

DEPARTEMENT DU RHONE



PLAN LOCAL D'URBANISME



1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Modification n°1 du PLU

Révision prescrite le : Arrêtée le : Approuvée le :	21 Juin 2010 6 Mars 2017 11 Décembre 2017
Modification n°1 Approuvée le:	15 Avril 2019

Exécutoire à compter du :

29 Avril 2019

La commune d'Orliénas dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 11 Décembre 2017.

La collectivité souhaite faire évoluer son document d'urbanisme pour prendre en compte des projets en cours et apporter des évolutions sur les **4 points suivants** du règlement. :

- 1 - Augmenter** la hauteur des bâtiments proposant des activités économiques et des équipements collectifs en RDC.
- 2 - Prendre en compte** de nouveaux projets en zone agricole.
- 3 - Proposer** des règles d'implantation des piscines par rapport à la voirie publique.
- 4 - Réduire** l'emplacement réservé R4.

Cette évolution du document d'Urbanisme, en tant qu'elle ne modifie pas les orientations du PADD, ni ne réduit un espace boisé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporte de graves risques de nuisance, relève de la procédure de modification, visée à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, dont la mise en oeuvre ressort de la compétence de l'exécutif communal.

Les modifications apportées au PLU

- 1 - Augmenter** la hauteur des bâtiments proposant des activités économiques et des équipements collectifs en Rez-de-Chaussée.

Motif:

Le règlement de la zone Ua ne différencie pas les règles de hauteur pour les bâtiments proposant des activités économiques ou des équipements en RDC de ceux qui proposent du logement. La hauteur maximum autorisée est de 11 m au faîtage.

La collectivité souhaite faire une règle spécifique pour ces bâtiments, car la hauteur sous dalle en Rez-de-chaussée est généralement de **3,50 m à 4 m**, au lieu des 2,50 m pour les logements.

Cette hauteur supplémentaire permet d'avoir un plafond technique compris entre **70 à 100 cm** supplémentaires et un volume dans la surface d'activité plus grand.

Ainsi, il est proposé d'augmenter de **1 m la hauteur maximum de la construction** dans le cas où une activité économique et des équipements collectifs est installée en Rez-de-chaussée.

Article Ua 10 avant modification:

La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.*

*- Dans la bande des 15 mètres, la hauteur * des constructions est limitée à **11 mètres**, soit 2 niveaux indépendants sur rez-de-chaussée.*

*La hauteur des constructions couvertes en toiture terrasse est limitée à **10 mètres**.*

Article Ua 10 après modification:

La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.*

- Dans la bande des 15 mètres, la hauteur * des constructions est limitée à **11 mètres**, soit 2 niveaux indépendants sur rez-de-chaussée.

La hauteur maximale est portée à 12 mètres, soit 2 niveaux indépendants sur Rez-de-chaussée, dans le cas d'activités économiques ou d'équipements collectifs en Rez-de-chaussée.

La hauteur des constructions couvertes en toiture terrasse est limitée à 10 mètres.

Document modifié :

- Article 10 du règlement de la zone Ua

2 - Prendre en compte de nouveaux projets en zone agricole

Pour rappel, la zone agricole intègre:

- Les secteurs classés en Périmètre de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP) sur **758,59 hectares** (soit 72,8% de la commune)
- La zone AOC «Coteaux du lyonnais sur près de 423 hectares pour seulement 22 hectares environ encore en vigne.

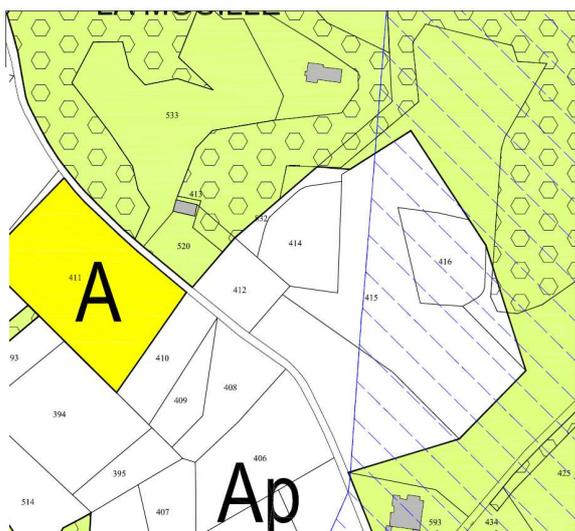
Le PLU a déterminé des secteurs de protection de l'espace agricole (Ap) et des secteurs de développement de l'activité autorisant les constructions nécessaires à l'activité agricole (A).

La collectivité souhaite aujourd'hui profiter de la présente modification pour accompagner une évolution de la zone agricole et autoriser l'implantation de nouvelles exploitations, notamment en maraîchage et pour un pépiniériste.

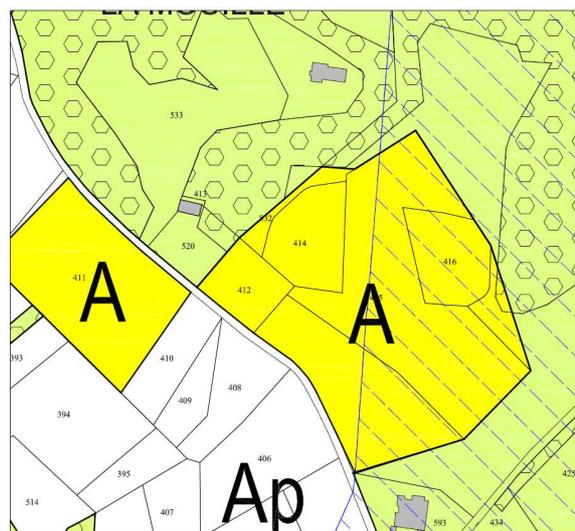
Pendant l'enquête publique et sur proposition du commissaire enquêteur, **une quatrième zone** est créée pour un apiculteur, déjà présent dans le secteur des Granges.

La collectivité propose en conséquence **quatre secteurs supplémentaires**, pour de nouveaux agriculteurs. Ils sont tous classés en PENAP et zone AOC, mais aucun n'est exploité en vigne.

- Chemin de la Rousse, création d'un nouveau secteur, sur environ 2,87 hectares :



Avant la modification

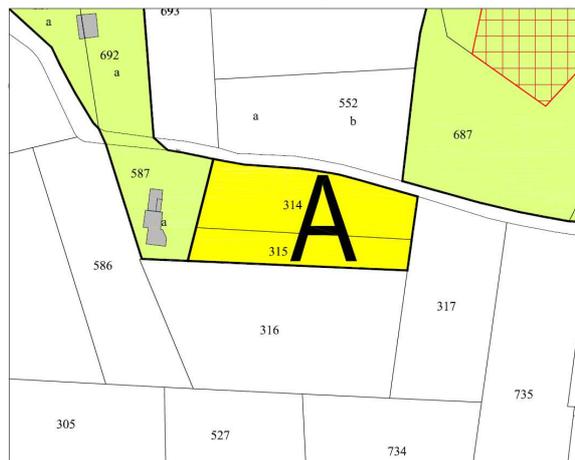


Après la modification

- Chemin de la Canarde, création d'un nouveau secteur sur environ 0,42 hectare:

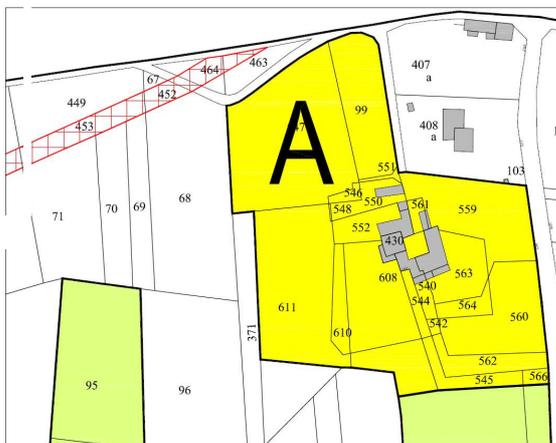


Avant la modification

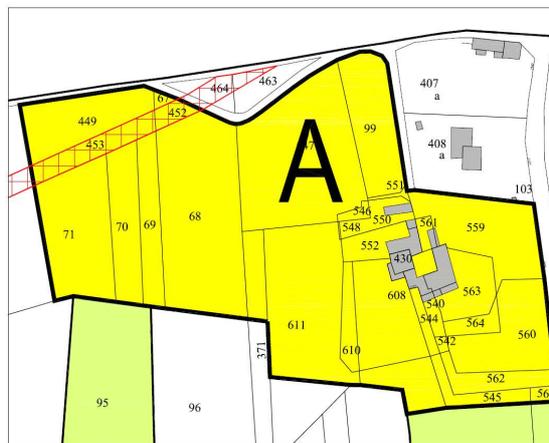


Après la modification

- Chemin du Loup, en extension d'un secteur existant sur environ 1,01 hectare:

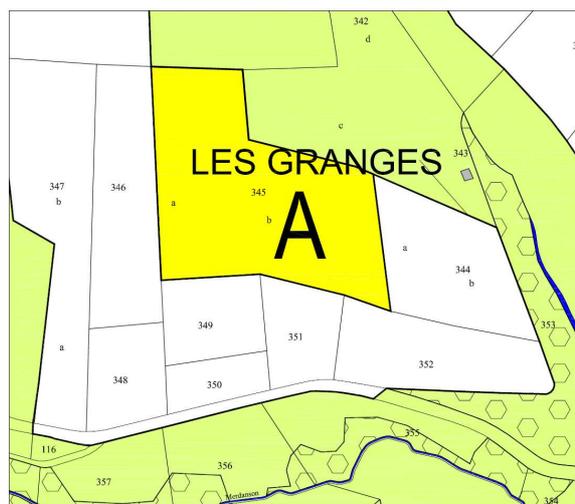
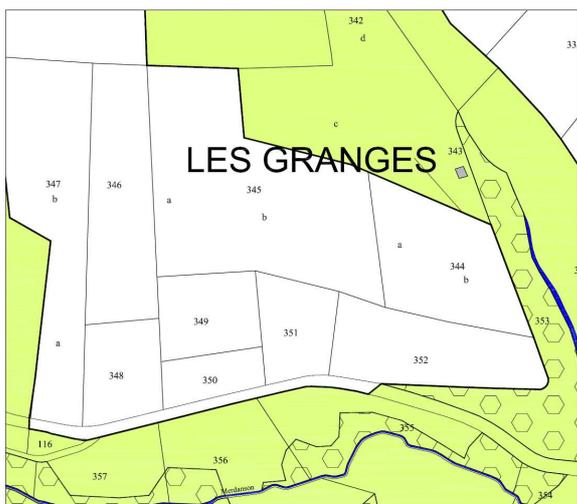


Avant la modification



Après la modification

- Les Granges, création d'un nouveau secteur sur environ 1,29 hectare:



Les nouvelles zones Agricoles (A) sont créées uniquement sur des secteurs classés en zone Ap. Aucune zone naturelle n'est modifiée.

Document modifié :

- Plan de zonage 4: Règlement graphique

3 - Proposer des règles d'implantation des piscines par rapport à la voirie publique.

Les piscines sont considérées comme des annexes à la construction principale et par conséquent la règle générale d'implantation est celle des annexes.

La collectivité souhaite toutefois définir des **règles d'implantation spécifiques** sur l'ensemble des zones compte tenu de la nature de cette annexe et notamment par rapport à la voirie publique.

Il est proposé que la distance minimale soit de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives ainsi que par rapport au domaine public, et ce dans l'ensemble des zones.

Article Ua 6 avant modification

*Les nouvelles constructions doivent s'implanter dans une bande de **15 mètres** de large, comptée par rapport à la voie ou l'emprise publique présente ou future.*

*Les façades doivent être implantées avec un retrait de **0 à 3 mètres**.*

Article Ua 6 après modification

*Les nouvelles constructions doivent s'implanter dans une bande de **15 mètres** de large, comptée par rapport à la voie ou l'emprise publique présente ou future.*

*Les façades doivent être implantées avec un retrait de **0 à 3 mètres**.*

*Pour les piscines, la distance minimale devra être de **2 m**, comptée au nu intérieur du bassin.*

Article Ub 6 avant modification

*Les nouvelles constructions doivent s'implanter dans une bande de **20 mètres** de large, comptée par rapport à la voie ou l'emprise publique présente ou future.*

*Les façades doivent être implantées avec un retrait de **5 à 8 mètres**.*

Article Ub 6 après modification

*Les nouvelles constructions doivent s'implanter dans une bande de **20 mètres** de large, comptée par rapport à la voie ou l'emprise publique présente ou future.*

*Les façades doivent être implantées avec un retrait de **5 à 8 mètres**.*

*Pour les piscines, la distance minimale devra être de **2 m**, comptée au nu intérieur du bassin.*

Article Uc 6 avant modification

*Les constructions autorisées doivent s'implanter dans une bande de **25 mètres** de large, comptée par rapport à la voie ou l'emprise publique présente ou future.*

*Les façades doivent être implantées avec un retrait minimum de **10 mètres**.*

*Le retrait minimum est ramené à **5 mètres** pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.*

Article Uc 6 après modification

*Les constructions autorisées doivent s'implanter dans une bande de **25 mètres** de large, comptée par rapport à la voie ou l'emprise publique présente ou future.*

*Les façades doivent être implantées avec un retrait minimum de **10 mètres**.*

*Le retrait minimum est ramené à **5 mètres** pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à **2 mètres** pour les piscines comptés au nu intérieur du bassin.*

Document modifié :

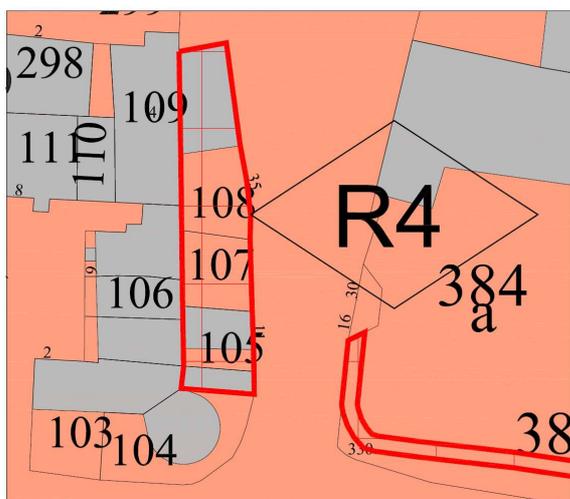
- Articles 6 du règlement des zones Ua, Ub et Uc

4 - Réduire l'emplacement réservé R4.

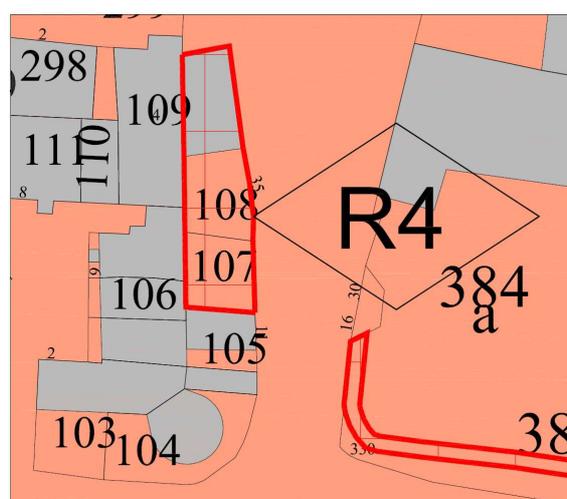
L'emplacement réservé R4 a pour objet de redonner une vision des façades historiques du castrum en démolissant quelques bâtisses accolées. Cela permet ainsi de créer un espace Public au pied du castrum sur la Place François Blanc et la place des Terreaux.

Cependant, par une délibération du 16 avril 2018 et suite à une mise en demeure d'acquiescer sur un emplacement réservé, le Conseil Municipal a décidé de renoncer à acquiescer la partie réservée de la parcelle AM105 (ER n° R4) et a décidé que le PLU serait modifié en conséquence.

La présente modification propose de réduire l'emplacement réservé, en faisant de même pour la parcelle AM 103. Cette dernière est déjà une propriété communale et l'emplacement réservé ne se justifie plus.



ER 4 avant la modification



ER 4 après la modification

La réduction porte sur environ **54 m²**.

Documents modifiés :

- Plan de zonage 4: Règlement graphique
- Plan de détail 4-3: Emplacements Réservés

Bilan des modifications apportées au PLU

La modification n°1 du PLU ne porte pas atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé. Les évolutions consistent à étendre modérément les zones agricoles de type A et faire évoluer le règlement du PLU.

Bilan des surfaces

La procédure de modification aboutit aux évolutions suivantes du zonage :

Les zones agricoles et naturelles (A) et (N):

Zonage PLU	Surface du PLU approuvé	%	Surface du PLU modifié	%
Zone Ap	511,97	49,27	506,38	48,8
Zone A	49,76	4,78	55,35	5,3
Zone A 1- Le Violon	0,54	0,05	0,54	0,05
Sous total zones agricoles:	562,27 hectares	54,10	562,27 hectares	54,10
N	370,46		370,46	
Ne	0,26		0,26	
Nf	6,67		6,67	
NL	7,59		7,59	
Sous total zones naturelles:	384,98 hectares	37	384,98 hectares	37
Total zones A et N	947,25 hectares	91,10	947,25 hectares	91,10
TOTAL commune	1 039	100	1 039	100

La modification conduit à une augmentation de **5,59 hectares** des zones Agricoles A sur les zones Ap. Elle ne conduit à aucune diminution globale des zones agricoles ou naturelles, ni des Espaces Boisés Classés. Seule la répartition entre zones Ap et A est concernée dans le bilan global.

Bilan au regard du milieu naturel

Les projets ne sont pas situés :

- dans une réserve naturelle nationale,
- dans un site classé ou inscrit au titre du code de l'environnement,
- dans aucune zone protégée ou remarquable, ni aucun site Natura 2000.

Bilan au regard de la faune et la Flore

Aucune espèce protégée n'est repérée sur les périmètres d'études.
Les Espaces Boisés Classés ne sont pas modifiés.

Bilan au regard d'une zone humide

Aucune zone humide repérée par l'étude du Conservatoire Rhône Alpes des espaces naturels n'est impactée.

Bilan au regard des conclusions de l'enquête publique et de la consultation des Personnes Publiques Associées

1 - Au Regard des conclusions de l'enquête publique

Le commissaire enquêteur émet **un avis favorable** au dossier assorti de 3 recommandations:
Le PLU ne peut répondre qu'à la question suivante :

- Le classement de la parcelle 345 en zone A :

Réponse apportée:

Il s'agit de la seule modification apportée au dossier. Elle concerne la demande de création d'une zone A pour un Apiculteur, arrivée trop tardivement dans le processus d'élaboration de la modification.

Elle est intégrée dans le secteur des Granges sur la parcelle n°345.

Concernant les 2 autres recommandations, elles sortent du cadre de la modification :

- Etudier les possibilités à portée de la commune pour envisager le dégagement de l'ensemble castrum.

Réponse apportée:

La réduction de l'emplacement réservé R4 pour acquérir des propriétés "collées" au castrum a soulevé la question du coût élevé de l'ambition de mettre en valeur le castrum.

Cependant, les questions liées au financement des emplacements réservés échappent à l'outil de planification qu'est un PLU. Le PLU ne peut prévoir que les actions à mener d'une manière prospective sur le territoire, pas les financer.

- En raison du handicap de M. Bourhala, je suggère la plus grande compréhension et humanité dans le traitement de sa demande.

Réponse apportée:

Cette demande vise à construire en zone naturelle N, une habitation pour une personne à mobilité réduite et faire des chambres d'hôtes dans la construction d'habitation existante.

Cette demande ne pouvant pas rentrer dans le cadre de la présente modification, le commissaire enquêteur propose de créer un STECAL, lors d'une prochaine révision du PLU.

2 - Au Regard des avis des Personnes Publiques Associées

L'ensemble des personnes publiques associées donne **un avis favorable au projet**.

Seul l'INAO demande à ce que les parcelles E 314 et 315, comprises dans un environnement viticole, soient préservées pour maintenir le potentiel de production.

Le classement proposé, de type A demeure agricole et permet de cultiver de la vigne. Cependant, il semble que cette demande aille à l'encontre d'un projet de maraîchage dans ce secteur.

Or, cette exploitation n'a pas d'autre possibilité de s'implanter et le fait que ces 2 parcelles ne soient pas cultivées à ce jour permet d'y envisager sa localisation.

Par conséquent, la collectivité maintient la création d'une zone A sur ces 2 parcelles.

Les modifications présentées apportent une évolution des documents suivants:

- **3: Le règlement**
- **4: Document graphique du Règlement:** Plan de zonage
- **4-3: Document graphique du Règlement:** Emplacements réservés