé de prévoir la possibilité de créer un assainissement non collectif : « En l'absence d'un réseau public de collecte des eaux usées, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé. L'assainissement autonome doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur. »

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement excepté les eaux de lavage des filtres de piscine. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Eaux pluviales : Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.
Toute surface imperméabilisée par l'aménagement ou la construction, représentant plus de 50m² au sol, doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération. Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau d'eau pluvial. Le rejet d'eau pluvial dans un réseau public de collecte des eaux usées de type unitaire est proscrit. Si un rejet de débit de fuite au réseau unitaire est envisagé, le pétitionnaire devra démontrer qu'aucune autre solution n'est possible au moyen d'une étude à la parcelle à sa charge. L'infiltration des eaux pluviales devra être systématiquement recherchée et privilégiée. »

Les impacts de la modification des zones sur les surfaces

La surface des zones est légèrement modifiée. La zone Ua s'agrandit de 180 m². La zone Ue est réduite d'autant.

zones	Surfaces en ha avant modification	Surfaces modifiées suite à la modification
Ua	1,9	**2**
Ub	5,6	5,6
Ue (équipements)	0,8	**0,7**
Uh (gestion des quartiers périphériques)	18,5	18,5
Total U	**26,8**	**26,8**
AU	**1,1**	**1,1**
A	398,4	398,4
As	12	12
Total A	**410,4**	**410,4**
NL	227,8	227,8
Np	0,74,3	0,74,3
Total N	**232,8**	**232,8**

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 instaure la mise en place d'une densité minimale de 16 logts/ha sur la zone AU1.

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

Objet n°4 : Création d'un STECAL dédié à l'auto école

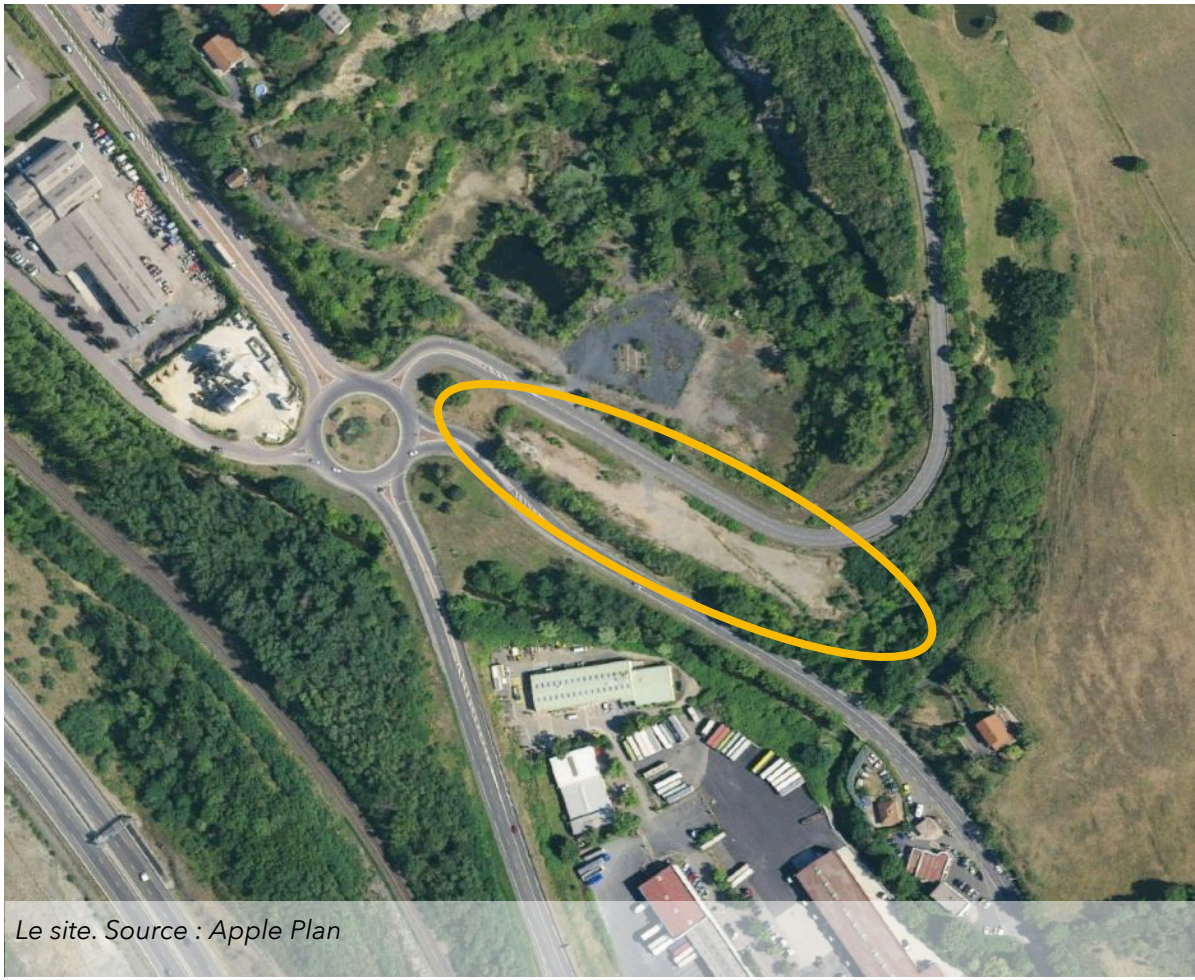
Le contexte

Pontcharra-Sur-Turdine dispose de deux auto-écoles :

Auto école Savoie et C'Permis.

L'autoécole Savoie utilise actuellement un terrain abandonné comme piste d'entrainement. Celle-ci vient d'être goudronnée. La commune souhaite officialiser la présence de cette piste sur le document graphique. L'objectif est également de produire un règlement particulier (zone Na) qui interdit toutes constructions et installations sur le site. Seule l'utilisation de la piste est autorisée.

Suite à l'avis de l'autorité environnementale n°2022-ARA-KKUPP-2687, le projet de création d'un STECAL est abandonné. Le site restera classé en zone naturelle.



Le site. Source : Apple Plan

Création d'une zone Na annulée suite à l'avis de l'autorité environnementale

Objet n°5 : Création d'une aire de loisirs

Le contexte

La commune souhaite créer une aire de loisirs dédiée aux jeunes (City stade, jeux d'enfants etc.).

Le site (ci-contre) est à l'étude. Suite à la décision n°2022-ARA-KKUPP-2687 de l'autorité environnementale, de soumettre le projet de city stade à une évaluation environnementale, la commune annule le projet.

D'autres secteurs pourraient également recevoir à terme des équipements de loisirs. La commune souhaite les autoriser plus explicitement en zone Ui/Uia/Uib et dans l'emplacement réservé ER3.

Ainsi, dans toutes les zones Ui, les équipements d'intérêts collectifs seront autorisés par défaut et ne seront plus soumis à conditions.



Site possible pour l'implantation d'une aire de loisirs

Le règlement écrit est modifié.

NB: Les équipement d'intérêts collectifs n'étant plus soumis à conditions, ils deviennent forcément autorisés.

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

Sont admis sous conditions en zone Ui:

~~Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.~~

Les commerces dans la limite de 250 m2 de surface de vente et s'ils sont nécessaires aux activités artisanales et industrielles présente dans la zone : locaux d'exposition et de vente des activités industrielles et artisanales de la zone.

Les constructions de stationnement non lié aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2, s'il est à usage public.

Sont admis sous conditions en zone Uia et Uib

~~Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.~~

Les constructions de stationnement non lié aux occupations et utilisations admises s'il est à usage public.

La liste des emplacements réservés est modifiée.

La liste figure sur le document graphique. L'objet de l'emplacement réservé n°3 est complété de la manière suivante : « Extension du stade **et aire de jeux ».**

N°	Destination	Bénéficiaire	Largeur plateforme en m	Parcelles concernées
V1	Elargissement de la VC7	commune	7	36,29,33,34,35,39,45,46,47,48,49,51,14,15,16, 1,,18,6,20,21,22,12,23,191,192,25,26,54,52
V2	Elargissement rue de la Trappe	commune	7	38,39,33,32,45,46,44,42,41,40
V3	Elargissement chemin de la Madone	commune	8	28,27,25,24,23,65,64,62,55,56,56,57,58,59
V4	Rue Jean Giono	commune	8	246,247,316,242,322,240,238,237,236,235,235,231,230, 337,332,333,334,335,336,196,318,195,194,243,245
~~V5~~	~~Elargissement de la rue des Longes~~	~~commune~~	~~7~~	~~152,161,162,146,145,212,211,208, 207,183,162,181~~
V6	Rue Louis Pasteur	commune	8	153,24,23,21,20,19,13,49,48,35,28,27,25,152
V7	Elargissement du chemin de Bellevue	commune	7	35,337,338,339,352,350,39,32,33,34,28
V8	Elargissement Chemin des Potences	commune	8	19,20,21,68,69,70,72,73,74,75,76,41,39,32, 31,163,355,29,149,148,147,146,145,212,223,225,226, 337,222,221,220,218,217,213,144,143,140,138,128, 127,126,125,124,123,122,121,77,78,23,31,35,38,39
V9	Elargissement chemin du Miollan	commune	7	76,51,52,53,54,55,7,8,9,10,11,12,49,50,46,43
V10	Elargissement chemin du Miollan (Sud)	commune	7	77,81,108,109,110,118,120,121
V11	Elargissement chemin du Grillet	commune	7	98,97,94,91,90,344,348,83,84,85,27,26,25,24,23,78,79,80 81,108,107,106,156,157,104,99
V12	Elargissement chemin des Alouettes	commune	7	34,42,41,40,39,37,35
V13	Elargissement chemin des Nattes	commune	7	40,41,42,43,45,46
V14	Route du stade	commune	8	22,20,19,357,132,131,130,1,
V15	Elargissement VC des Arthauds	commune	8	31,32,33,51,52,
V16	Elargissement chemin du Moulin	commune	7	29,47,48,49,51,52,53,54,24,25,26,27,28,30
V17	Elargissement chemin du Girerd	commune	7	17,54,55,125,113,112,111,110,109
V18	Elargissement du VC401	commune	7	34,140,138,136,133,132,130,125,113,114,115,118,119 120,94,95,93,92,124,89,90,157,158,159,160,161,162, 131,38,37,137,157,

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface en ha	
ER1	Stationnement salle des fêtes, espace public	commune	0,44	AT0136, AT0121
ER2	Equipements (gymnase, salles d'évolutions ...)et leurs espaces de fonctionnement (aires de jeux, circulations et stationnements...) en [illegible]	commune	0,32	AS0026
ER3	Extension du stade et aire de jeux	commune	0,94	AN0051, AN0052
ER4	Centre social, restaurant scolaire et des espaces d'évolution, dans une opération multifonctionnelle intégrant des logements.	commune	0.09	AS0321, AS0322, AS0323
ER6	Cheminement doux	Commune	0.03	AS0204
~~ER7~~	~~Aire de covoiturage~~	~~Commune~~	~~0.20~~	~~AM0006~~
ER8	Cheminement doux	Commune	0.11	AS0376, AS0154, AS0248, AS0245
ER9	Accès ZAE à Saint Forgeux	Commune de Saint Forgeux	0.027	AR 0010

Objet n°6 : Modification de l'Orientation d'Aménagement rue de Verdun

Le contexte

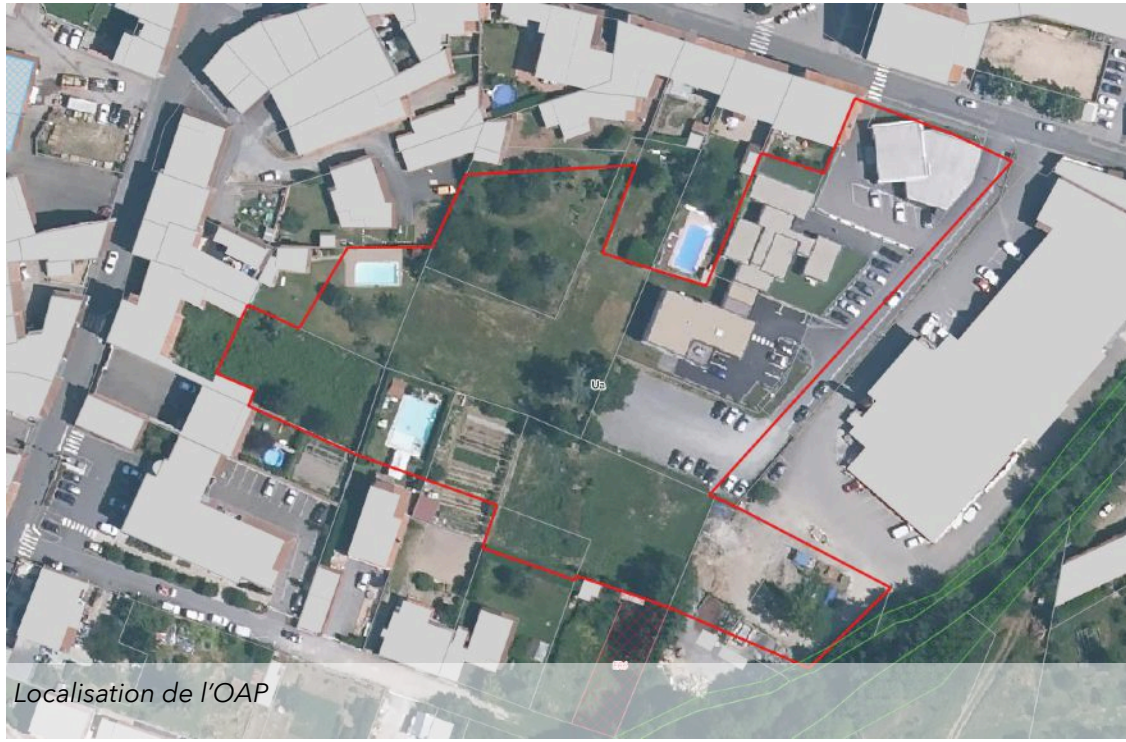
La construction de l'équipement « d'activités musicales et associatives » est cours. (Actuellement en phase de consultation travaux). Son ouverture est prévue fin 2023. Ce nouvel équipement accueillera les associations double croche, union musicale, et RN7 big band, dont les locaux sont inadaptés et non accessibles aux personnes à mobilités réduites.

Ce bâtiment disposera aussi d'une salle de réunion pour les associations

Sa future ouverture posera des problèmes de stationnements sur le secteur.

La commune souhaite modifier l'orientation d'aménagement (OAP) pour agrandir le secteur dédié aux équipements d'intérêts collectifs (en bleu sur l'OAP). L'objectif est de créer des stationnements supplémentaires.

Le périmètre de l'OAP n'est pas modifié.



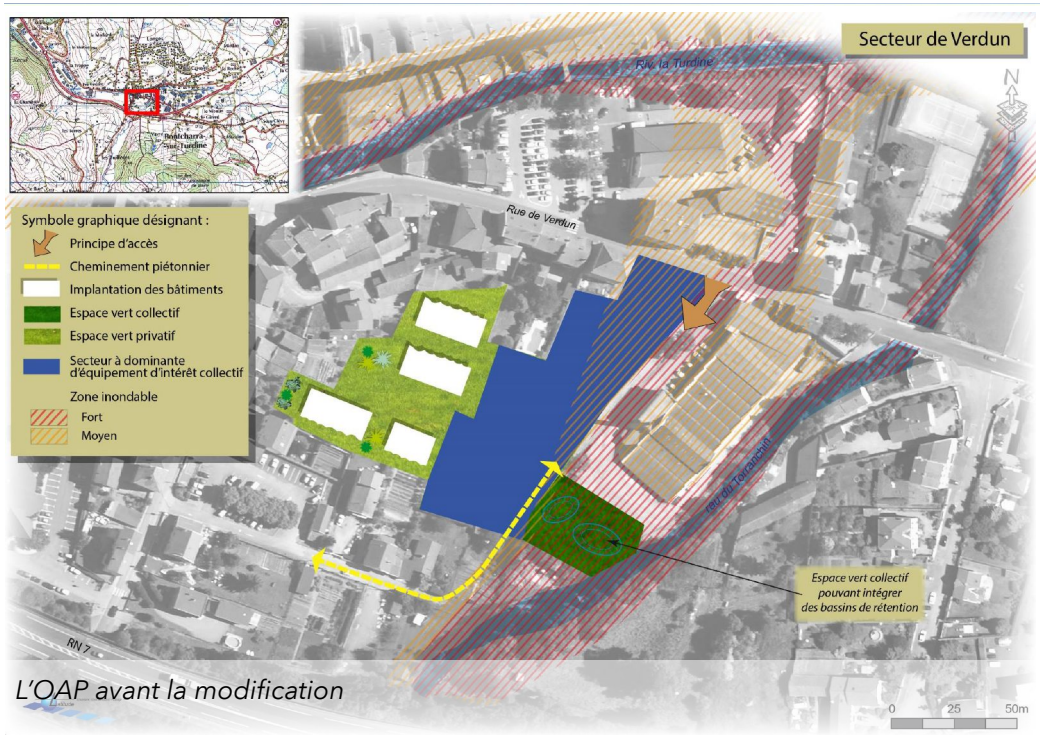
Localisation de l'OAP

Les éléments modifiés

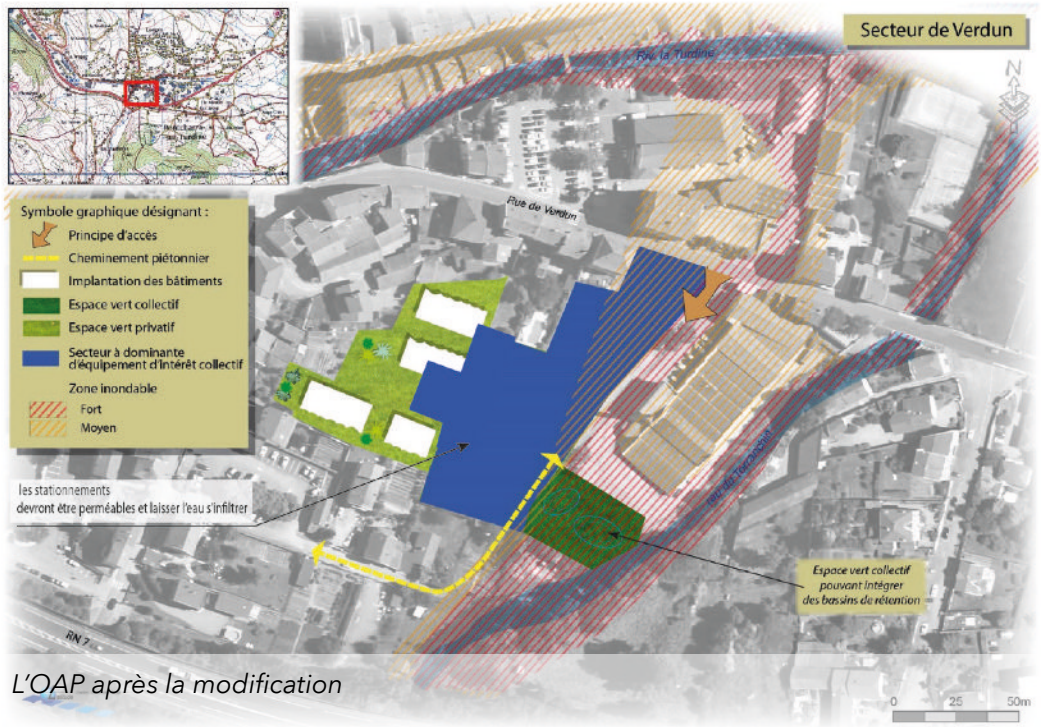
Le dessin de l'OAP est modifiée.

Une nouvelle prescription apparait : « les stationnements devront être perméables et laisser l'eau s'infiltrer ».

Cette règle permettra de limiter le ruissellement des eaux pluviales en imposant l'infiltration à la parcelle



L'OAP avant la modification



L'OAP après la modification

Objet n°7 : Changement de zonage pour l'esplanade de la gare

Le contexte

La commune dispose d'un délaissé. Il s'agit d'une plateforme liée à la gare SNCF. Actuellement classée en zone Ue (dédiée aux équipements d'intérêts collectifs), la commune est sollicitée par plusieurs artisans souhaitant s'installer sur le territoire.

En effet, la COR a une soixantaine de demandes pour l'installation de nouvelles activités économiques, en particulier les artisans. La demande est très forte. Pontcharra sur Turdine ne dispose plus de terrain pour les accueillir.

Cette plate-forme n'a pas d'enjeux agricole ou naturel et est coincée entre la nationale et la voie ferrée. Sa valorisation en activité économique semble pertinente.

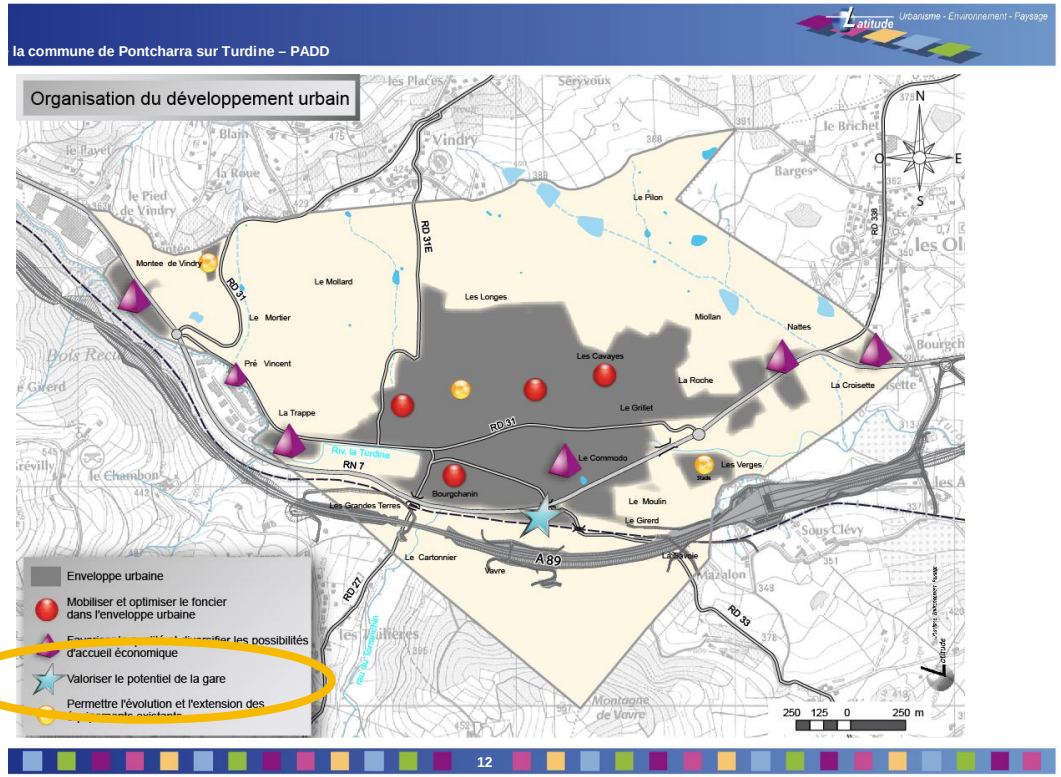
Ainsi, la commune souhaite transformer la zone Ue en zone Ui, dédiée aux activités économiques.

Rappelons que la zone Ui permet toujours l'implantation d'équipements d'intérêt collectifs. Les possibilités de valorisation du site sont simplement étendues aux activités économiques.

Cette orientation est conforme aux orientations politiques formulées dans le PADD de Pontcharra-sur-Turdine :

p11 : « *De réserver la possibilité aux entreprises artisanales locales de faire évoluer leur structure sur le territoire communal soit sur leur site d'implantation, soit en leur offrant une offre d'accueil adaptée sur un site dédié à créer. Toutefois ce site d'accueil à vocation artisanale devra par sa localisation à proximité du centre contribuer à son animation* ».

Le site est actuellement occupé par un hangar de stockage communal.



Extrait du PADD p12

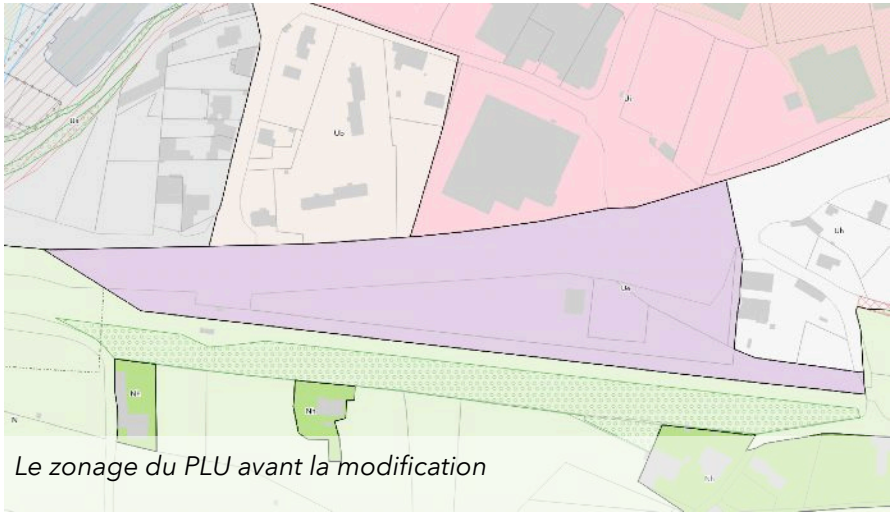


La zone Ue actuellement dessinée sur la photo aérienne

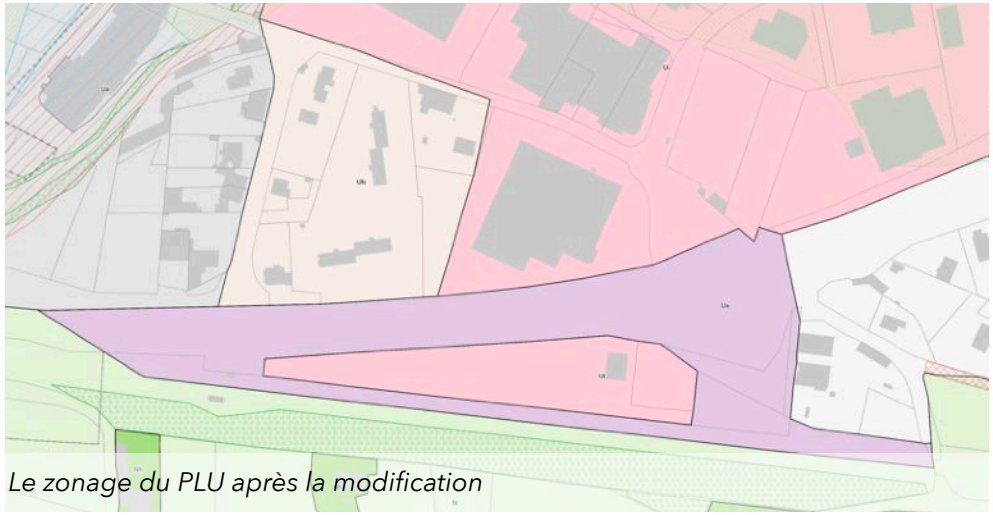
Les éléments modifiés

Le document graphique est modifié.

La zone Ue, d'une surface de 3,1 ha est réduite de 0,8 ha (qui devient une zone Ui).



Le zonage du PLU avant la modification



Le zonage du PLU après la modification

Objet n°8 : Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Odilon-Lafage

Le contexte

Le règlement de l'OAP empêche la construction du secteur, ce qui est dommage étant donné que le site est une dent creuse sans enjeu agricole et naturel.

En effet, l'OAP impose la création de 20 % de logements sociaux et ce, dès le 1er lot. Or, aucun bailleur ne souhaite acquérir un ou deux lots social. La taille de l'opération n'est pas suffisante. Cela empêche donc la construction.

La commune souhaite supprimer cette disposition de l'OAP d'autant que celle-ci est plus stricte que celle du règlement de la zone Ub qui s'applique sur le secteur.

En effet, le règlement Ub impose la réalisation de logements sociaux à partir de cinq logements, ce qui semble plus cohérent.



L'OAP mise en place

L'orientation d'aménagement et de Programmation est modifiée

Suppression du programme de logements sociaux p18

Le programme

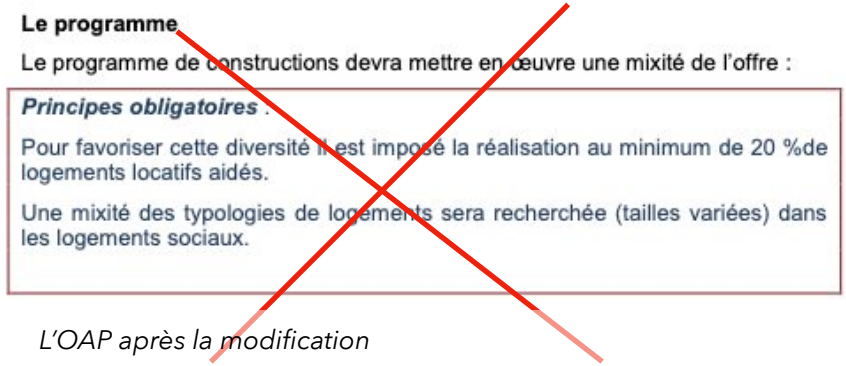
Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre :

Principes obligatoires :

Pour favoriser cette diversité il est imposé la réalisation au minimum de 20 %de logements locatifs aidés.

Une mixité des typologies de logements sera recherchée (tailles variées) dans les logements sociaux.

L'OAP avant la modification



L'OAP après la modification

Impact des modifications sur l'environnement

Concernant la modification de l'OAP avenue de Verdun

Dans sa décision n°2022-ARA-KKUPP-2687, l'autorité environnementale souhaite que le dossier :

- Apporte des éléments d'information quant au caractère perméable ou non des places de stationnements
- Démontre que le cumul de ces nouvelles places avec les autres surfaces déjà imperméabilisées dans le secteur ne va pas aggraver le risque d'inondation ;
- Indique la bonne gestion du risque inondation dans le secteur Verdun.



L'OAP avec la trame « zone inondable »

La partie de l'OAP modifiée est située en zone verte du PPRI « Brevenne-Turdine » approuvé le 22/05/2012.

Il s'agit d'une zone urbanisée qui est soumise à un aléa d'inondation très faible. L'urbanisation future y est autorisée, sous le respect de certaines conditions, notamment :

- toute opération d'aménagement ou construction nouvelle,
- toute infrastructure ou équipement,

ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les évènements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans.

La zone verte interdit :

- la création et l'extension de surface de plancher sous la cote réglementaire de référence(*), **à l'exception des parkings souterrains, caves ou locaux techniques**. Dans ces derniers cas, des dispositifs seront mis en place afin de se prémunir des risques inondations éventuelles par remontées des réseaux ou écoulements superficiels.

Le PPRI est une servitude et s'applique donc au projet d'aménagement.

Sur l'OAP, la zone de stationnement est agrandie d'environ 900 m2. Il faut garder à l'esprit qu'il s'agit d'une orientation d'aménagement et que le projet doit être compatible. Ce ne sera donc pas forcément une surface exacte de 900 m² qui sera dédiée au stationnement.

Entre 30 et 40 places de stationnements supplémentaires peuvent être créées grâce à la modification de l'OAP.

L'orientation déménagement impose la création de stationnement perméable. Cela signifie que la création de stationnements supplémentaires ne devrait pas conduire à une aggravation du risque dû à un ruissellement plus important, étant donné que les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle.

Concernant les autres modifications

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.

Les impacts de la modification des zones sur les surfaces

zones	Surfaces en ha avant modification	Surfaces en ha après évolutions du PLU 2021	Surfaces modifiées suite à la modification 2023
Ua	23	23	23
Ub	71	71	71
Ue	8	8	**7,2**
Uh	9,2	9,2	9,2
Ui	27,8	28,6	**29,4**
Total U	**139.8**	**140,3**	**140,3**
Total A	**198,7**	**197,9**	**197,9**
N	113	112,7	112,7
Nh	14	14,3	14,3
Nt	7,5	7,5	7,5
Total N	**134,5**	**134,5**	**134,5**
EBC	18	18	18
Total commune	**473**	**473**	**473**



Partie 3
Modification de droit commun du PLU Saint-Loup

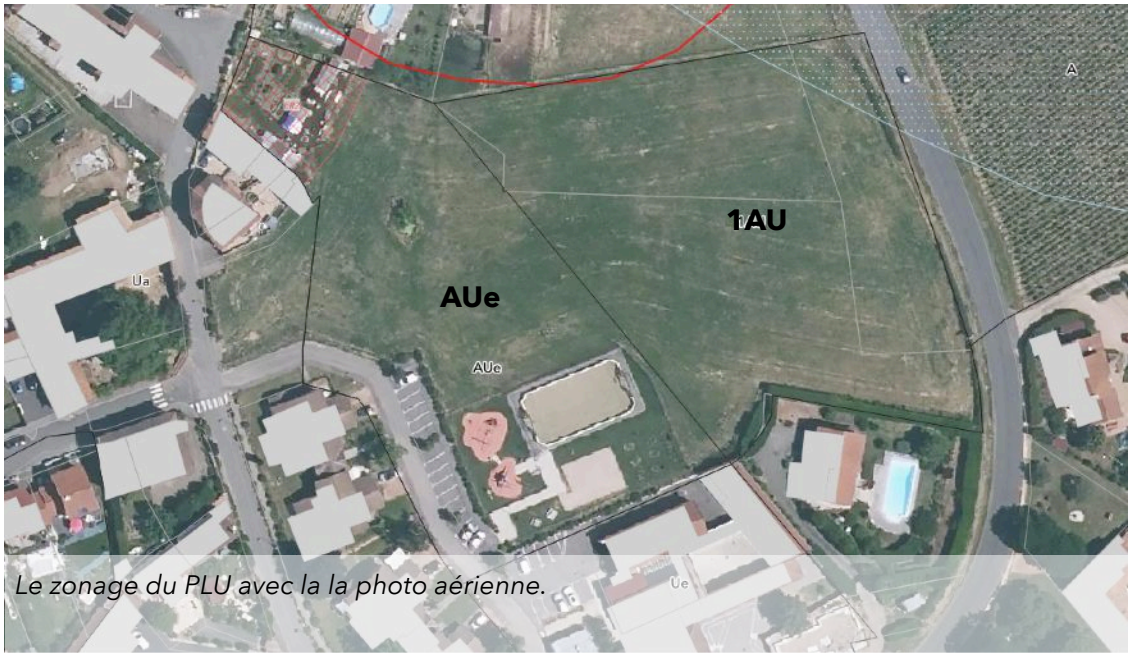
Objet n°9 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le contexte

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 1AU.

Celle-ci est actuellement fermée, les réseaux (voirie, assainissement, électricité etc.) étant inexistants.

Toutefois, la réalisation d'une voirie desservantla zone Ue et la zone 1AU va permettre d'amener les réseaux.



Le zonage du PLU avec la la photo aérienne.

Le rythme de construction

Le PLU prévoit la réalisation d'environ 5 à 6 logements/an.

Depuis l'approbation du PLU (le 07 mai2019), le rythme de construction a été divisé par 2,5. Il est passée de 6,8 logts/an à 2,6 logts/an.

Conformément aux orientations du PADD, la commune souhaite produire un rythme de logement plus important qu'actuellement.

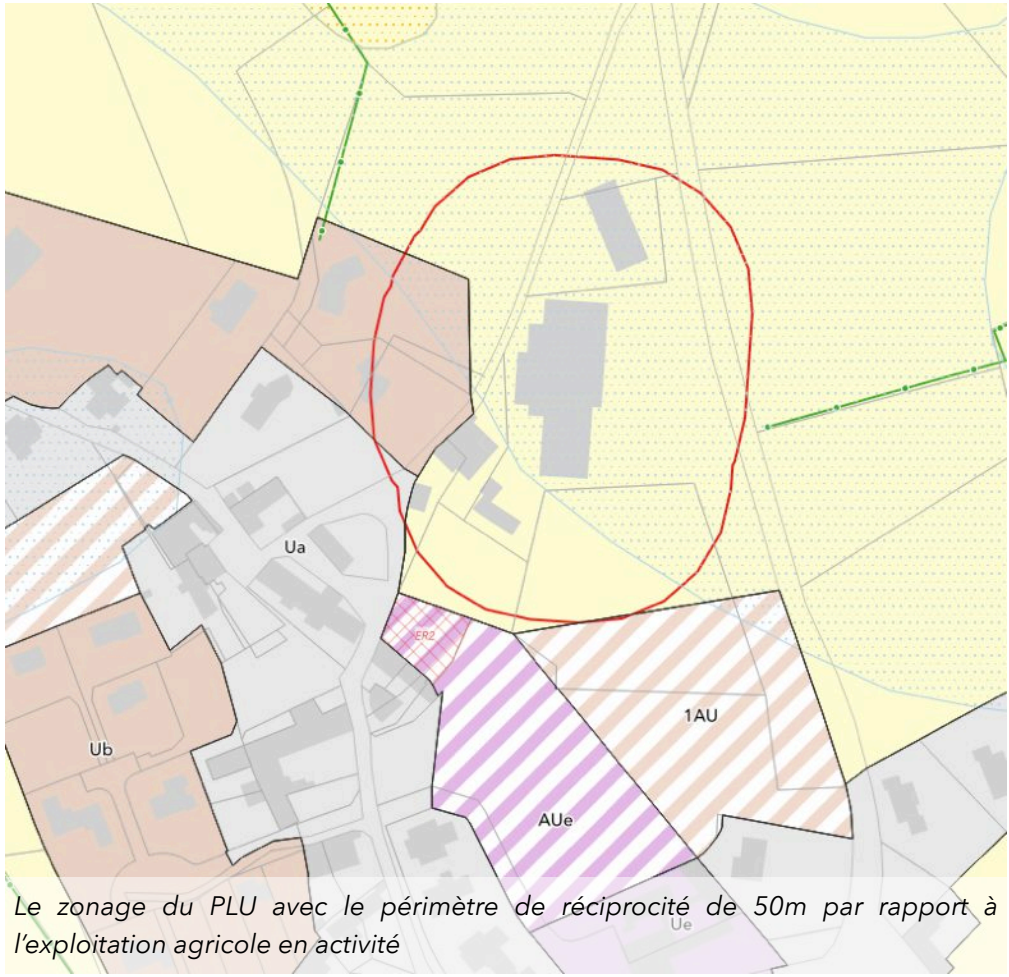
Analyse des permis de construire

Année	Nb de logements	Surface en ha construite
2005	1	0,22
2006	5	0,97
2007	11	1,6
2008	1	0,13
2009	1	0,09
2010	7	0,8
2011	4	0,58
2012	17	3,28
2013	7	0,65
2014	2	0,15
2015	9	1,61
2016	17	2,31
2017	9	1,06
2018	4	1,19
Total	**95**	**14,64**
2019	1	0,43
2020	6	1,24
2021	1	1,22
Total	8	2,89

En gras = données avant l'approbation du PLU

L'aménagement des zones AUe et 1AU doit être revu :

- L'implantation de la voirie desservant l'ensemble des tènements a été affinée.
- L'emplacement réservé n°3 mise en place doit être revu, la position de la voie étant plus précise. La réduction de l'emplacement réservé permet de rendre le terrain constructible pour de l'habitat. L'orientation d'aménagement et le zonage sont modifiés en conséquence.
- La zone tampon d'inconstructibilitée autour de l'exploitation agricole est redessinée. L'exploitation est située à plus de 50 m de la zone 1AU. La commune a souhaité reculer un peu plus les futures constructions. Pour cela une bande tampon inconstructible de 5m est rajoutée. Elle servira à la création d'une haie bocagère, des espaces verts et pourra accueillir de la voirie.
- Une petite mare a été détectée. Celle-ci sera préservée des aménagements futurs.
- Une haie bocagère sera créée tout autour de la zone 1AU afin d'intégrer les futurs constructions dans la paysage environnant.



Le zonage du PLU avec le périmètre de réciprocité de 50m par rapport à l'exploitation agricole en activité

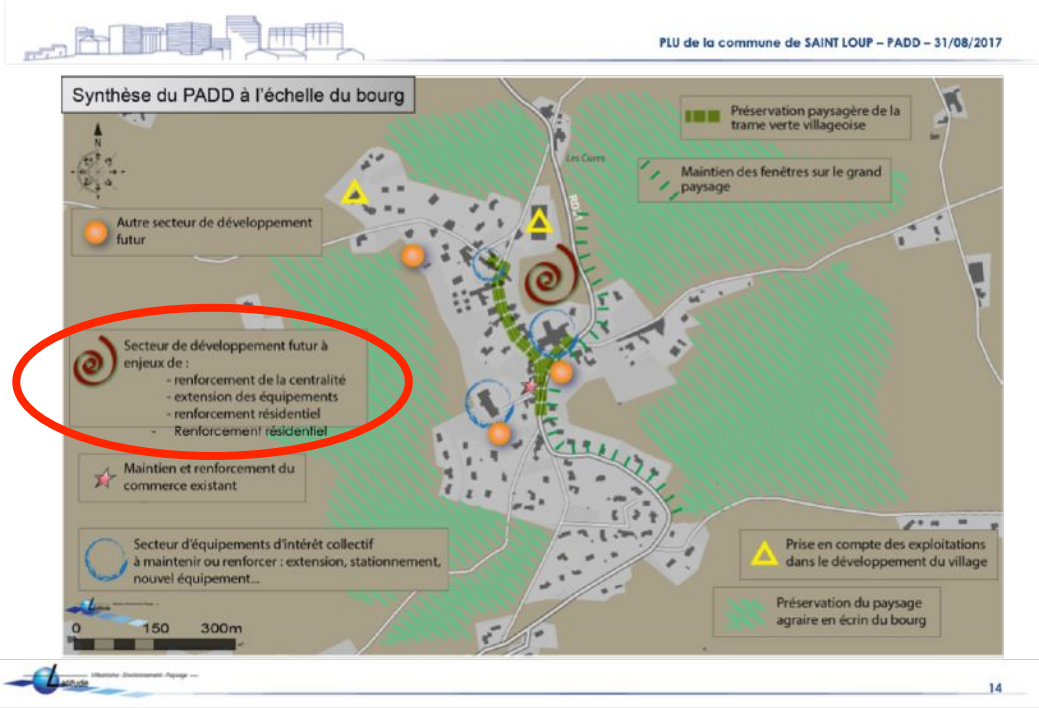
Une zone 1AU stratégique pour la commune

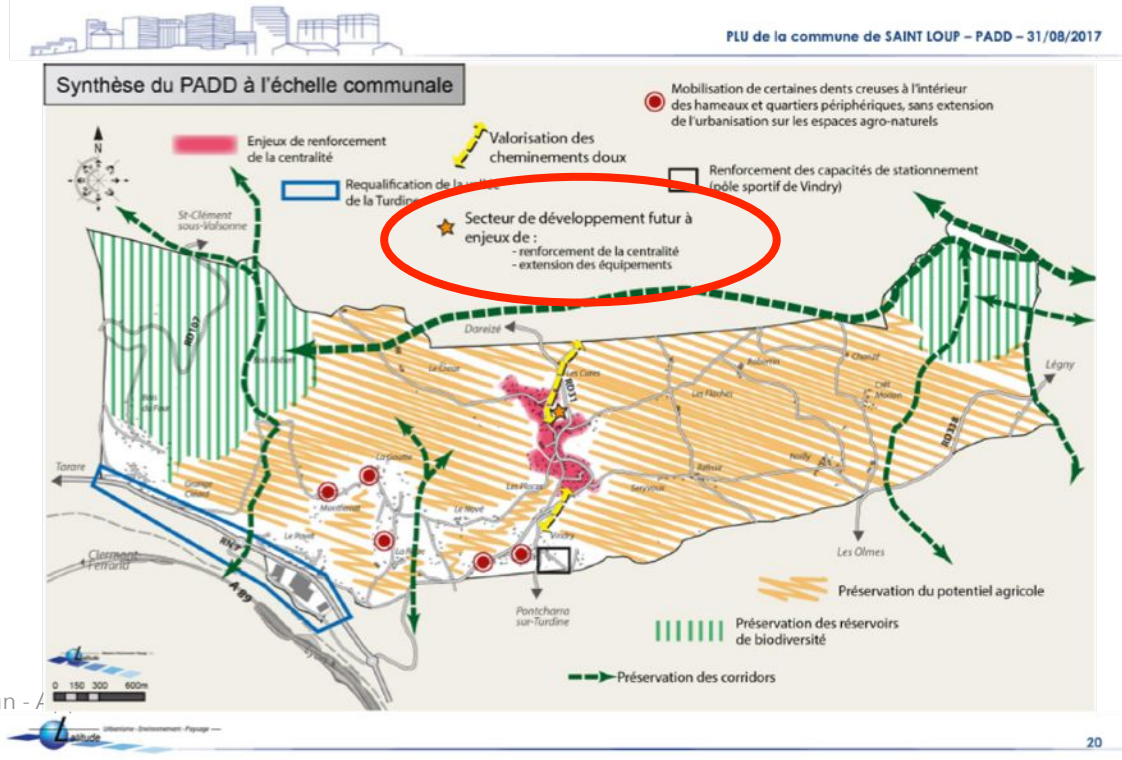
L'exploitation actuelle est soumise à un périmètre de réciprocité de 50m. Sur les 4 PLU de Vindry sur Turdine, les exploitations agricoles sont préservées de toute urbanisation attenante. Toutefois, une exception a été faite sur Saint-Loup. En effet, le projet politique inscrit dans le PADD indique clairement que la zone est stratégique : pour renforcer la centralité, développer les équipements collectifs, et construire une nouvelle zone d'habitat.

La modification du PLU n'inscrit pas de nouvelles zones à construire, elle indique seulement comment les futurs quartiers seront intégrés dans l'urbanisation.

Construire dans cette zone est cohérent : proximité de l'école, de la Mairie et du commerce. C'est également sur cette zone qu'il est possible de réaliser de l'habitat plus dense. En effet, les extensions pavillonnaires et les hameaux ne sont pas adaptés à une densification au contraire de ce site.

Le choix politique d'avoir privilégié, exceptionnellement, le développement urbain à la place de l'exploitation agricole a été validé lors de l'élaboration du local d'urbanisme. Revenir sur ce point revient à changer les orientations politiques inscrites dans le PADD. Cette procédure ne peut se réaliser que lors d'une révision générale ou une déclaration de projet.

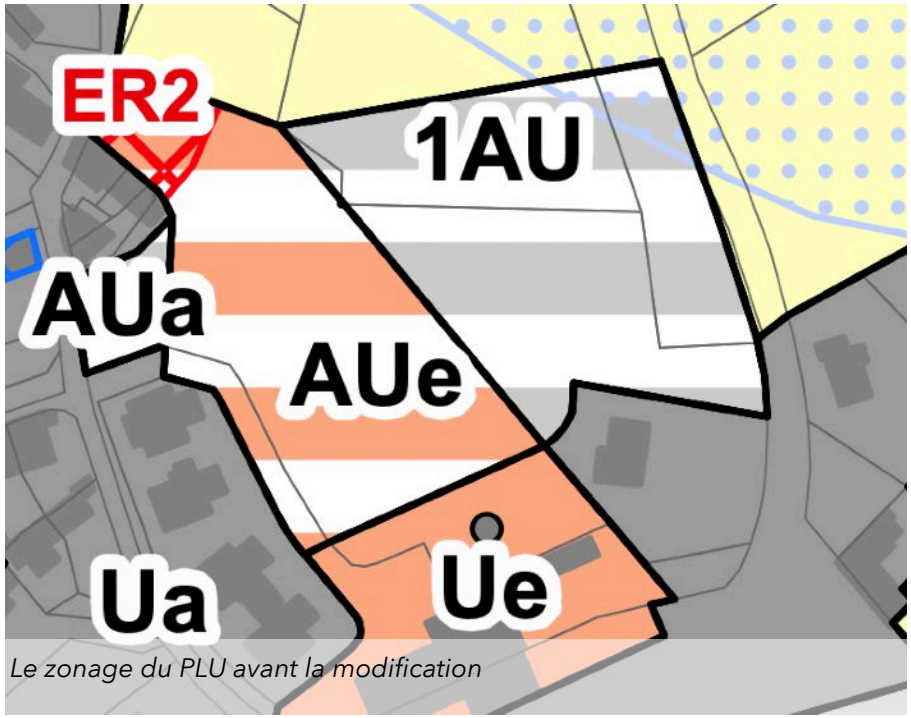




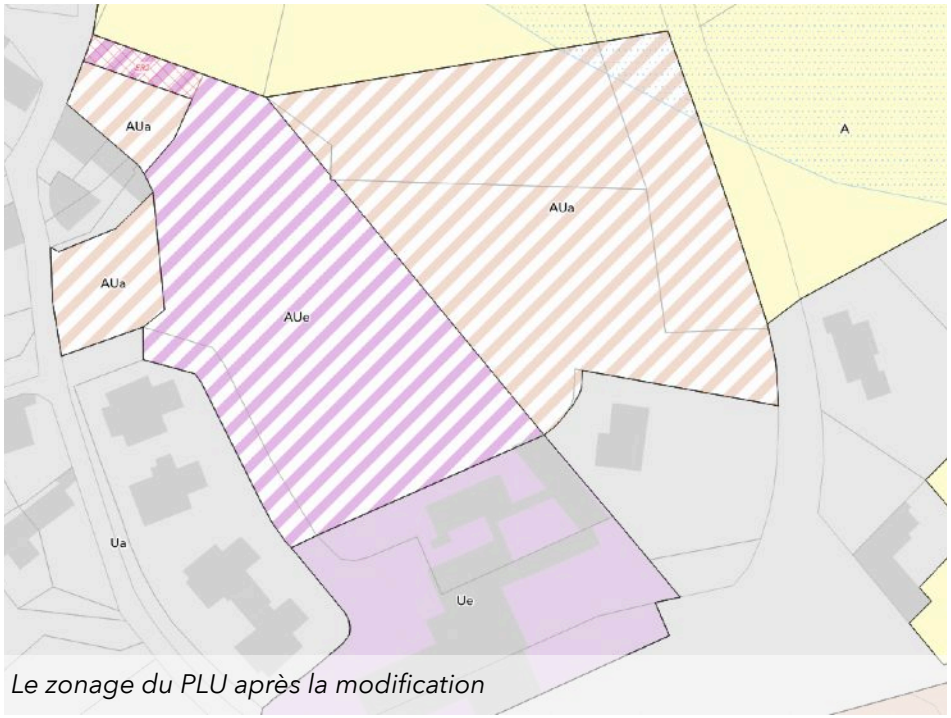
Le document graphique est modifié

La zone 1AU devient une zone AUa

400m2 de zone AUe devient une zone AUa.



Le zonage du PLU avant la modification

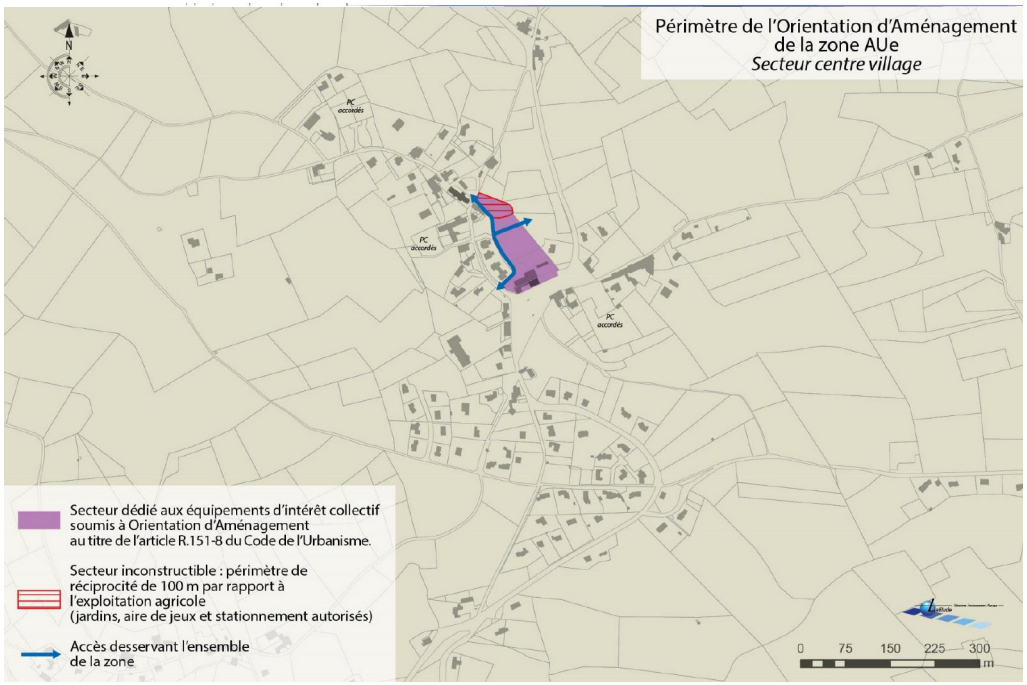


Le zonage du PLU après la modification

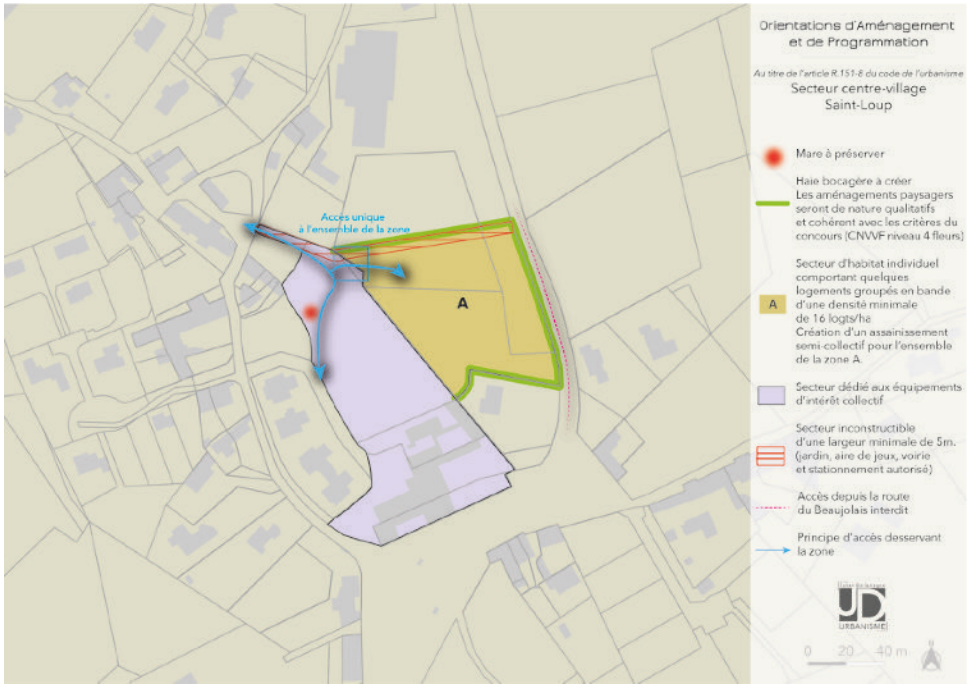
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est modifiée

Une OAP est définie sur la zone nouvelle zone AUa.

La zone dédiée aux équipements d'intérêts collectifs est retravaillée.

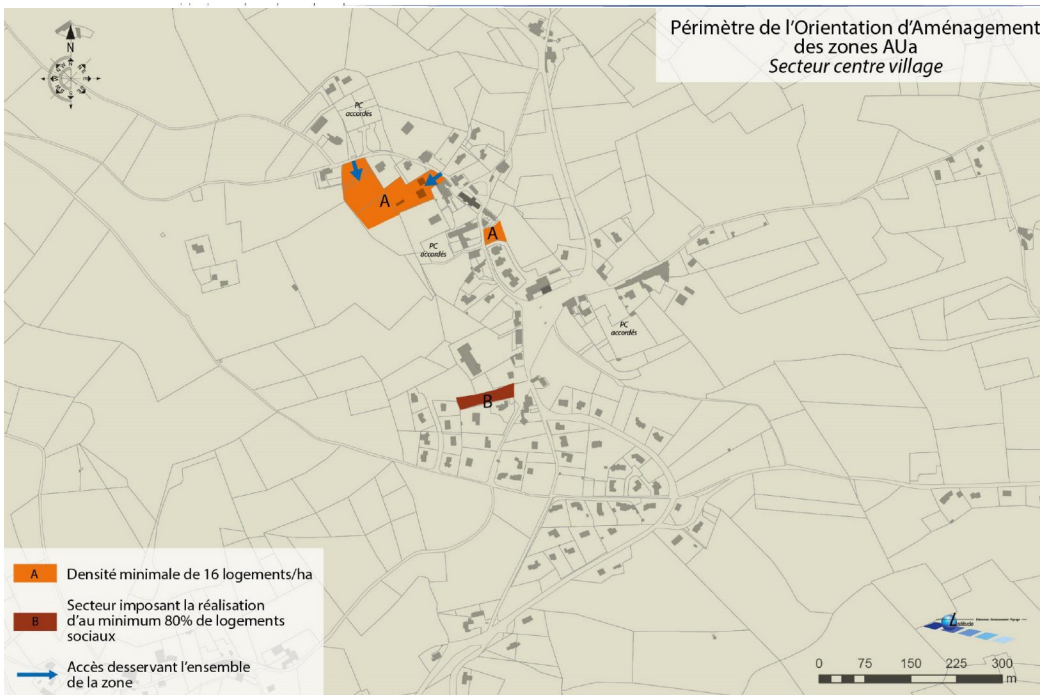


L'OAP avant la modification

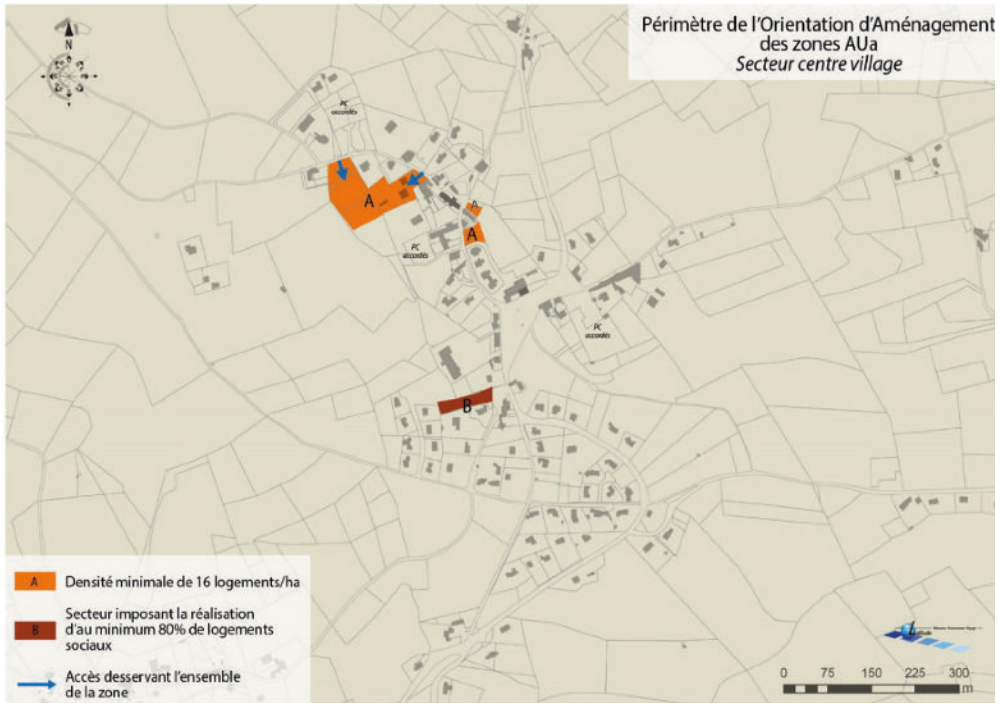


L'OAP après la modification

Une petite zone « A » est rajoutée.



L'OAP avant la modification



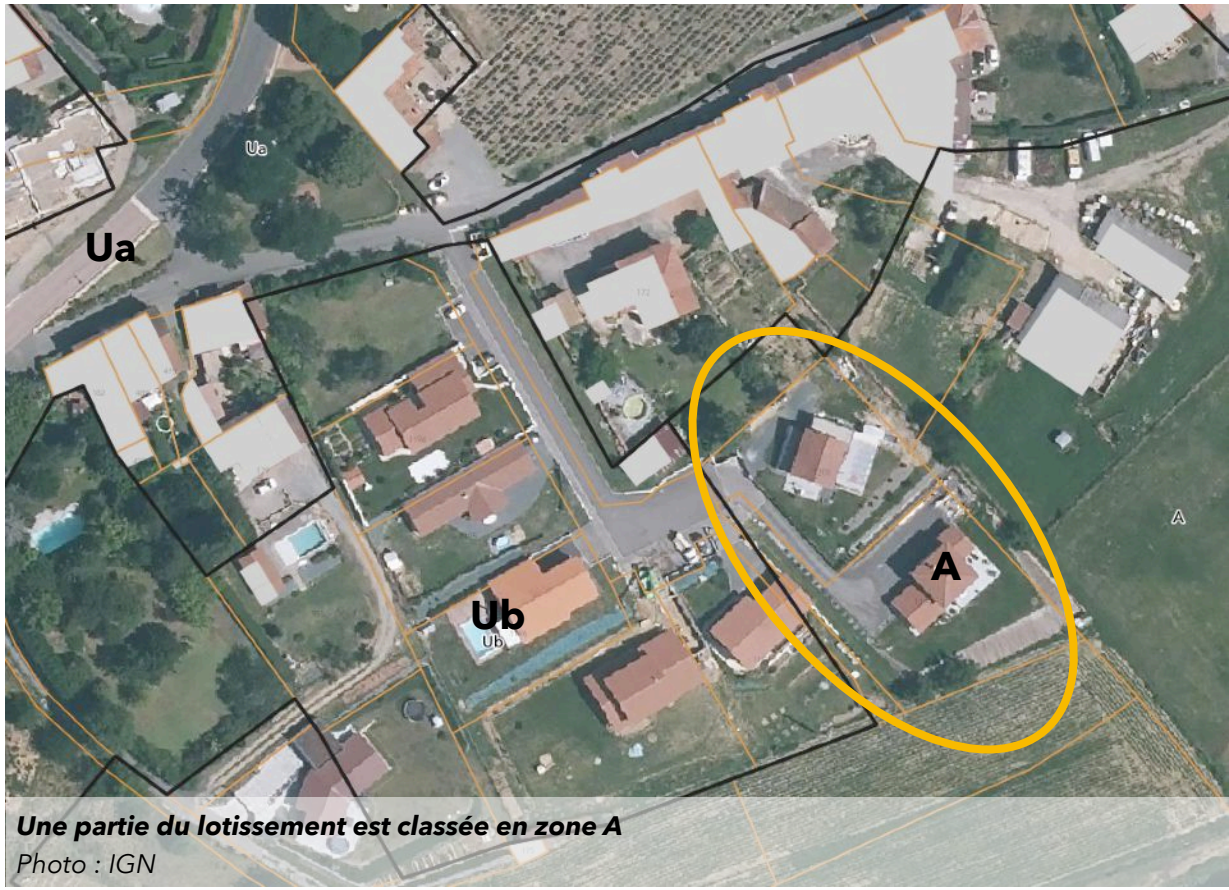
L'OAP après la modification

Objet n°10 Correction d'une erreur matérielle en zone Ub

Le contexte

Lors de l'élaboration du PLU, une erreur matérielle s'est glissée sur le zonage du lotissement en cours de construction.

Sur la photo ci-contre, on distingue que 2 des maisons du lotissement sont en zone agricole. À l'époque, le lotissement était en projet et le zonage constructible de lotissement a mal été reporté. La commune souhaite corriger cette erreur matérielle.

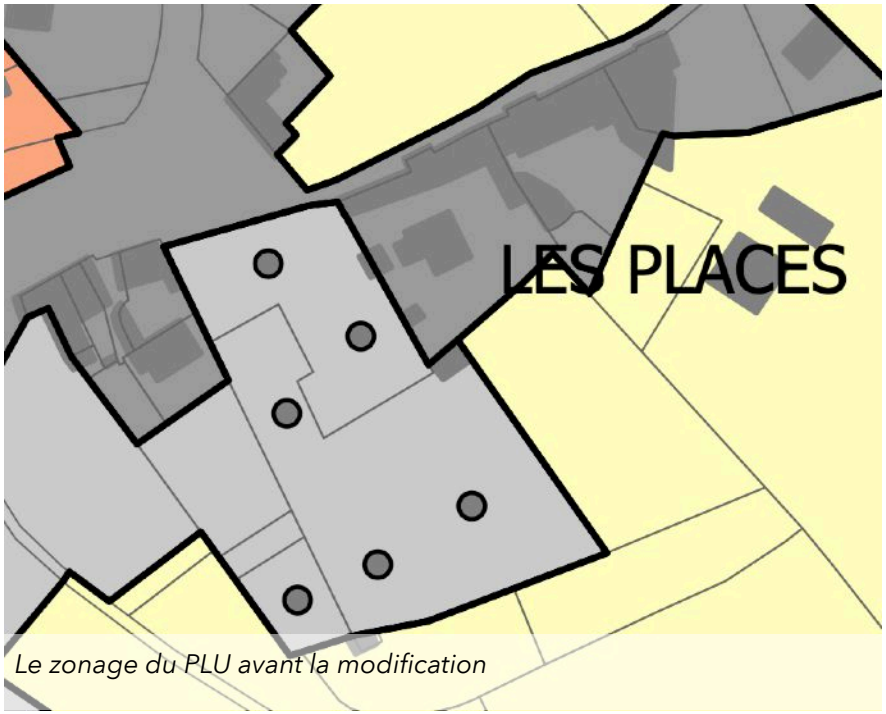


Une partie du lotissement est classée en zone A
Photo : IGN

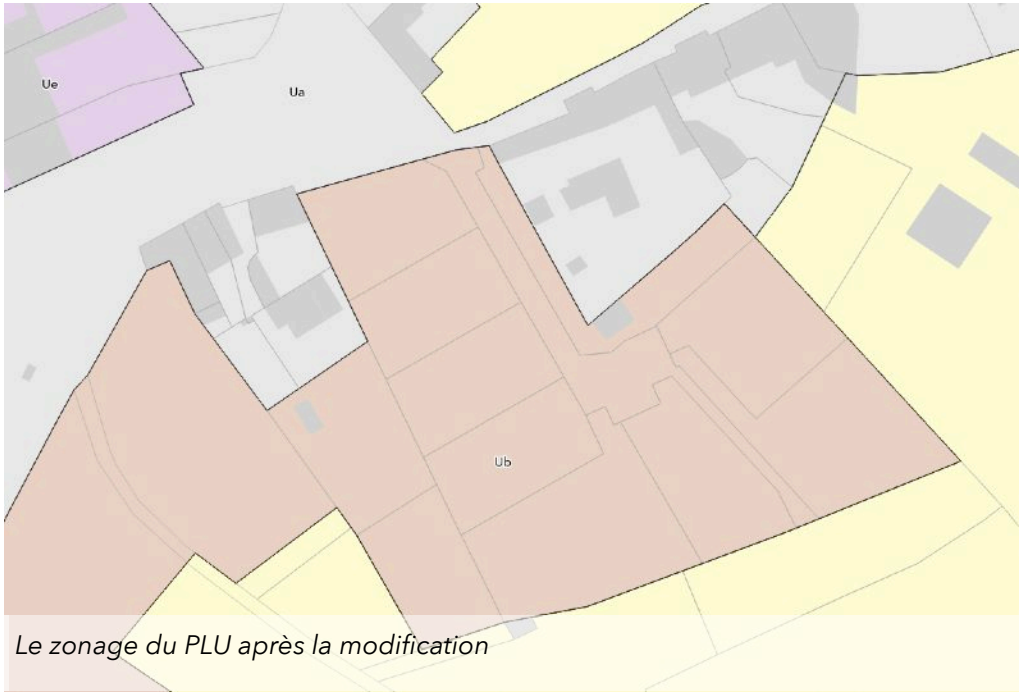
Les éléments modifiés

La zone Ub est agrandie de 2800m2

La zone A est réduite d'autant.



Le zonage du PLU avant la modification



Le zonage du PLU après la modification

Les impacts de la modification des zones sur les surfaces

Les surfaces des zones A et Ub ont changé.

La zone 1AU n'existe plus et est remplacée par une zone AUa.

400 m2 de zone AUe sont devenus AUa. La surface est négligeable et n'apparait donc pas dans le décompte final des surfaces.

zones	Surfaces en ha avant modification	Surfaces modifiées suite à la modification
Ua	5	5
Ub	18,65	18,93
Uc	14,95	14,95
Ue (équipements)	4,18	4,18
Ui et Uic	9,9	9,9
Total U	**52,68**	**52,96**
1AU	0,6	0
AUa	1,2	1,8
AUe	0,6	0,6
Total A	**665**	**664,72**
Total N	**241**	**241**

Impact des modifications sur l'environnement

La présente modification induit une réduction du zonage agricole. Toutefois, la réalité du terrain fait que le site n'était pas agricole puisqu'il est occupé par un lotissement.

L'ouverture urbanisation de la zone 1AU :

Celle-ci est située à plus de 50 m de l'exploitation agricole, à laquelle s'ajoute une bande tampon de 5 m inconstructible supplémentaire afin d'éloigner d'avantage les constructions de l'exploitation. Une densité minimale est également mise en place afin d'optimiser le foncier.

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



Partie 3
Modification de droit commun du PLU
Les Olmes

Objet n°10 : Modification de la zone AUa4

Le contexte

Plusieurs propriétaires (dont l'OPAC 69) sont présents.

Le règlement en vigueur indique que la zone AUa4 doit *« s'urbaniser en une seule opération d'ensemble »*.

Or, il semble aujourd'hui impossible de construire sur le site, certains propriétaires ne souhaitant pas vendre.

La commune souhaite faciliter la construction sur le site. Pour cela, le règlement de la zone AUa4 doit permettre une réalisation au fur et à mesure de l'avancée des réseaux dans la zone.



La zone AUa4
Photo : IGN

Le règlement de la zone AUa est modifié

La zone AUa4 :

~~Elle s'urbanise en une seule opération d'ensemble~~

Elle s'urbanise au fur et à mesure de l'avancée des réseaux dans la zone.

Sont admis sous conditions :

- Les commerces dans la limite de 80m2 de surface de plancher.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

Objet n°11 : Correction d'une erreur matérielle sur la zone Uia

Le contexte

L'entreprise concernée est Mondo Vélos. La zone, dénommée Actipole a été crée en 2012 et comprend 5 entreprises au total).

Or, le PLU de Les Olmes a été approuvé en 2017. L'entreprise n'aurait donc pas dû être inscrite en zone agricole, mais bien en zone Uia.

Le classement actuel empêche toute extension du bâtiment existant.

Rappelons que le projet communal vise à renforcer des activités économiques sur le territoire. Un classement en agricole n'est donc pas compatible.

Extrait du PADD p13 :

- « *La commune prévoit également de gérer les activités présentes en dehors des zones d'activités existantes* ».
- « *La commune est favorable au renforcement de l'offre commerciale sur son territoire. Elle souhaite renforcer en priorité l'offre de proximité dans sa centralité* ».



L'entreprise classée en zone Agricole

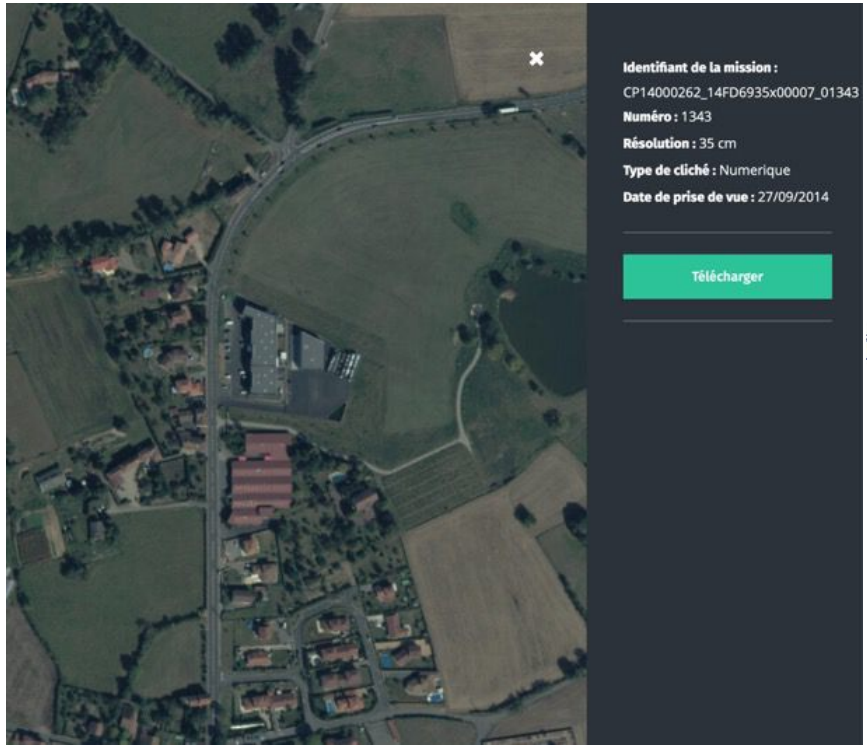
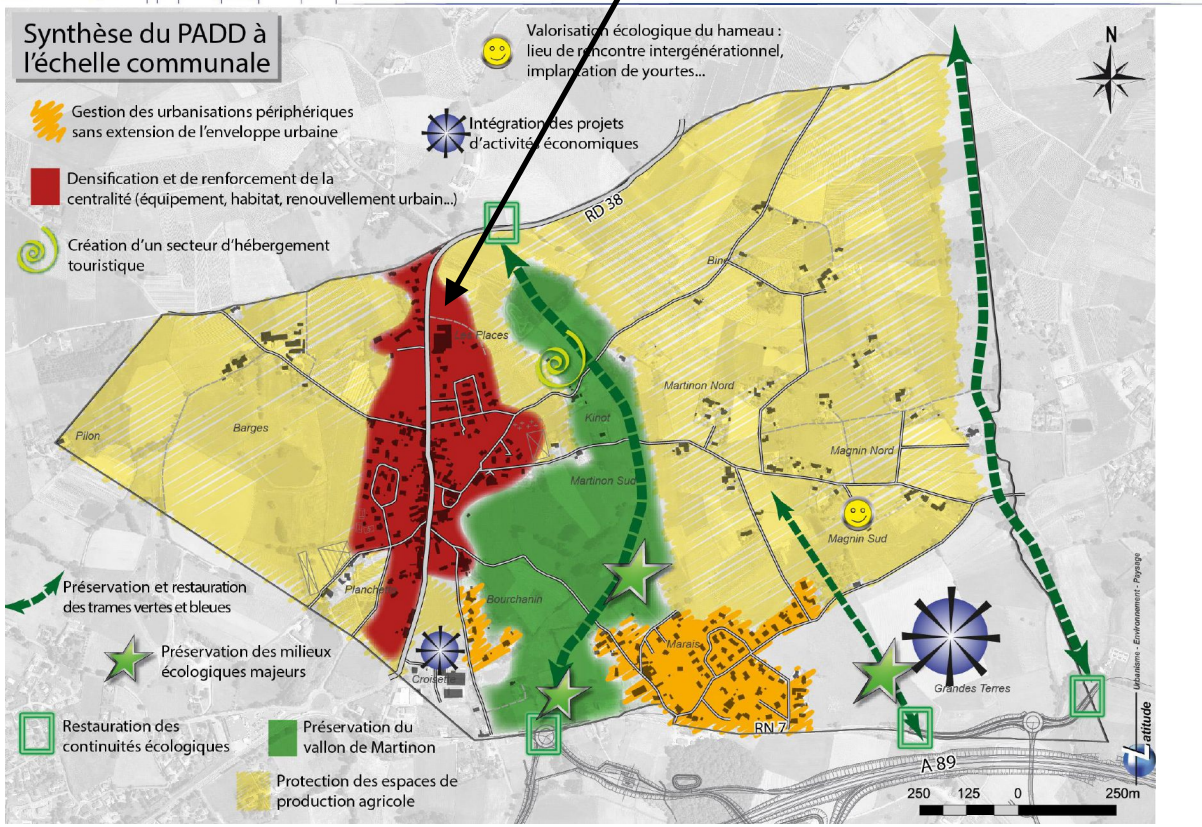


Photo aérienne de 2014 avec l'entreprise déjà existante

L'entreprise, correctement inscrite en secteur de densification dans le PADD



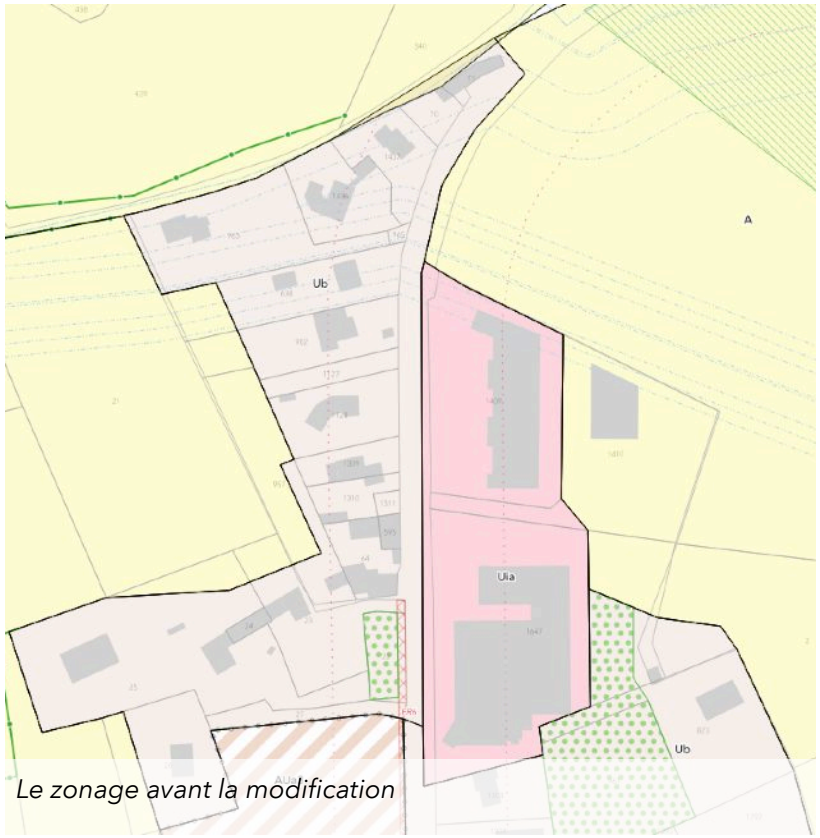
L'orientation en vigueur (p22)



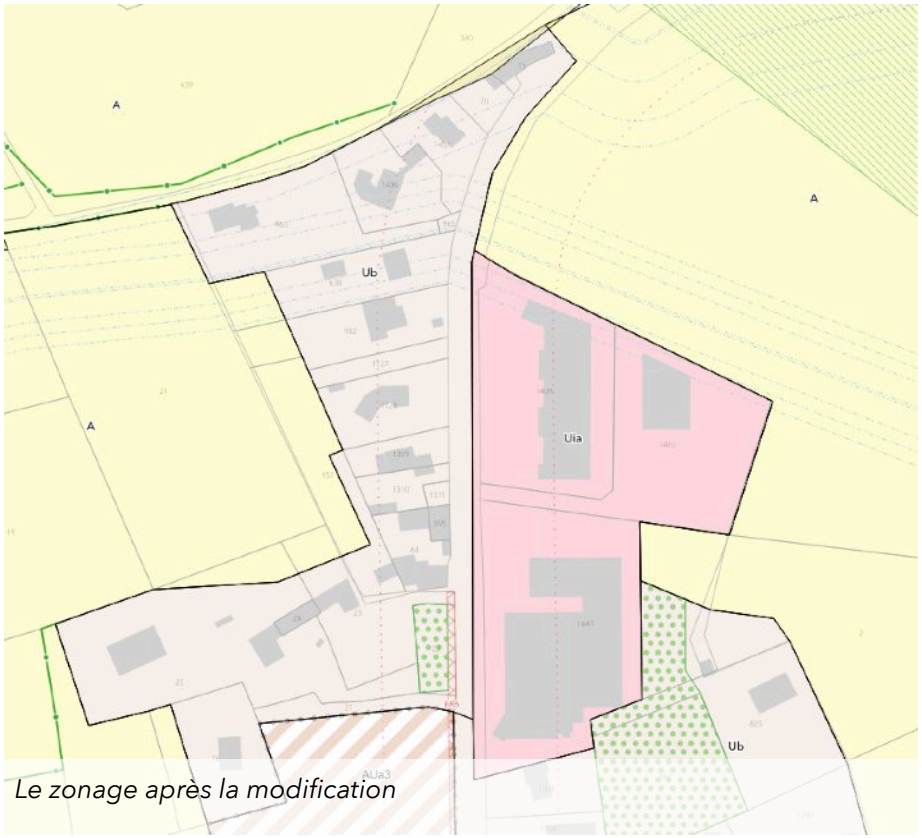
Ancien POS avec les terrains déjà classés en zone Ui

Les éléments modifiés

La zone Uia est agrandie de 0,33 ha. La zone A est réduite d'autant.



Le zonage avant la modification



Le zonage après la modification

Objet n°12 : Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Croisettes »

Le contexte

~~Un maillage doux était prévu pour relier le village à la future zone commerciale de la Croisette.~~

~~Depuis, le projet de zone commerciale a été abandonné et la traversée de la départementale n'est pas sécurisée.~~

~~Dans son projet, l'aménageur souhaiterait le sécuriser (l'idée étant d'éviter que les enfants ne puissent débouler sur la départementale à toute vitesse).~~

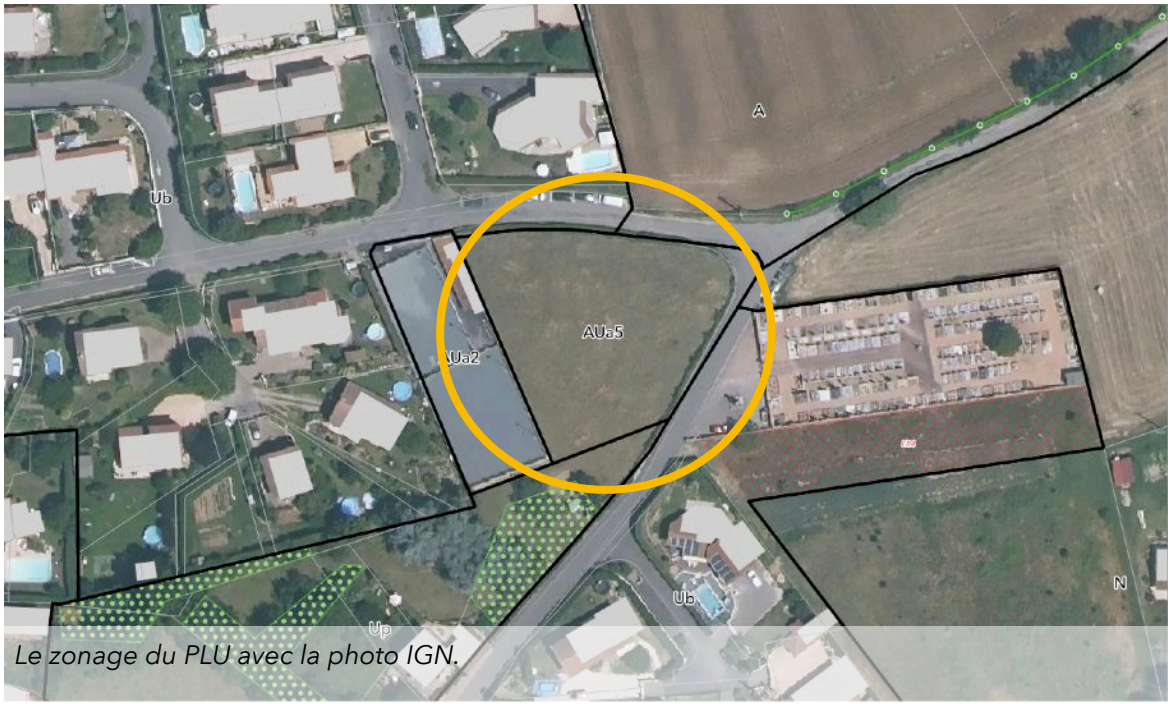


L'Objet n°13 : Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Cimetière»

Le contexte

Un projet d'urbanisation est en cours.

La commune souhaite élargir les possibilités de construction en autorisant ponctuellement de l'habitat individuel. Les densités de construction ne sont pas changées. Il s'agit uniquement d'un élargissement des possibilités afin de produire un habitat diversifié correspondant à la demande actuelle.



Le zonage du PLU avec la photo IGN.

Le dessin de l'OAP est complété

La phrase suivante est rajoutée:

« *Secteur d'habitat intermédiaire et/ou d'habitat groupé et/ou individuel* »

Suite à l'enquête publique, l'OAP est également modifiée pour imposer un secteur d'équipements (sur le jeu de boules actuel) et protéger les haies actuelles.



L'OAP avant la modification



L'OAP après la modification

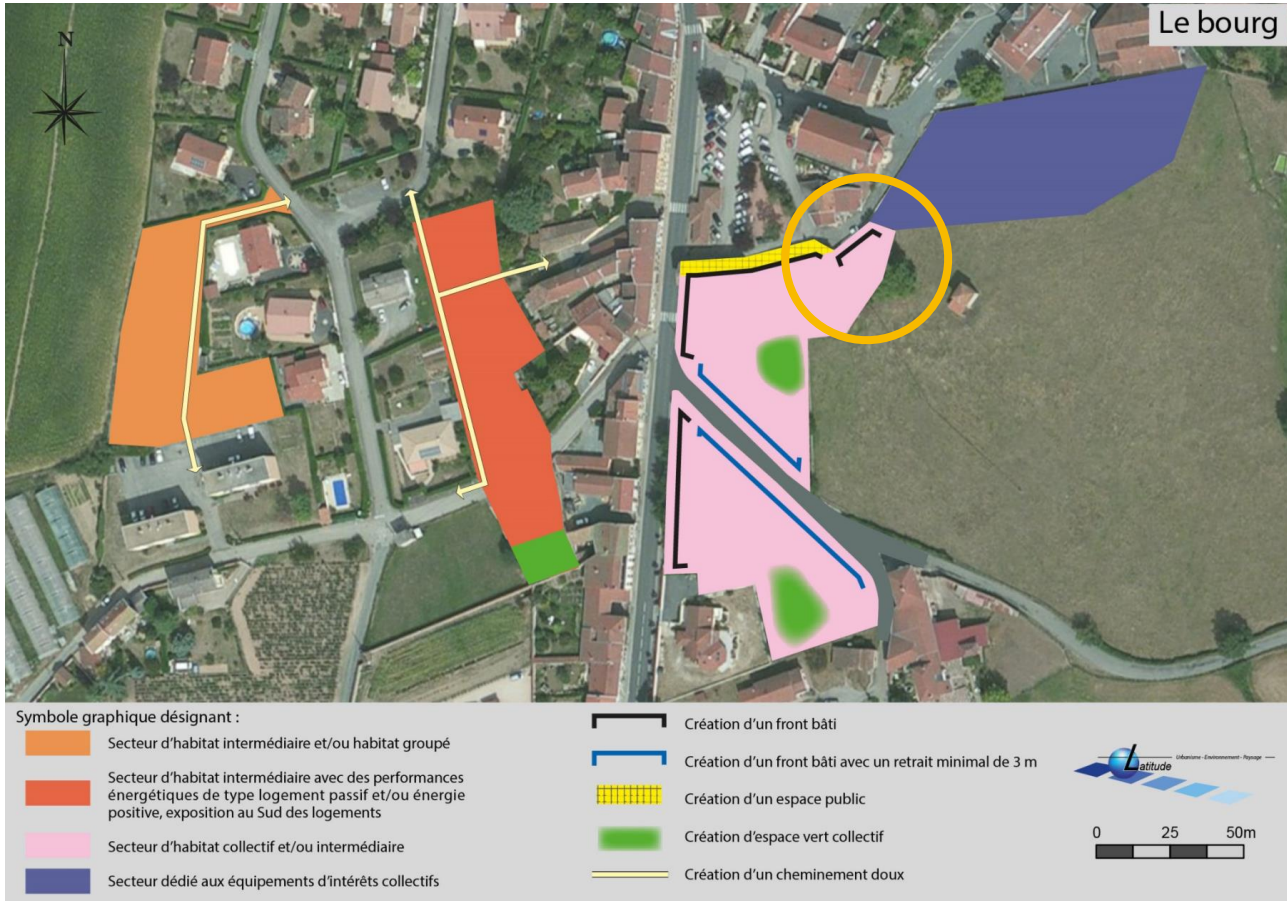
Objet n°14 : Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Le bourg»

Le contexte

Le propriétaire d'un bâtiment situé sur un secteur d'habitat collectif et/ou intermédiaire, souhaite rénover et agrandir son bâtiment (une ancienne ferme).

Ce projet est actuellement refusé par le service instructeur de la COR, l'orientation d'aménagement indiquant que les constructions doivent être de type collectif et/ou intermédiaire.

La commune souhaite indiquer dans l'orientation d'aménagement que les rénovations et les extensions des constructions présentes ne sont pas concernées par cette règle.

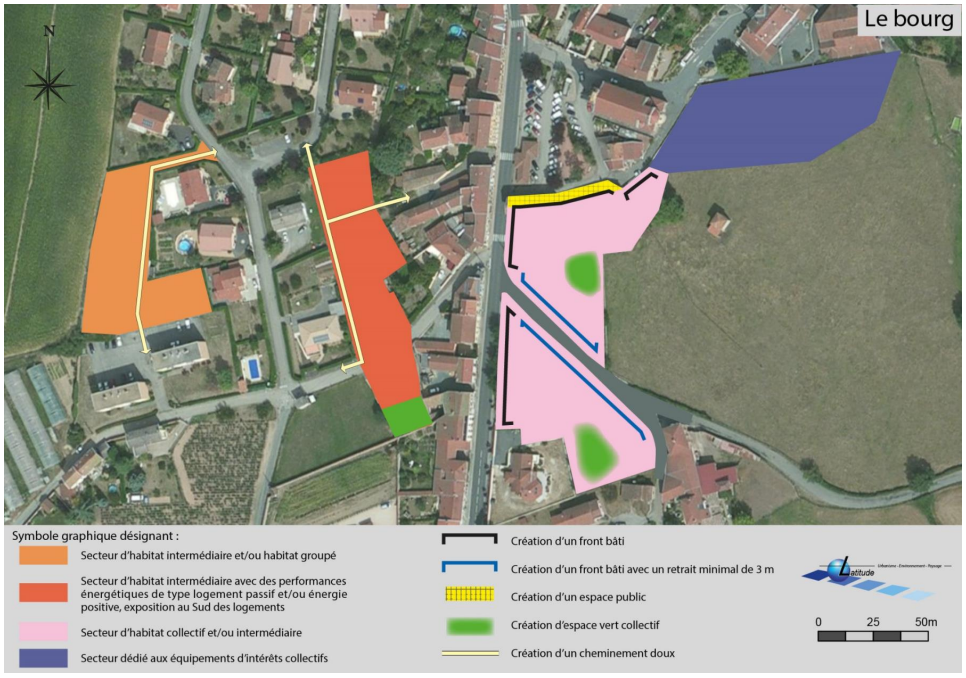


Localisation du problème concernant la rénovation d'un bâtiment

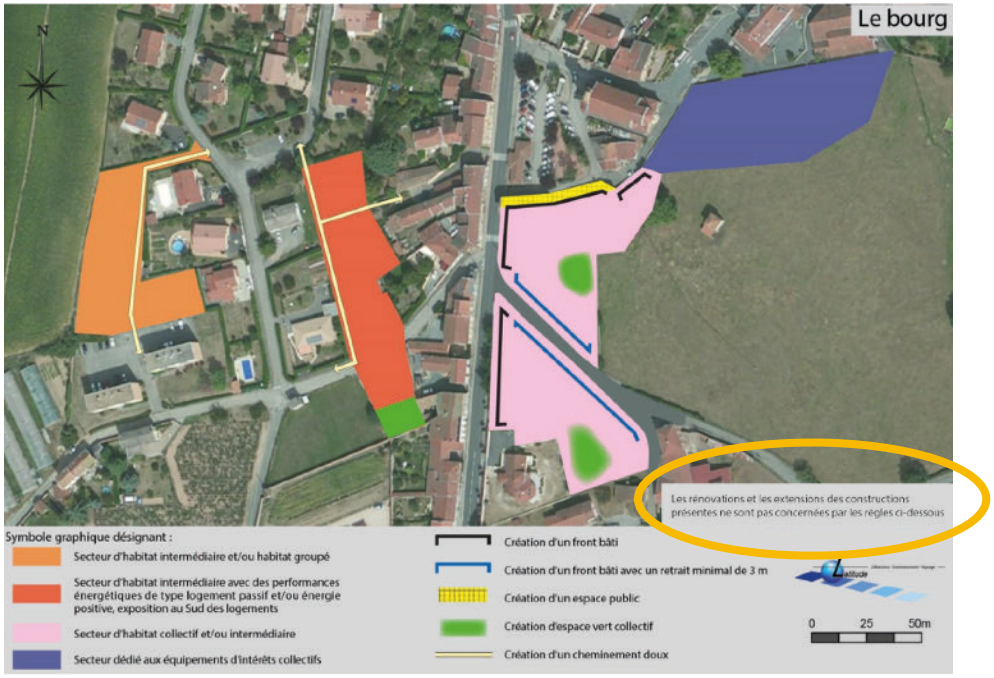
Le dessin de l'OAP est complété

La phrase suivante est rajoutée :

« Les rénovations et les extensions des constructions présentes ne sont pas concernées par les règles ci-dessous ».



L'OAP avant la modification



L'OAP après la modification

Les impacts de la modification des zones sur les surfaces

La zone Uia est agrandie de 0,33 ha. La zone A est réduite d'autant.

zones	Surfaces en ha avant modification	Surfaces modifiées suite à la modification 2022	Surfaces modifiées suite à la modification et à la révision 2022
Ua (dont Uar)	4,8	4,8	4,8
Ub	27.9	27.9	27.9
Up	0.8	0.8	0.8
Ui (dont Uia)	3.4	**3.7**	**3.7**
Total U	**36,9**	**37,2**	**37,2**
AUa (habitat)	**3,2**	3,2	**3,2**
AUe (équipement)	0.4	0.4	0.4
AUi	0.87	0.87	0.87
AUiz (Actival)	30	30	29,7
Total AU	**34.48**	34.48	**34.48**
A	154.4	**154.1**	**154.1**
AL	0,4	0,4	0,4
Aa	13.9	13.9	13.9
Ae/Ai	0.3	0.3	0.3
Total A	**169**	169	**169**
N	36.4	36.4	36.4
NL/Ne	2.5	2.5	2.7
Total N	**38.9**	38.9	**39,2**
Total commune	**279**	**279**	**279**

Impact des modifications sur l'environnement

La présente modification introduit une évolution du zonage sur un espace agricole.

Toutefois, cet impact est limité, car les sols ne sont plus utilisés par l'agriculture et sont dédiés à de l'activité économique.

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.

Julien Dallemagne
URBANISME

17 rue Gabriel Péri, 69210 l'Arbresle
06-49-62-78-29
urbanisme@juliendallemagne.fr

Accompagner vers un urbanisme durable & participatif