

DEPARTEMENT DU RHONE



PLAN LOCAL D'URBANISME



1 - RAPPORT DE PRESENTATION

DEUXIEME PARTIE : Mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme

Révision prescrite le :	21 Juin 2010
Arrêtée le :	6 Mars 2017
Approuvée le :	11 Décembre 2017
Exécutoire à compter du :	18 Décembre 2017

Modification n°1 approuvée le : 15 Avril 2019

Exécutoire à compter du : 29 Avril 2019

I - Les choix retenus pour le P.A.D.D.

1 - Le document d'urbanisme ancien

1-1 Rappel des procédures antérieures	p 4
1-2 - Bilan du PLU approuvé le 19 Février 2007	p 5
1-2-1 Rappel des surfaces du zonage du PLU	p 5
1-2-2 Evaluation des capacités constructibilités résiduelles du PLU ancien	p 7
1-2-3 La résilience foncière	p 9

2 - Les objectifs de la commune

2-1 Le cadre législatif	p 10
2-2 Le projet communal	p 11
2-2-1 Une économie des espaces	p 11
2-2-2 Une mobilité repensée et des espaces publics requalifiés	p 13
2-2-3 Une composition urbaine fondée sur un offre Plurielle de logements et de services	p 14
2-3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	p 15

II - Les nouvelles dispositions du PLU

1 – Les principes du nouveau zonage

1-1 Les zones urbaines (U), vers un renforcement de la centralité	p 19
1- 2 Les espaces à urbaniser (AU), une maîtrise des constructions	p 25
1- 3 Les espaces agricoles (A), des espaces à pérenniser	p 27
1- 4 Les espaces naturels (N), des espaces à protéger	p 30

2 – Bilan des nouvelles dispositions

2-1 Les emplacements réservés	p 32
2-2 Les servitudes d'utilité publique	p 33
2-3 Le bilan des surfaces du PLU	p 34
2-4 Evaluation des capacités résiduelles constructibles du PLU	p 37
2-5 Bilan des servitudes de mixité sociale	p 40
2-6 Mise en place des indicateurs pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU	p 41

3 – Le respect de l'environnement

3-1 Un arrêt de la consommation foncière	p 42
3-2 Le respect de la loi sur l'eau	p 43
3-3 Le respect du patrimoine et des milieux naturels	p 45
3-4 Les nuisances sonores	p 47
3-5 La sécurité routière	p 47
3-6 Prise en compte des aléas géologiques	p 47
3-7 Prise en compte des risques d'inondations	p 48
3-8 Les aléas sismiques	p 48
3-9 Energie, climat et gaz à effet de serre	p 48

Bilan des modifications apportées au PLU après l'enquête publique p 50

En conclusion provisoire ... p 84

1 – Le document d'urbanisme ancien

1-1 Rappel des procédures antérieures

La commune d'Orliénas a élaboré un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 Février 2007 et modifié le 18 décembre 2008.

Ce document était porté par la volonté de mettre en oeuvre une politique urbaine organisée sur les 5 objectifs suivants :

- 1 - la revitalisation et la densification du centre
- 2 - la diversification de l'offre de logement
- 3 - la dynamisation de l'offre économique
- 4 - la protection des espaces naturels et de l'agriculture
- 5 - la valorisation des patrimoines

La première et seule modification a eu pour objet de mettre à jour certaines dispositions réglementaires portant sur:

- la construction d'une salle d'animation le long de la route de Saint Laurent,
- le retrait des constructions,
- la gestion des énergies renouvelables,
- l'interdiction des sports mécaniques en zone agricoles et naturelles.

Les évolutions du contexte intercommunal et législatif, mais aussi l'**étude urbaine de centralité**, doublée d'une **approche environnementale de l'urbanisme** (A.E.U), ont amené la collectivité à mettre en révision son document d'urbanisme, par délibération en date du 21 Juin 2010.

Ainsi, les objectifs de la présente révision demeurent très largement ceux exprimés dans la version précédente du PLU.

Ils ont été reformulés pour certains, afin d'intégrer les **nouveaux objectifs suivants**:

- **Mettre en conformité** le PLU avec les orientations du SCoT de l'Ouest Lyonnais approuvé, notamment en matière de taux de croissance et diversification de l'habitat.
- **Prendre en compte** les orientations du PLH adopté par la COPAMO le 8 Juillet 2014, ainsi que le PIG
- **Mettre à jour** le zonage et l'annexe graphique avec le nouveau classement sonore des voies, ainsi qu'avec la carte et le plan de prévention du bruit dans l'environnement.
- **Traduire** dans le PLU les orientations d'aménagement retenues lors de l'élaboration de l'étude centralité, notamment dans l'article 11 du règlement.
- **Intégrer** la mise à jour du Schéma général d'assainissement que la collectivité souhaite mettre à jour.
- **Corriger ou compléter** des dispositions inscrites dans le règlement du PLU, afin d'en améliorer son exploitation.
- **Préciser** les emplacements réservés prévus pour élargissement de la voirie et profiter de la mise en révision du document pour réfléchir sur l'opportunité d'élaborer un plan d'alignement.

1-2 - Bilan du PLU approuvé le 19 février 2007

1-2-1 Rappel des surfaces du zonage du PLU

Zonage	PLU approuvé	%
Ua1	9,9	
Ua 2	6,9	
Ub 1	51,0	
Ub 2	32,5 dont Ub2 r:0,8	
Ub 3	4,4	
Uh	24,0 dont Ur: 1,5	
Sous total zones urbaines:	128,70	12,39
AUa	0,50	
AUb	1,40	
AUc	2,00	
AUd	2,30	
AUe	2,00	
AUf	0,88	
Sous total zones à urbaniser :	9,08	0,87
Aa	307 dont Aar: 55,5	
A	329,7 dont Ar: 11,7	
Sous total zones agricoles :	636,70	61,28
N	255 dont Nr: 125,6	
NL	9,10	
Np	Non comptabilisé	
Sous total zones naturelles :	264,10	25,42
TOTAL	1039	100
Dont Espaces Boisés Classés	117,70	

NB: La surface communale officielle est de 1042 hectares contre 1039 pour la surface cadastrée.

Les zones Urbaines représentent **128,70 hectares, dont:**

- 32,5 hectares en zone Ub2 correspondant à des zones résidentielles périphériques.
- 24 hectares en zone Uh (sur plus de 19 hameaux dispersés) où les constructions nouvelles sont interdites.

Notons que depuis 2007 aucune zone AU n'a été urbanisée.

Par ailleurs :

- La zone N à l'Est du bourg recouvre des zones agricoles cultivées. Certains secteurs d'écoulement des eaux ou de talwegs (Forafrais, La Durantière, Les Granges, ...) sont classés en zones Agricoles.
- Certaines exploitations agricoles ou assimilées ne sont pas classées en zone agricole (Le Creux, Le Tavel, ...)

Ainsi, l'enveloppe urbaine du PLU devra être revue pour affirmer la centralité du bourg et considérer le devenir de certaines exploitations agricoles.

Un travail de **redéfinition des zones** s'impose pour une plus grande cohérence, sans étendre les zones constructibles.

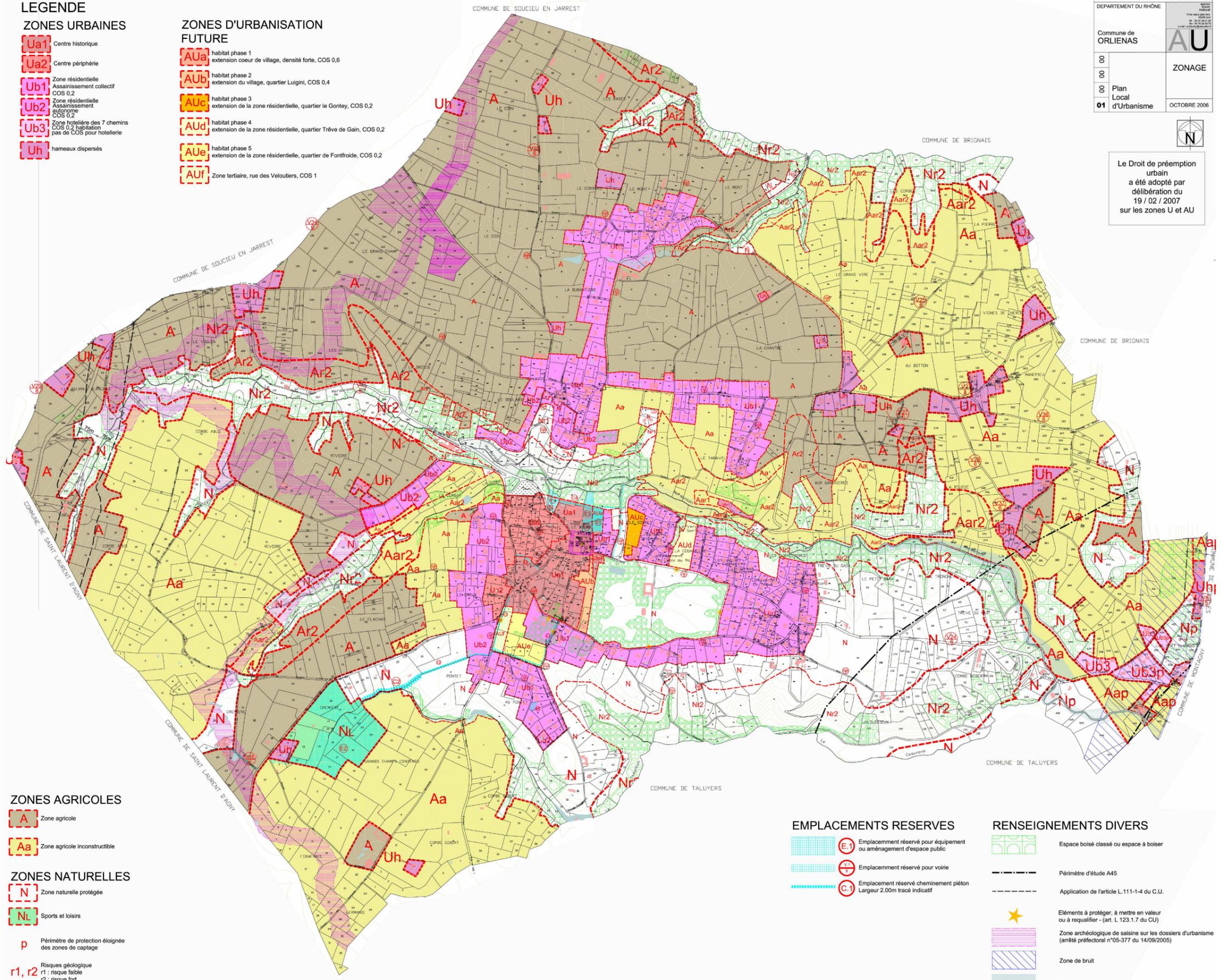
LEGENDE

ZONES URBAINES

- Ua1 Centre historique
- Ua2 Centre périphérie
- Ub1 Zone résidentielle Assainissement collectif COS 0,2
- Ub2 Zone résidentielle Assainissement autonome COS 0,2
- Ub3 Zone hôtelière des 7 chemins COS 0,2 habitation pas de COS pour hôtellerie
- Uh hameaux dispersés

ZONES D'URBANISATION FUTURE

- AUa habitat phase 1 extension coeur de village, densité forte, COS 0,6
- AUb habitat phase 2 extension du village, quartier Luigni, COS 0,4
- AUc habitat phase 3 extension de la zone résidentielle, quartier le Gontay, COS 0,2
- AUd habitat phase 4 extension de la zone résidentielle, quartier Trêve de Gain, COS 0,2
- AUe habitat phase 5 extension de la zone résidentielle, quartier de Fontfroide, COS 0,2
- AUf Zone tertiaire, rue des Veloutiers, COS 1



ZONES AGRICOLES

- A Zone agricole
- Aa Zone agricole inconstructible

ZONES NATURELLES

- N Zone naturelle protégée
- NL Sports et loisirs
- P Périmètre de protection éloignée des zones de captage
- r1, r2 Risques géologique
r1 : risque faible
r2 : risque fort

EMPLACEMENTS RESERVES

- E-1 Emplacement réservé pour équipement ou aménagement d'espace public
- V-1 Emplacement réservé pour voirie
- C-1 Emplacement réservé cheminement piéton Largeur 2,00m tracé indicatif

RENSEIGNEMENTS DIVERS

- Espace boisé classé ou espace à boisier
- Périmètre d'étude A45
- Application de l'article L.111-1-4 du C.U.
- Éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier - (art. L. 123.1.7 du CU)
- Zone archéologique de saisi sur les dossiers d'urbanisme (arrêté préfectoral n°05-377 du 14/09/2005)
- Zone de bruit
- Zone inondable

DEPARTEMENT DU RHÔNE
Commune de ORLIENAS

AU

ZONAGE

Plan Local d'Urbanisme
01

OCTOBRE 2006

Le Droit de préemption urbain a été adopté par délibération du 19 / 02 / 2007 sur les zones U et AU

1-2-2 Evaluation des capacités résiduelles constructibles du PLU ancien

Cette approche repose sur l'observation des espaces disponibles en zones constructibles et l'application des règles d'urbanisme en vigueur. Le résultat donne **un ordre de grandeur** de la capacité résiduelle constructible. Il s'agit surtout de s'assurer de la cohérence entre objectifs de population et dimensionnement des espaces urbanisables. L'enjeu étant de permettre à la commune de contrôler au mieux son développement.

Cette analyse faite en 2013 montre surtout que la capacité potentielle actuelle du PLU est nettement supérieure aux 14 logements maximum attendus par an par le SCoT et le PLH.

Mais **cela ne signifie pas pour autant que ce potentiel sera construit** et le résultat n'est qu'une **hypothèse de travail**.

En zone constructibles (U) immédiatement :

Zones	Nombre de parcelles	Surfaces (hect)	Nombre de logements
Zone Ua 1 centre	11	1,73	32- 97
Zone Ua 2 centre périphérique	6	0,4	14
Zone Ub 1 résidentielle périphérique	65	9,3	65 -125
Zone Ub 2 résidentielle	57	6,4	57 -85
Zone Ub3 périphérique	4	0,45	4-6
Total zones constructibles	143	18,28	172 - 327

Le parcellaire libre représente **18,28 hectares**, soit un potentiel constructible compris **entre 172 et 327 logements**.

On notera que la plus grande capacité se situe en zones Ub1 et Ub2, sur des secteurs périphériques (le Boulard, la Durantière, ..) loin du centre bourg équipé.

Toutefois, le morcellement parcellaire d'une maille moyenne de 1200 m² est un facteur de frein à la construction.

Le centre bénéficie encore d'une faible pression foncière, orientée davantage sur des secteurs périphériques (Ub) favorisant l'implantation de maisons individuelles.

Ces secteurs offrent ainsi par divisions successives, des possibilités de construction très fortes, échappant à tout contrôle. Ils peuvent potentiellement recevoir entre **116 et 216 logements**.

Au total, les zones U offrent:

- entre 8 et 15 ans de capacité constructible au rythme de 14 logements/ an
- l'accueil de 290 à 540 personnes.

En zones à Urbaniser (AU) :

Zones	Nombre de secteurs	Surfaces (hect)	Nombre de logements
Zone AUa: Centre bourg/le Chater			
	1	0,5	20
Zone AUb: Frange Ouest du Château			
	1	1,4	37
Zone AUc: Le Gontey			
	1	2	27
Zone AUd: la Cognacièrre			
	1	2,3	31
Zone AUe: Fontfroide/ Le Pontet			
	1	2	27
Zone AUf: Fontfroide/ Le Pontet			
Zone mixte éco/habitat	1	0,88	15
Total zones constructibles	143	9,08	156
	Sur la base de 25 logt/hectare:		227

La capacité constructible des zones AU se situe entre **156 et 227 logements, soit entre 11 et 16 ans supplémentaires** au rythme de **14 logements / an maximum**.
Ce potentiel est en « dent creuse » dans l'urbanisation existante.

Bilan global de la constructibilité:

Ce bilan constructible **du PLU ancien** est important et au-delà de ce qui est demandé par le SCoT et le PLH.

Pourtant, **il est constaté sur la période de 10 ans que ce qui est réellement construit est dans les seuils demandés par les documents supra communaux**, car dans les faits, il se construit 14 logements par an sur la commune, comme demandé par le SCoT et le PLH.

Il existe donc **un écart entre ce que l'on peut calculer d'une manière prévisionnelle et la réalité, d'autant qu'aucune zone AU n'a été construite dans le temps du PLU.**

C'est écart peut aussi s'expliquer, en outre, par le fait que les PLU ne disposent pas de moyens règlementaires efficaces (COS, taille minimum de parcelle, ...) pour calculer le nombre de logements potentiels, maîtriser la densification et donc le nombre de logements nouveaux.

La construction est principalement tournée aujourd'hui vers la maison individuelle dans les secteurs périphériques.

Le PLU révisé n'aura pas **beaucoup de possibilités** pour permettre à la fois une redéfinition des zones en cohérence avec leur statut (déjà bâti), une meilleure densification du tissu urbain, une diversification de l'offre de logements, tout en ayant un rythme de construction en cohérence avec les capacités structurelles de la commune.

Le PLU devra dans ce cadre revoir à la fois les parcelles nécessaires à l'urbanisation et les règles visant à gérer la densification sur le centre bourg et la périphérie.

Un travail qui est autant **quantitatif que qualitatif**, en vue de préserver la qualité architecturale et patrimoniale de la commune, mais aussi son environnement naturel.

Mais nous sommes aussi sur Orléans dans une injonction contradictoire, où dans le même temps, il s'agit de limiter la constructibilité sur la commune tout en densifiant plus, et sans pour autant pouvoir fixer un seuil maximum...

1-2-3 La Résilience foncière

Il s'agit ici de savoir comment le PLU peut établir un prévisionnel d'évolution en fonction des possibilités réelles de construction et des capacités communales à faire évoluer ses équipements publics en conséquence.

Le calcul de la capacité constructible d'un PLU ne permet pas d'estimer réellement ce qui sera construit.

Cela ne permet pas non plus de définir le futur zonage et de dimensionner en conséquence la capacité constructible.

Car, malgré la forte capacité constructible relevée dans le PLU existant, le bilan des permis de construire sur la période 2005-2015 montre qu'il s'est construit dans le neuf **162 logements nouveaux** (soit 16 logements par an).

Le document d'urbanisme possédait alors en zones U entre **334 et 489 logements potentiels**; Mais seul entre **33% et 48%** de ce potentiel a été construit en zone Urbaine.

En incluant le potentiel constructible des zones AU le potentiel était **de 490 à 716 logements** et seul entre **22% et 33%** du potentiel a été construit.

On peut donc estimer le taux de résilience **entre 67% et 78%**, ce qui demeure très important dans une période et un secteur de forte pression foncière.

Sachant que le rythme annuel moyen de la construction doit se situer autour de 14 logements, l'objectif est une économie d'espace pour **ne pas compromettre un développement durable de la commune**.

Le nouveau zonage du PLU doit intégrer ce calcul de résilience pour permettre **un juste dimensionnement des zones constructibles** et une gestion dans le temps des zones à urbaniser (AU), comme « réservoir de capacité » pour le futur.

En effet, pour 100 logements "constructibles" suivant le calcul de la capacité du PLU ancien, seuls 22 à 33 logements sont réellement construits. Une réalité d'autant plus forte que plus de 50% de cette capacité "constructible" est située en zone AU, dont la maîtrise est totale.

Dans les faits, on intègre des zones AU dites "constructibles", alors qu'elles ne le sont que suivant une modification ou une révision.

Sur Orléanas, elles ont plus de 9 ans et ne sont toujours pas urbanisées ...

2 – Les objectifs de la commune

2 - 1 Le respect du cadre législatif

Les documents de planification, DTA, SCoT, PLH , PLU doivent respecter les principes suivants inscrits dans le Code de l'Urbanisme:

Article L101-1 du Code de l'urbanisme

*Le territoire français est le **patrimoine commun de la nation**. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.*

Article L101-2 du Code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion pour la commune d'Orliénas de penser l'aménagement de son territoire en conséquence, dans une **gestion économe des espaces et le respect du cadre de vie**.

Il intègre de nouveaux **choix urbanistiques et des contraintes techniques identifiées** lors des différentes études menées par la collectivité et l'intercommunalité depuis des années: l'agenda 21, Etude centralité menée avec l'EPORA, les aléas géologiques, le PPRI du Garon, le zonage d'eaux pluviales, ...

2 - 2 Le projet communal

A travers son document d'Urbanisme, la commune traduit une réflexion globale sur la préservation et la valorisation de son territoire.

Cette démarche est notamment basée sur le constat que **la consommation foncière** et la **faible densité de l'habitat** connues depuis des décennies, ne permettent pas au village et à ses fonctions, d'affirmer sa **vocation centrale**.

En outre, le bourg dispose d'équipements, services et commerces qui contribuent au dynamisme local mais souffre de carences en matière d'accessibilité et de traitement de l'espace public.

Enfin, la configuration de la voirie n'encourage pas la pratique des modes doux de déplacement, vecteurs d'un cadre de vie qualité et de réduction des pollutions.

Cette réflexion a abouti à la définition d'un projet basé sur :

- Le renforcement des **fonctions de centralité** en restant sur les zones urbaines constituées et limitant la dispersion de l'habitat sur les secteurs périphériques.
- Une maîtrise dans le temps des **capacités de constructions à vocation résidentielle**, permettant de « faire vivre » le centre en rapprochant la population des services, commerces et équipements.
L'ensemble de ces fonctions doit être regroupé pour maximiser les interactions sociales.
- **Une forme urbaine** adaptée à la centralité avec la recherche d'une compacité et d'une densité bâtie,
- **Une diversification** nécessaire de l'offre de logements (locatif aidé, groupé, petit collectif, ...).
- **La préservation** des qualités patrimoniales des sites bâtis et naturels.

Trois volets essentiels peuvent être distingués :

2-2-1 Une économie des espaces

La commune d'Orliénas a décidé un recentrage « villageois », afin de renforcer les synergies entre l'habitat, les services, les équipements publics et les commerces sur le bourg.

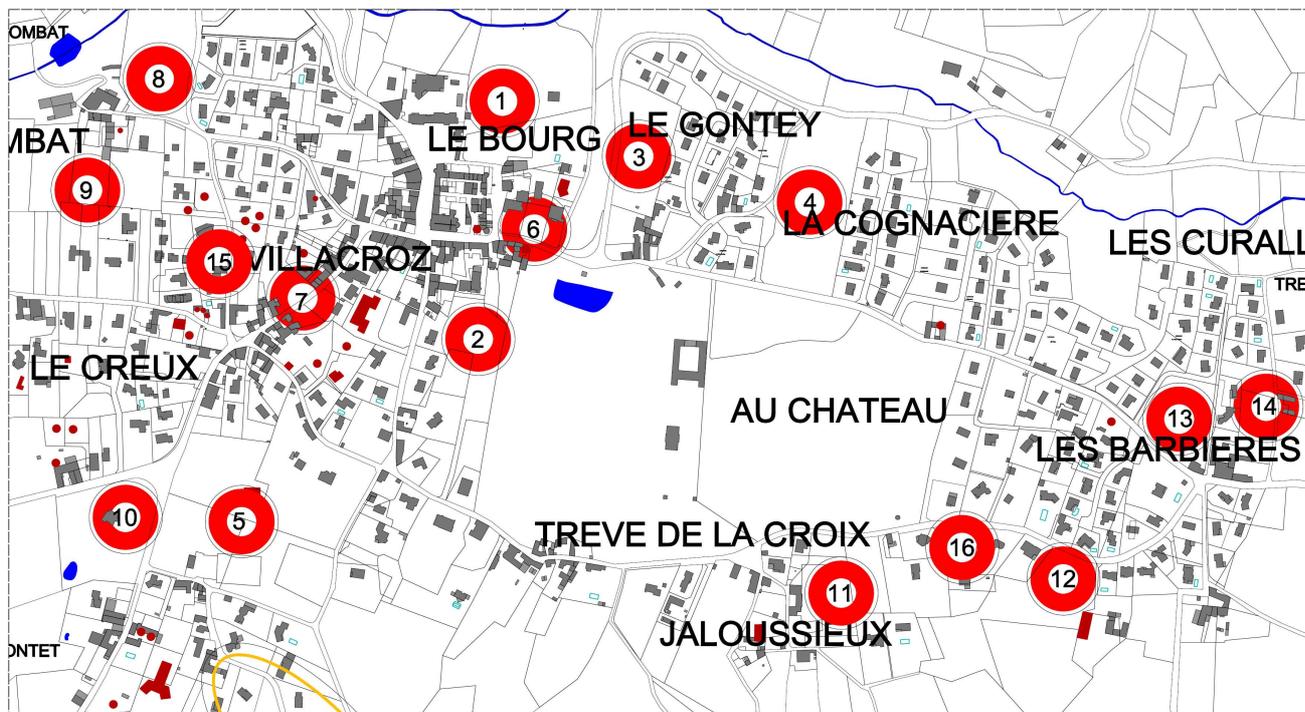
Le réinvestissement du tissu urbain existant, sans extension urbaine, passe aussi par le souci de ne pas étendre l'urbanisation sur les secteurs périphériques et permettre de maintenir les grands équilibres agricoles et naturels.

Cela répond à trois nécessités :

- **Optimiser** l'usage du foncier disponible existant avec des niveaux de densité répondant aux exigences du SCoT et une diversification de l'offre de logements.
- **Réduire** les impacts des aménagements et de l'urbanisation sur l'environnement par une meilleure proximité habitat - commerce - emploi et en restant à distance des espaces naturels sensibles ou les zones soumises à inondation.
- **Maîtriser** l'évolution de la construction dans le temps, au regard de la capacité des équipements de la commune à accueillir une population nouvelle.

Durant les études, les parcelles à fort potentiel ont été repérées et ont fait l'objet d'études spécifiques de capacité.

15 sites centraux ont été évalués pour le renforcement et la maîtrise de l'urbanisation et un aux 7 chemins pour le maintien de l'activité économique et le positionnement d'un parking relais.



Les secteurs à enjeux, à court ou moyen terme, font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation(O.A.P) et d'un classement spécifique :

- 1 - Le secteur Centre Bourg/le Chater classé en zone AUa
- 2 - Le secteur: la frange Ouest du Château classée en zone AUb
- 6 - Le secteur des Terreaux en zone Ua
- 7 - Le secteur des Veloutiers- La Conchette en zone Ua.

Le secteur 8 de La Combat a été reclassé en zone naturelle et le secteur 9, en cours d'urbanisation en zone Ub.

Les secteurs dont l'enjeu identifié est à **moyen - long terme**, c'est à dire supérieur au temps présumé du PLU de 10 - 12 ans, sont classés en zone AU: Il s'agit des secteurs 11, 12, 13, 14 et 16, pourtant classés en zone U dans l'ancien PLU. Cela doit permettre d'assurer une meilleure maîtrise de l'urbanisation.

Enfin, à la demande des services de l'Etat, les secteurs 3, 4 et 5 classés en zone AU dans le PLU précédent sont reclassés en zone Nf, **comme secteurs destinés à être urbanisés au-delà de l'échéance du PLU.**

Il en est de même pour le secteur 10, classé en zone constructible dans l'ancien PLU.

Le phasage de l'urbanisation

Le PLU d'Orléans recherche un **phasage de l'urbanisation** en fonction des capacités d'investissement en matière d'équipements, d'infrastructures et de l'évolution prévisible de la population.

La commune pourra par exemple mobiliser l'EPORA pour la maîtrise des tènements et institue, à travers le Plan Local d'Urbanisme, des servitudes de mixité sociale, des emplacements réservés et des niveaux de densité à atteindre.

Ces secteurs devront au moment de leur ouverture mettre en œuvre une organisation urbaine globale qui sera encadrée par des **orientations d'aménagement et de programmation, données à titre d'exemples dans le cadre du PLU.**

Les secteurs où la maîtrise dans le PLU est nécessaire

Par ailleurs, les hameaux périphériques non équipés en assainissement collectif ou éloignés du bourg ne peuvent faire l'objet d'un renforcement de l'urbanisation.

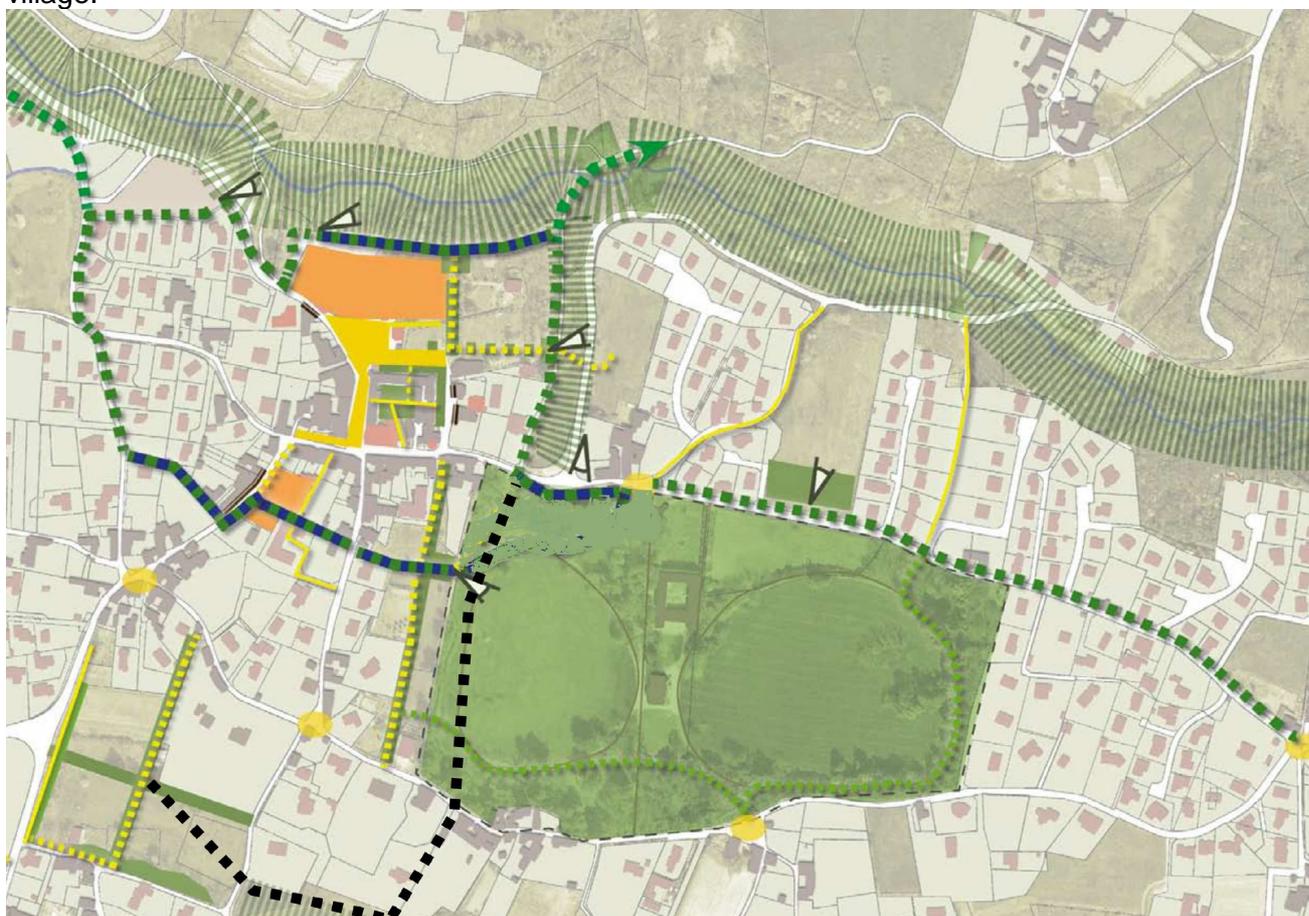
Il s'agit d'y limiter les constructions supplémentaires pour rester compatibles aux orientations du SCoT qui prévoit un recentrage urbain dans un concept de « village densifié ».

Un développement résidentiel non maîtrisé de ces sites représenterait aussi un coût collectif hors d'échelle pour la collectivité en matière d'extension des réseaux d'assainissement, de renforcement électrique, de défense incendie et de redimensionnement des voiries.

Des règles spécifiques (implantations, CES) devront viser à limiter les possibilités de logements nouveaux.

2-2-2 Une mobilité repensée et des espaces publics requalifiés

Ce volet, développé par la collectivité dès 2011 vise à créer ou redéfinir des espaces de proximité attractifs et des cheminements publics dédiés aux piétons, pour redessiner un maillage dans le village.



Extrait de l'Etude Urbaine de Centralité MARS 2011- URBAN STUDIO

Cette structuration de l'espace public doit se faire autour de la Mairie et de l'Ecole, à partir de la requalification de la Place Louis Blanc, d'une manière **apaisée et sécurisée, avec**:

- l'optimisation et le développement du stationnement au cœur du village,
- la mise en valeur des architectures et des perspectives,
- la mise en œuvre de revêtements de sol qualitatifs participant à cette mise en valeur,
- la création d'une trame verte répondant au cadre architectural.

Ces réaménagements recherchent un **plus grand partage de l'espace** entre les différents usages et la requalification de la place Louis Blanc doit contribuer à la valorisation des espaces d'animation du village.

En outre, un projet de desserrement du bourg via la RD 36 E, Jalloussieux et la RD 36 doit permettre un réinvestissement de la rue des Veloutiers pour un fonctionnement de proximité.

La mobilité piétonne s'entend aussi dans les secteurs périphériques au centre ancien en favorisant la création de cheminements en direction du Merdanson, mais aussi du secteur de la Crémère dédié aux activités sportives.

Des emplacements réservés ou des principes de liaisons sont proposés pour chaque site dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et sur l'ensemble du territoire afin de constituer un maillage piéton global.

2-2-3 Une composition urbaine fondée sur une offre plurielle de logements et de services

Ancré sur le renouvellement du tissu urbain de certaines parcelles privées, et sur la mobilisation du foncier communal, ce volet du projet introduit une « densification qualitative ».

Cette notion se traduira au travers les **orientations d'aménagement et de programmation** par des ensembles cohérents d'habitat agrégé, accueillant une part de logements sociaux (en locatif et en accession à la propriété soumise à plafond de ressources), et ce, en compatibilité avec les orientations du SCoT et du PLH.

Les personnes âgées ou les jeunes ménages en particulier, envisageant d'accéder à des logements aux caractéristiques urbaines (foncier accessible, espaces mesurés,...) et situés à proximité immédiate de commerces et services, sont aujourd'hui dans l'impossibilité de réaliser leurs projets, faute d'une **offre adéquate**.

La constitution de produits immobiliers spécifiques doit permettre de répondre à cette demande et de renforcer les possibilités de continuité du parcours résidentiel pour tous sur la commune.

Deux types de servitudes sont instituées :

1 - Une servitude de mixité sociale est instituée sur l'ensemble des zones **Ua, Ub et Uc** du PLU.

Ainsi sont autorisées, les opérations de construction ou d'aménagement aboutissant à **3 logements ou plus après travaux ou division parcellaire**, sous réserve que **30% minimum** de la surface de plancher dédiée au logement soit affectée en logement locatif aidé.

2 - En complément, et afin de renforcer l'objectif de mixité sociale, des servitudes sont proposées sur des secteurs spécifiques, **en zones Ua, AUa, AUb et AU**.

Numérotées **S1 à S12**, elles délimitent **des secteurs** inscrits au plan de zonage dans lesquels **un minimum en pourcentage** de la Surface de Plancher (S.D.P.) du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI).

- Avec une typologie d'habitat :
 - **25 % maximum** en logement individuel pur,
 - **45 % minimum** en logement individuel groupé,
 - **30 % minimum** de logement en collectif.

Dans tous les cas, les deux dernières typologies doivent être favorisées.

- Avec un taux de densité de **30 logements à l'hectare minimum**, par opération et dès le premier logement créé.

Le maintien du commerce et des activités de proximité :

Le maintien d'une « vie villageoise » passe par **une offre de services de proximité complète**.

Il est ainsi proposé de pérenniser l'activité **Place de l'Eglise, rue du Chater et rue des Veloutiers**, mais aussi au Pontet (lorsque la zone Nf sera ouverte à l'urbanisation), en interdisant les changements de destination des rez-de-chaussée **occupés** par l'ensemble des activités économiques (commerces, artisanats, bureaux...) en habitation et garage.

Il en est de même aux 7 Chemins sur la RD 342, où les activités en place ont un rôle de renforcement de la proximité tournée autour de la restauration essentiellement ou liées aux activités présentes dans le secteur.

Les changements de destination des rez-de-chaussée **occupés** par l'ensemble des activités économiques (commerces, artisanats, bureaux...) seront interdits en habitation et garage.

2 - 3 Le Projet d'aménagement et de Développement Durables

L'élaboration du Plan local d'Urbanisme a été l'occasion pour la municipalité de confirmer ses objectifs d'aménagement, visant à répondre aux préoccupations d'ordre économique, environnemental, social et patrimonial.

Les orientations envisagées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) traduisent un projet communal fondé sur une gestion économe des espaces, le respect de la centralité et de l'identité du bourg.

Elles peuvent se décliner ainsi :

- 1 - Renforcer** la centralité et l'identité de la commune.
- 2 - Maîtriser** l'évolution de la population et diversifier l'offre de logements.
- 3 - Préserver** l'espace agricole (et l'activité).
- 4 - Protéger** les milieux naturels et les paysages.
- 5 - Favoriser** un fonctionnement urbain équilibré.

Ces orientations ont permis d'élaborer les nouvelles dispositions à intégrer dans le Plan Local d'Urbanisme et sont traduites dans le règlement et le plan de zonage du nouveau document.

II - Les nouvelles dispositions du PLU

1 – Les principes du nouveau zonage

1-1 Les zones urbaines (U), vers un renforcement de la centralité	p 19
1- 2 Les espaces à urbaniser (AU), une maîtrise des constructions	p 25
1- 3 Les espaces agricoles (A), des espaces à pérenniser	p 27
1- 4 Les espaces naturels (N), des espaces à protéger	p 30

2 – Bilan des nouvelles dispositions

2-1 Les emplacements réservés	p 32
2-2 Les servitudes d'utilité publique	p 33
2-3 Le bilan des surfaces du PLU	p 34
2-4 Evaluation des capacités résiduelles constructibles du PLU	p 37
2-5 Bilan des servitudes de mixité sociale	p 40
2-6 Mise en place des indicateurs pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU	p 41

3 – Le respect de l'environnement

3-1 Un arrêt de la consommation foncière	p 42
3-2 Le respect de la loi sur l'eau	p 43
3-3 Le respect du patrimoine et des milieux naturels	p 45
3-4 Les nuisances sonores	p 47
3-5 La sécurité routière	p 47
3-6 Prise en compte des aléas géologiques	p 47
3-7 Prise en compte des risques d'inondations	p 48
3-8 Les aléas sismiques	p 48
3-9 Energie, climat et gaz à effet de serre	p 48

En conclusion provisoire ...	p 49
-------------------------------------	-------------

1 – Les principes du nouveau zonage

Contexte

La loi S.R.U. en 2001, puis les lois issues du Grenelle de l'environnement ont modifié la terminologie et le contenu des zones. Le règlement délimite quatre types de zones :

- Les zones urbaines **dites zones U**
- Les zones à urbaniser **dites zones AU**
- Les zones agricoles **dites zones A**
- Les zones naturelles et forestières **dites Zones N**

Depuis, la loi ALUR du 24 Mars 2014, puis la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 Octobre 2014, la loi Macron d'Août 2015 ont modifié notablement le contenu des zones Agricoles et Naturelles, apportant durant toutes les études des évolutions dans la révision du PLU d'Orliénas. Il n'est cependant pas soumis à la dernière modification du code l'urbanisme en date de Janvier 2016.

Les mesures spécifiques prises dans l'intérêt collectif

A/ Le droit de préemption urbain (DPU) est institué sur l'ensemble des zones U et AU du PLU, **comme outil de maîtrise foncière** et de gestion du développement de la commune.

Il doit notamment permettre de faire réaliser les objectifs de diversification de l'offre de logements, ceux liés aux projets d'équipements publics et au renforcement d'un maillage viaire sur le territoire.

B/ Le droit de préemption commercial est institué sur l'ensemble de la zone Ua du PLU, **comme un outil** de préservation et de renforcement du commerce de proximité.

C/ En complément, Place de l'Eglise, rue du Chater et rue des Veloutiers, les changements de destination des rez-de-chaussée dédiés à l'ensemble des activités économiques (commerces, artisans, bureaux...) sont interdits en habitation et garage, tel que mentionné au plan de détail 4-1. Il en est de même sur le secteur des 7 Chemins.

D/ La gestion du stationnement en dehors de la voirie et des lieux publics est un problème délicat. Il est proposé notamment sur les différents secteurs construits de la commune les normes minima suivantes pour les constructions à usage d'habitation :

- 3,5 places par logement en zones U et 1 place par logement social
- 4 places en zone AUa et AUb.

Le calcul se fait à la valeur entière du nombre (pour une construction unique soit 3 places).

Il est demandé 1 aire de rangement de vélo, pour toute opération à partir de 2 logements.

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Dans le cas de création de logements dans une construction existante, il est demandé **2 places** par logement créé (1 seule pour les logements financés par l'Etat) et 1 place supplémentaire par logement pour les visiteurs. La base de calcul est le nombre total de logements après l'opération.

E/ L'insertion paysagère des constructions nouvelles doit respecter les morphologies et échelles du bâti existant sur la commune.

Les façades sur rue doivent comporter une rupture tous les **15 mètres** (marquage vertical, retrait, volume, changement de couleurs ou de hauteur...).

Les constructions dont la façade est supérieure à **30 mètres** devront présenter une rupture du volume dans au moins 2 dimensions (hauteur, longueur, largeur). Les différents corps de bâtiments pourront être reliés par des terrasses ou auvents par exemple.

Ces prescriptions doivent permettre de conserver l'identité du village, de maîtriser la densité des constructions et maintenir des vues ouvertes sur les jardins en accord avec l'échelle des constructions existantes, rappelant ainsi la volumétrie du bâti lié à un parcellaire d'origine agricole étroit.

F/ Les clôtures : Afin de maîtriser la qualité des clôtures sur l'ensemble du territoire communal, la collectivité instaure la déclaration préalable pour la gestion des autorisations.

G/ La gestion des distances des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La distance (d) entre deux constructions non contiguës ou partie de constructions en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction ($d \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

Ce principe doit permettre de limiter des promiscuités trop grandes entre différents corps de bâtiments, susceptibles de changer de propriété et d'occupation ultérieurement.

H/ Dans les dispositions générales, le règlement est précisé par les dispositions suivantes :

- Le PPRNI du Garon
- Le zonage archéologique
- L'isolation phonique
- Le droit de préemption en zones naturelles et agricoles
- Le périmètre de protection éloigné des zones de captage
- .../...

1-1 Les zones urbaines (U), vers un renforcement de la centralité

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Les zones U se déclinent sur la commune de manière à respecter **les morphologies existantes**, gérer les **densités bâties**, mais aussi **maîtriser l'évolution de la population** et des constructions au regard des exigences du SCOT et du PLH.

La zone Ua

Elle correspond aux secteurs du centre bourg ancien classés en zone Ua1 et partiellement en zone Ua2 du PLU révisé.

Il s'agit d'une zone urbaine centrale équipée (assainissement collectif, eau, électricité, ...) immédiatement constructible de **forte densité où le bâti ancien est dominant**.

Elle a un caractère **multifonctionnel** et autorise notamment l'habitat, le commerce, l'artisanat, les bureaux, les services et les équipements collectifs, sous certaines conditions de surface.

Sont autorisées notamment les constructions à usage:

- de commerce dans la limite de **400 m²** de S.D.P.* **par commerce**, y compris les surfaces de réserve,
- artisanal, industriel, d'entrepôt *, de bureau et de service dans la limite de **150 m²** de S.D.P.*,
- d'hôtellerie dans la limite de **800 m²** de S.D.P.* , afin de limiter les flux automobiles sur le secteur.

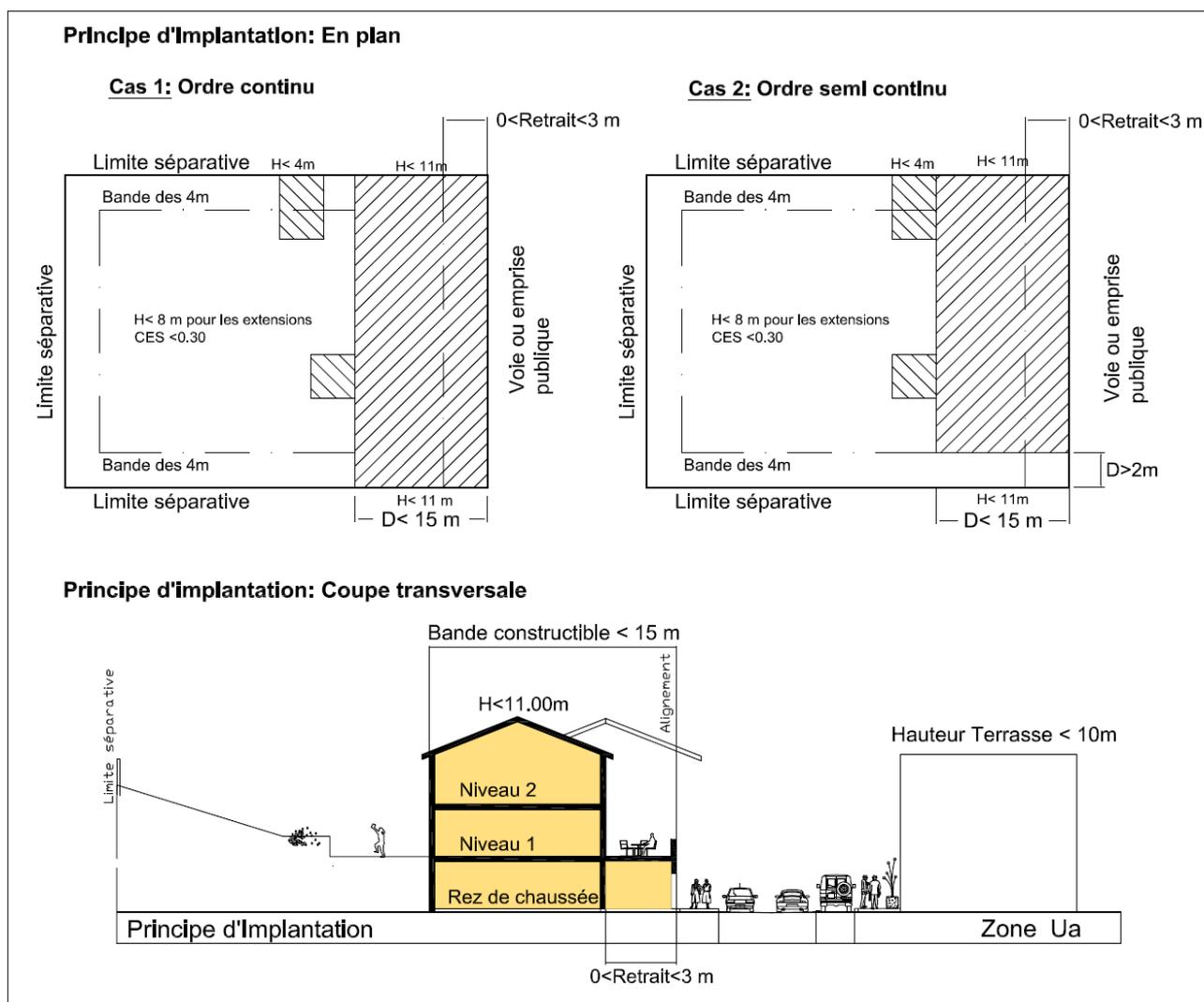
Conditions générales d'implantation :

- Pour préserver les cœurs d'îlots et limiter l'imperméabilisation, l'implantation des constructions doit se faire dans une bande de **15 m de large**, comptée par rapport à la voie ou l'emprise publique présente ou future.

Au-delà de la bande de **15 m de large**, seules les extensions des constructions existantes et les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol de **0,30**.

Il est précisé qu'en l'absence de voie ou d'emprise publique, la construction est interdite à l'exception des secteurs soumis à des OAP ou à un plan d'aménagement d'ensemble opposable à la date d'approbation du PLU.

- Les façades sont à édifier dans le respect de **l'alignement (Retrait de 0 à 3 m) et en ordre continu ou semi continu** par rapport aux limites séparatives de propriété.
- Dans le cas d'une implantation en semi-continuité, le minimum de **distance demandé est de 2 mètres**, afin de favoriser **la typologie de venelle** présente sur la commune.
- La hauteur des bâtiments doit s'harmoniser avec l'existant. La hauteur est ainsi limitée à **11 mètres au faîtage (10 mètres pour les toitures terrasses)** et correspond à **2 niveaux indépendants sur le Rez-de-chaussée**.
Au-delà des **15 mètres**, la hauteur est limitée à **8 m (7 m pour les toitures terrasses)**, soit 1 niveau sur rez-de-chaussée.
- La hauteur est limitée à **4 m** pour les constructions à usage d'annexe, indépendantes du reste de la construction.



Prescriptions particulières :

- Des OAP sont élaborées sur les secteurs du bourg, de l'entrée Ouest, rue des Veloutiers, La Conchette, ... Il conviendra de se conformer au document 2-1 OAP pour les prescriptions particulières concernant leur aménagement et au plan de détail 4-4 pour les polygones d'implantation spécifiques pour les constructions.

- Les opérations de construction ou d'aménagement aboutissant à 3 logements ou plus après travaux ou division parcellaire *, sous réserve que **30% minimum** de la surface de plancher dédiée au logement soit affectée en logement locatif aidé.

En complément, **5 servitudes de mixité sociale** (S1 à S5) sont instituées pour renforcer ce dispositif et prescrire une typologie particulière de logements (PLS, PLAi, PLU) en groupé ou petit collectif uniquement, avec une densité minimale de **30 logements** à l'hectare.

- Place de l'Eglise, rue du Chater et rue des Veloutiers, les changements de destination des rez-de-chaussée dédiés à l'ensemble des activités économiques (commerces, artisans, bureaux...) sont interdits en habitation et garage, tels que mentionnés au plan de détail 4-1.

Ceci doit **permettre** une mixité fonctionnelle en zone urbaine et le maintien des activités en coeur de bourg.

- Un droit de Prémption commercial est appliqué sur l'ensemble de la zone Ua.

La zone Ub

Elle correspond aux secteurs d'extension construits dans **la continuité du bourg ancien**, sous forme essentiellement d'habitat pavillonnaire. Ces secteurs étaient **classés en zones Ub1, Ub2 et partiellement en zone Ua2 dans le PLU.**

Il s'agit d'une zone urbaine équipée (assainissement collectif, eau, électricité, ...), immédiatement constructible, où le bâti est essentiellement construit en retrait de l'alignement.

Elle possède un caractère multifonctionnel et autorise notamment l'habitat, l'artisanat, les bureaux, les services et les équipements collectifs, dans **les mêmes conditions de surface que la zone Ua.** Les implantations commerciales y sont toutefois interdites au profit de la centralité.

En revanche, l'aménagement et l'extension * des constructions agricoles existantes sont autorisées dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante pour permettre évolution des exploitations en place.

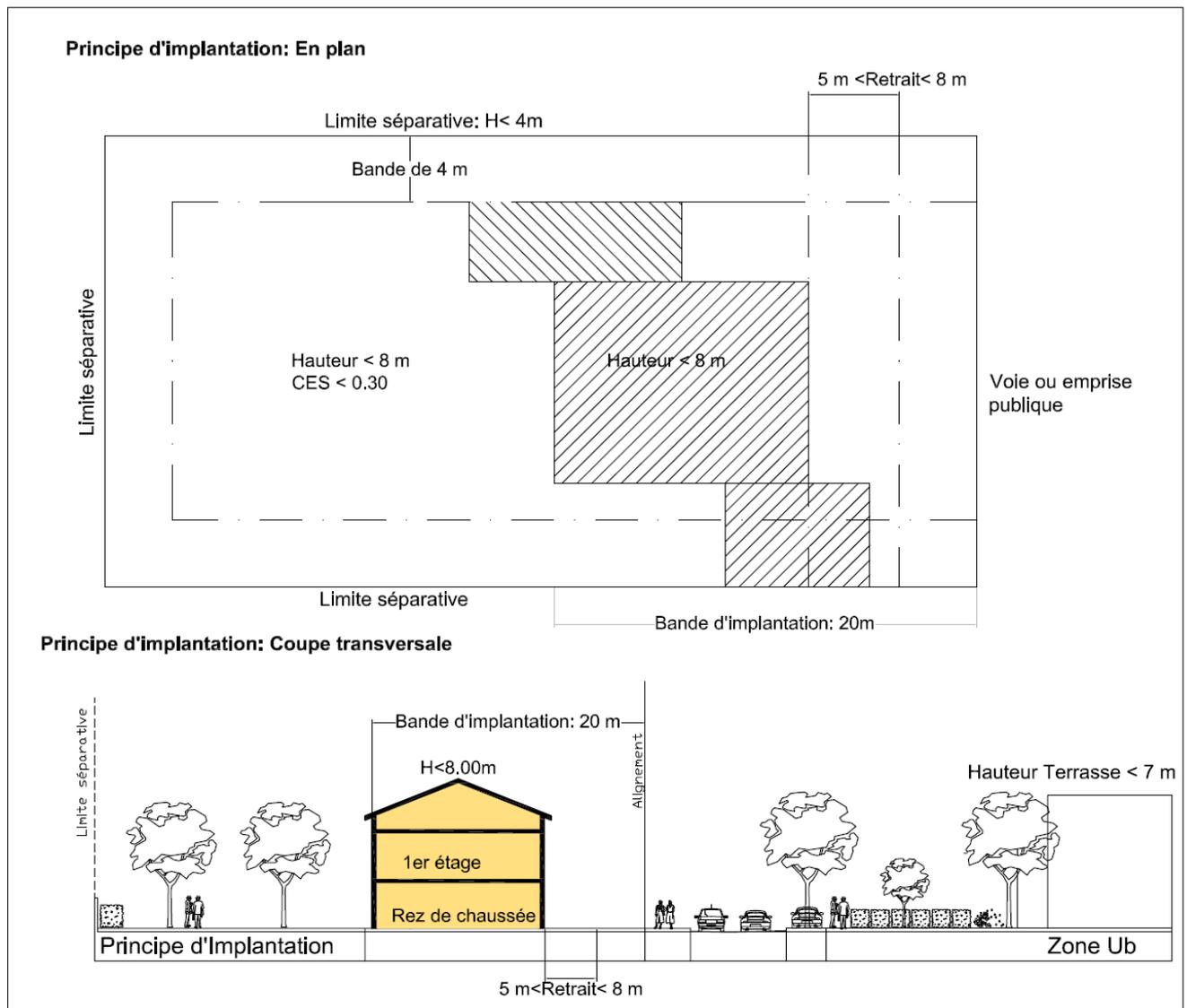
Conditions générales d'implantation :

Afin **d'optimiser et de gérer la densification** des parcelles sur la rue et en limite du domaine public, il est proposé que :

- L'implantation des constructions principales doit se faire dans une bande de **20 m de large**, comptée par rapport à la voie ou l'emprise publique présente ou future. Il est précisé qu'en l'absence de voie ou d'emprise publique, la construction est interdite à l'exception des secteurs soumis à des OAP ou à un plan d'aménagement d'ensemble opposable à la date d'approbation du PLU.
Au-delà de la bande des **20 mètres**, seules les extensions des constructions existantes et les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol de **0,30**, afin de limiter **la densification et l'imperméabilisation** des fonds de parcelles et préserver les jardins.
- Le retrait des façades est variable (de **5 à 8 m**) et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.
Ce principe permet d'adapter le projet et les accès (rampe, parvis, escalier...) dans le retrait de la façade, tout en respectant la morphologie des sites.
- Dans le cas d'une implantation sur la limite séparative, la hauteur ne peut dépasser **4 m**.
- Dans le cas d'une implantation en retrait de la limite séparative, le minimum de retrait est de 4 mètres, afin de préserver les percées visuelles et les accès à l'arrière des parcelles; A l'exception des piscines ou abris de piscines qui peuvent s'implanter à **2 mètres**.
- La hauteur des bâtiments doit s'harmoniser avec l'existant. Elle est limitée à **1 niveaux sur rez-de-chaussée** pour l'ensemble des constructions (soit 8 mètres au faîtage et 7 mètres pour les toitures terrasses), mais est limitée à **4 m pour les constructions à usage d'annexe** indépendantes du reste de la construction.

Prescriptions particulières :

- Les opérations de construction créant **3 logements** ou plus sont autorisées en zone Ub sous réserve que **30% minimum** de la surface de plancher dédiée au logement soit affectée au logement locatif aidé.
- Il n'est pas imposé de Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) dans la bande de **20 mètres**, afin de favoriser les réhabilitations et le renouvellement urbain.
Au-delà, le coefficient d'emprise au sol* est limité à **0,30**.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30 %**.



La zone Uc:

Elle correspond aux **secteurs urbains périphériques multifonctionnels** (habitat, artisanat, bureau et service, équipement collectif ...), constitués en hameaux anciens ou pavillonnaires: Au Combat, au Pontet mais aussi sur les secteurs au Mont, la Durantière et Le Boulard... Ces secteurs étaient classés au PLU précédent en zones Ub, Ub1 ou Ub2 constructibles, compris à la fois dans le zonage d'assainissement collectif et non collectif.

La collectivité souhaite y limiter l'urbanisation dans le temps du PLU, afin d'assurer une maîtrise de la construction, pour respecter les principes du SCoT, du PLH et du PADD. Le caractère multifonctionnel et la mixité sociale est à préserver, mais ces secteurs possèdent des potentialités nombreuses de mutation.

Le zonage recouvre les zones urbaines déjà construites et les règles doivent limiter les possibilités d'implantation nouvelles. Y sont autorisées notamment les constructions à usage :

- d'équipement collectif *, sous réserve qu'il soit compatible avec la vocation de la zone, la tranquillité, la salubrité et la sécurité publique,
- artisanal * et de bureau dans la limite de **150 m²** de S.D.P*,
- de piscine * et d'abris de piscine, lorsqu'ils constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur,
- d'annexe dans la limite de **30 m²** d'emprise au sol.
- l'aménagement et l'extension * des constructions agricoles existantes sont autorisées dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante pour permettre évolution des exploitations en place.

Conditions générales d'implantation :

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

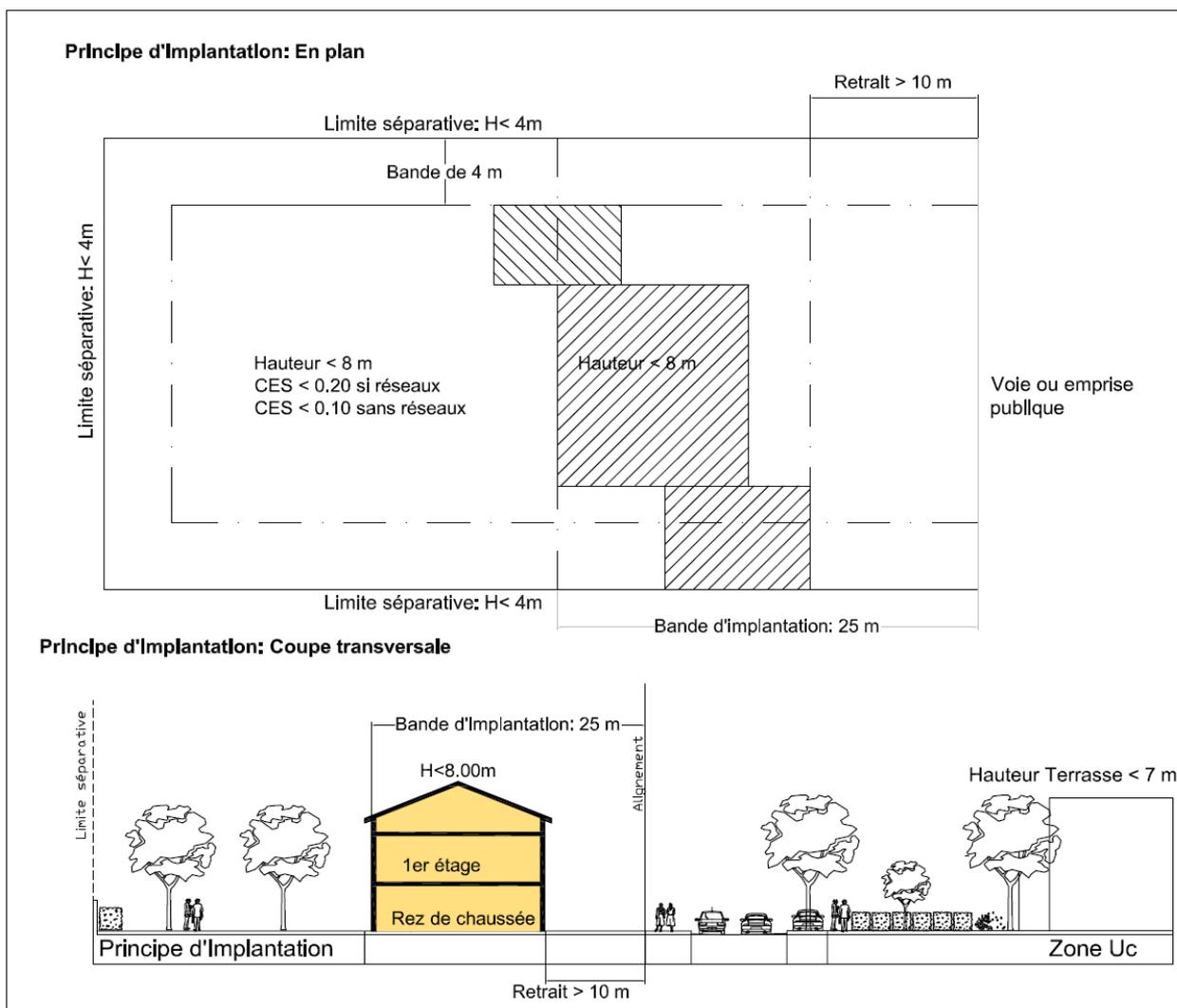
Il est précisé qu'en l'absence de voie publique ou d'emprise publique, la construction est interdite au delà cette bande, à l'exception des secteurs soumis à un plan d'aménagement d'ensemble opposable à la date d'approbation du PLU.

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.

La hauteur maximale des constructions est fixée à **8 m** (1 niveau avec combles sur rez-de-chaussée), **7 mètres** pour les constructions couvertes en toiture terrasse et **4 m** pour les annexes.

En revanche, la construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée, **sur une seule limite latérale, et interdite en fond de parcelle**.



Prescriptions particulières :

- Les opérations de construction ou d'aménagement aboutissant à **3 logements ou plus après travaux ou division parcellaire**, sous réserve que **30% minimum** de la surface de plancher dédiée au logement soit affectée en logement locatif aidé (PLS, PLUS, PLAI).

Par exemple, lorsqu'un logement d'origine est divisé en 3 logements après travaux, le troisième doit répondre à l'objectif de mixité sociale.

- Le coefficient d'emprise au sol * des constructions est limité à **0,20**. Mais en l'absence d'un raccordement aux réseaux d'assainissement collectif ou pluvial, le coefficient d'emprise au sol * des constructions est limité à **0,10**.

- Les espaces libres devront être végétalisés à **40%** et le coefficient d'emprise au sol est limité à **0,40**, afin de préserver le caractère ouvert de ces secteurs, ainsi que limiter l'imperméabilisation des sols.

La zone Ue:

Elle correspond au **secteur des 7 chemins dont la vocation économique existante est à préserver, mais aussi à maîtriser pour le devenir de ce site relevant d'enjeux supracommunaux.**

Il est acté par les Personnes Publiques Associées que le secteur des 7 chemins situé sur Orléanas, et plus largement à cheval sur Vourles, deux intercommunalités et deux SCOT doit faire l'objet **d'une étude de secteur** visant à coordonner son évolution.

Dans cette attente, la collectivité ne peut y renforcer l'urbanisation et les constructions nouvelles y sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt collectif.

A noter que l'emprise de la zone intègre à nouveau deux constructions sur le même tènement (1 hangar et 1 maison utilisée en bureau) classées en zone N dans l'ancien PLU. Elles sont le fait d'une activité économique existante.

Dans cette zone sont seules autorisées les constructions à usage :

- D'équipement collectif *, sous réserve qu'il soit compatible avec la vocation de la zone, la tranquillité, la salubrité et la sécurité publique,
- D'annexe liée à une activité économique existante, dans la limite de **30 m²** d'emprise au sol.
- Le changement de destination en vu de l'habitation est interdit.
- L'extension des constructions existantes à usage d'activités économiques dans les limites de **60 m² de S.D.P *** supplémentaires et de **300 m² de S.D.P *** après travaux.

Conditions générales d'implantation :

- Les façades des constructions autorisées doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de **5 mètres** de l'alignement, et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à **11 m** (2 niveaux sur rez-de-chaussée) et **10 mètres** pour les constructions couvertes en toiture terrasse.
- Le coefficient d'emprise au sol * des constructions est limité à **0,40**.
- Les espaces libres devront être végétalisés à **40%** et le coefficient d'emprise au sol est limité à **0,40**, afin de préserver le caractère ouvert de ces secteurs, ainsi que limiter l'imperméabilisation des sols.

Conditions particulières :

Cette zone est concernée par des prescriptions auxquelles il faudra se référer:

- Le périmètre de protection éloigné des zones de captage. Il est soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral de DUP du 15/04/99.
- Une zone d'exposition au bruit repérée au plan de zonage par une trame spécifique. Dans ce secteur, les façades exposées au bruit doivent recevoir un traitement acoustique, notamment sur les fenêtres.
- Un droit de préemption commercial est appliqué sur l'ensemble de la zone Ue, afin d'avoir une maîtrise du devenir des activités économiques.
- Sur la départementale, les changements de destination des rez-de-chaussée dédiés à l'ensemble des activités économiques (commerces, artisanats, bureaux...) sont interdits en habitation et garage, tels que mentionnés au plan de détail 4-1.

1-2 Les espaces à urbaniser (AU), une maîtrise des constructions

Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation ».
- « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme ».

Les secteurs à urbaniser sur la commune font l'objet de **3 sous zonages**, en fonction des priorités de la collectivité et des vocations :

La zone AU :

Les **5 secteurs identifiés** sont localisés en « dent creuse » d'une urbanisation déjà constituée, Trêve de Gain, Trêve de la Croix, Jalloussieux 1 et 2 (classés en Ub 1 au PLU), La Bonnette (classé en Ub).

Ces secteurs possèdent des enjeux forts pour la collectivité et des capacités constructibles résiduelles qu'il y a lieu de maîtriser, au regard d'une insuffisance des équipements et de l'obligation de contrôler le rythme et la nature de la construction.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements nécessaires, gestion des eaux de pluie, voirie, assainissement et accès notamment.

La zone AU est donc soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble et à la modification ou la révision du PLU.

L'urbanisation dépend aussi de la maîtrise de l'évolution annuelle de la population comme définie au SCoT et au PLH.

Ces secteurs ont toutefois fait l'objet d'études visant à évaluer les modalités d'urbanisation.

Elles sont traduites en OAP et pourront être adaptées le cas échéant, en fonction du contexte communal.

Ces secteurs font l'objet de servitude de mixité sociale en vu de **proposer**:

- Au minimum **30% des logements** construits en locatif aidé (PLS, PLUS, PLAI) .
- Un habitat en petit collectif ou groupé pour diversifier l'offre de logements, sur la base d'une densité minimum de **30 logements à l'hectare**.

La zone AUa :

Elle concerne le secteur prioritaire prévu pour l'extension du centre bourg, derrière la mairie et classé en zones AUa et Ub1 dans le PLU précédent.

Il s'agit de maîtriser l'urbanisation future et de diversifier l'offre de logements.

Conditions générales d'implantation :

L'urbanisation pourra se faire:

- en suivant les Orientations d'Aménagement et de Programmation telles que définies au 2-1 O.A.P réalisée par l'EPORA, valant secteur de plan masse, au titre du R123-12 du code de l'urbanisme, ainsi que le règlement de la zone Ua,
- au fur et à mesure de l'équipement de la zone (voirie, accès, assainissement, stationnement, Eaux Usées, Eaux Pluviales, ...),
- sous forme d'un habitat groupé ou en petit collectif et sous condition que **50 %** des logements au minimum soient dédiés à du locatif aidé.

La zone AUb :

Elle concerne le secteur prioritaire situé en "dent creuse", prévu pour accompagner le désenclavement de l'axe Veloutiers - Jalloussieux.

Elle a fait l'objet d'une OAP définie dans le PLU précédent qui est reconduite.

Conditions générales d'implantation :

Ce secteur est constructible:

- au fur et à mesure de l'équipement de la zone (voirie, accès, assainissement, stationnement, Eaux Usées, Eaux Pluviales, ...),
- en suivant les orientations d'aménagement et de programmation telles que définies au 2-1 O.A.P, ainsi que le règlement de la zone Ua majoritairement,
- sous forme d'un habitat groupé ou en petit collectif et sous condition que **30 %** des logements au minimum soient dédiés à du locatif aidé.

1 - 3 Les zones agricoles (A), des espaces à pérenniser

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En application du 6° de l'article L. 123-1-5., depuis le 13 Octobre 2014, le PLU peut:

A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner 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.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le zonage agricole a été défini en:

- **Considérant** l'agriculture comme une activité économique à part entière, en lui permettant de maintenir son potentiel de production et d'assurer son développement.
- **Proposant** une protection maximum des zones AOP et des secteurs compris dans le périmètre PENAP, dont la valeur agronomique est reconnue. Un zonage A autorise les extensions des constructions nécessaires à l'activité agricole. Ce zonage est défini pour préserver les grandes entités fonctionnelles de production et éviter un mitage et un morcellement des terres cultivables.
- **Favorisant** le renforcement et le développement des exploitations, autour des pôles équipés présents ou futurs. Les zones A sont dimensionnées pour permettre une diversification de l'activité et sont localisées pour favoriser des délocalisations et des créations d'exploitations nouvelles.
- **Recherchant l'équité et l'équilibre** dans la répartition des zones à construire, entre toutes les fonctions du territoire.
- **Organisant** une évolution modérée des constructions d'habitation existantes en zone agricole, lorsqu'elles ne compromettent pas le maintien de l'activité.

Ainsi, il est proposé **3 types de zones** qui se déclinent en fonction du potentiel agricole:

La zone Ap:

Elle correspond aux entités de productions agricoles homogènes, classées dans le périmètre PENAP notamment : Le coin, le Grand champ, la Brosse, La Chantre, le grand Vire, Aux Garinières, La Rousse, Vignes de Chéron, Les Granges, Le Violon au Nord du Merdanson, Combe Abus, Rivoire, Le Flachet, Grands Champs Contents, Forafrais, Jalloussieux, Le Grand Gara au Sud...

Ces secteurs nécessitent une protection forte et une limitation des constructions nouvelles pour éviter le mitage.

La priorité ici est le maintien de surfaces de production agricole et des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte; Les constructions nouvelles sont strictement limitées.

Il est noté que sont interdits:

- Les constructions y compris celles nécessaires à l'activité agricole
- Les changements de destination lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole.

Les travaux suivants sont autorisés sous conditions:

- L'extension des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles dans toute la zone A et dans la limite de **200 m²** de S.D.P.*, pour les parties de construction à usage d'habitation.
- Les serres légères,
- L'extension des bâtiments d'habitation non liés à une exploitation agricole dans la limite de **40 m² de Surface de Plancher et 20 m² d'emprise au Sol**, et sous réserve que la S.D.P.* ne dépasse pas **200 m²** après travaux.
- D'annexe à l'habitation dans la limite de **25 m² d'emprise au sol**. Cette annexe devra être située dans un rayon de **30 m de l'habitation**.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (ex: retenue collinaire pour l'activité agricole) et le maintien de la fonction hydraulique des cours d'eau..
- Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques: préservation des axes d'écoulement, maintien des ripisylves et de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau et des rus, interdiction des ouvrages empêchant la libre circulation de la faune piscicole,
- Les zones humides devront être maintenues tout comme leur fonctionnement hydraulique, en amont ou en aval. Y sont interdits les déblais, remblais, dépôts de terre.

La zone A:

Elle correspond aux secteurs agricoles ordinaires, où il y a lieu de permettre le renforcement des sites d'exploitation existants ou permettre de nouvelles implantations (Les Rases, le Combard, La Durantière, Vorza, La Pierre, Au Botton, La Noyeraie (le Boulard...), Le Violon, Combe Abus, Rivoire, Crémière, Forafrais...

Ces secteurs sont considérés comme des zones d'activités agricoles à part entière, à constituer sous la forme de « hameaux » avec un regroupement d'activités, pour une économie d'espace.

En complément de ce qui est autorisé en zone Ap, l'ensemble des **constructions et installations nécessaires** aux exploitations agricoles y est autorisé :

- Les constructions à usage Agricole et dans la limite de **200 m²** de S.D.P.* pour les constructions à usage d'habitation. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou 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 mètres.

Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation .

Il est noté que les changements de destination sont interdits lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole.

En complément, les bâtiments agricoles n'ont pas à être fractionnés dans la pente en plusieurs volumes en cas de longueurs de façades supérieures à **15 mètres**, et ceci pour en favoriser l'implantation.

La zone A1:

Elle concerne un secteur existant dont l'activité est le paysagisme.
Ce site est prévu pour permettre le renforcement de l'activité en place.

En complément des zones A et Ap, le règlement autorise uniquement les constructions à usage:

- D'entrepôt lié à une activité existante, dans la limite de **250 m²** d'emprise au sol et de 250 m² de SDP.
- De bureau lié à une activité existante, dans la limite de **80 m² de S.D.P.**
- L'extension des constructions à usage d'activité autorisées dans la zone, dans la limite de **30%** de l'emprise au sol et de 100 m² de SDP supplémentaires maximum après travaux.

Prescriptions particulières

- Le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être de **5 mètres** au minimum.
- Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol* pour les constructions nécessaires à une activité agricole. Le coefficient d'emprise au sol* est limité à **0,20** pour les annexes, abris de piscine et extensions liés à une habitation ou une activité non agricole.
- La hauteur * maximale est fixée à **13 m** pour les bâtiments agricoles et **8 m** pour les autres constructions à usage d'habitation.
- En zone A1, la hauteur des constructions est limitée à 9 m.

1 - 4 Les zones naturelles (N), des espaces à protéger

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) *Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

En application du 6° de l'article L. 123-1-5., depuis le 13 Octobre 2014, le PLU peut:

A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) *Des constructions ;*
- b) *Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage;*
- c) *Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

*Ces secteurs sont **délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles.** Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.*

*Les constructions **existantes situées en dehors de ces secteurs et dans des zones naturelles, agricoles ou forestières** ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.*

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans les zones naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le septième alinéa du présent 6° n'est applicable ni aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ni aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

La zone N se subdivise en **4 zones** N, Ne, Nf et NL et suivant la vocation, l'intérêt écologique, historique ou paysager des sites.

La zone N

Il s'agit des grandes **entités boisées ou naturelles** de la commune, situées le long des cours d'eau, les talwegs du Chéron, le Casanona, le Merdanson notamment.

Ces secteurs possèdent un intérêt fort pour la préservation de la faune et de la flore, le maintien des corridors écologiques, la régulation hydraulique et les zones humides.

Ils contribuent en outre au maintien de la trame verte et bleue, ainsi que de la qualité des paysages. Le Château et son parc situé en coeur de bourg sont ainsi classés en zone N.

La zone N concerne aussi certains secteurs bâtis anciennement classés en zone Uh (Rue du Paradis et Route de Bonneton,...) ou Ub3 aux 7 chemins, suite à la demande des services de l'Etat.

Les constructions nouvelles y sont interdites, pour maintenir le caractère naturel de la zone, tout comme les changements de destination.

Seuls sont autorisés sous conditions:

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- L'extension des bâtiments d'habitation dans la limite de **40 m² de Surface de Plancher et 20 m² d'emprise au Sol, et sous réserve que la S.D.P.* ne dépasse 200 m² après travaux**. Dans ce cas:
 - Le Coefficient d'emprise au sol est limité à **0,2**.
- D'annexe * à l'habitation dans la limite de **25 m² de S.D.P ***. Cette annexe devra être située dans un rayon de **30 m de l'habitation**.
- De piscine et d'abris de piscine dans un rayon de **30 m de l'habitation**, constituant sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.
- Le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être de **5 mètres** au minimum.
- La hauteur * maximale est fixée à **9 m** pour les bâtiments autorisés dans la zone.
- *Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (ex: retenue collinaire pour l'activité agricole) et le maintien de la fonction hydraulique des cours d'eau. Sont interdits les déblais, remblais, dépôts de terre.*
- *Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques: préservation des axes d'écoulement, maintien des ripisylves et de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau et des rus, interdiction des ouvrages empêchant la libre circulation de la faune piscicole,*
- *Les zones humides devront être maintenues tout comme leur fonctionnement hydraulique, en amont ou en aval.*

Dispositions particulières :

La zone N recouvre les zones inondables définies par le PPRNI du Garon, le long du Chéron, le Casanova et le Merdanson. Ces secteurs sont compris dans **la zone rouge du PPRNI** révisé et sont par conséquent inconstructibles.

Il conviendra de se référer à ce document approuvé.

La zone Ne

Elle comprend le secteur inondable de l'Hôtel des Eaux dédié à l'accueil du tourisme.

Dans ce secteur sont seuls autorisés les aménagements visant à réduire l'exposition des personnes au risque, tel qu'exposé dans le PPRNI du Garon:

- Les travaux, aménagements liés à l'accueil du tourisme et de l'activité présente à la date d'approbation du PLU.

La zone Nf

Cette zone concerne d'anciennes zones AU ou U reclassées à la demande des services de l'Etat.

Elles sont localisés en « dent creuse » d'une urbanisation déjà constituée :

- Le Gontey: ancienne zone AUc,
- La Cognacière: ancienne zone AUd,
- Fontfroide: anciennes zones AUe et AUf
- Le Pontet: ancienne zone Ub2

Elles sont reclassées en zone "Nf" ("f" comme **Secteur destiné à être urbanisé au-delà de l'échéance du PLU**).

L'indice "f" signifie que ces zones ne sont pas de même nature que la zone N d'intérêt écologique et qu'elles seront un jour urbanisées, suite à une révision du PLU et l'élaboration d'OAP.

Dans cette attente, elle bénéficie du même règlement que **la zone N avec un CES de 0,1**.

La zone NL

Il s'agit du secteur de la Crémère classé déjà classé en NL dans le PLU destiné aux constructions et installations collectives, liées aux activités sportives ou de loisirs ouvertes au public.

Ce site correspond à la volonté inscrite au PLU **d'anticiper des besoins nouveaux** par des possibilités d'accueil **d'équipements nouveaux**. Par exemple: gymnase, terrain multisports, terrains de boules, basket, ...

Ce secteur garde le même règlement que précédemment:

- Les constructions et extensions destinées aux activités sportives ou de loisirs ouvertes au public.
- Les aménagements et aires de stationnement ouverts aux publics.
- **Le CES est limité à 0,1.**

2 – Bilan des nouvelles dispositions du PLU

2 - 1 Les emplacements réservés

2-1-1 La Voirie

a - Le département du Rhône souhaite apporter certaines modifications concernant ses emplacements réservés et ses alignements.

Emplacement réservés à supprimer:

L'emplacement réservé V4 initialement prévu pour l'élargissement de la route du Violon, de largeur 8 m, est supprimé.

Emplacements réservés à modifier:

L'emplacement réservé V8 prévu pour élargissement de la RN 86 - route de Lyon , de largeur 15 m est conservé au profit maintenant du Département. Cette route n'est plus une nationale et est rebaptisée RD 386.

Servitudes d'alignement:

Aucune servitude d'alignement ne concerne les voiries départementales de la commune.

b - La commune d'Orliénas souhaite apporter certaines modifications concernant ses emplacements réservés.

La nouvelle liste des emplacements réservés est jointe au plan de détail 4-3 du PLU.

Elle correspond à la volonté de la collectivité d'assurer un meilleur maillage viaire, piéton et automobile et la sécurisation des flux.

2-1-2 Les équipements

La commune d'Orliénas souhaite apporter certaines modifications concernant ses emplacements réservés.

5 projets sont directement liés à la gestion des eaux pluviales:

- Bassin de rétention des eaux Pluviales avec un accompagnement par l'aménagement d'un espace Public chemin du Gotet
- Bassin du Combard
- Bassin de Bonneton
- Bassin de Menepieu
- Bassin des 7 chemins

3 projets sont liés à la valorisation des espaces publics du centre bourg et améliorer la capacité d'accueil en stationnement et des équipements collectifs.

- Pour l'extension du Parking Ecole
- Pour l'aménagement de l'Espace Public - Place François blanc
- Pour l'extension des espaces publics et équipement collectif à coté de l'école de musique

Enfin les deux derniers projets concernent:

- L'extension du site sportif et de loisirs de plein air
- La création d'une table d'orientation route de Rivoire, avec son accès.

2 - 2 Les servitudes d'utilités publiques (S.U.P)

4 **servitudes** affectent l'utilisation du Sol de la commune et sont annexées au Plan Local d'Urbanisme conformément aux termes de l'article L.126-1.

Il s'agit des servitudes :

- **AC 1** : Servitude de protection des monuments historiques classés le 18/02/1930.
Elle concerne le Réservoir de chasse du siphon de Soucieu (aqueduc romain du Gier) à Soucieu-en-Jarrest.
- **AS 1** : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales, définie par arrêté préfectoral du 15/04/1999.
Elle concerne les Périmètres de protection des captages de BRIGNAIS ET VOURLES, exploités par le Syndicat Intercommunal Des eaux du Sud-Ouest Lyonnais (SIDESOL).
La partie Est de la commune d'Orliénas est dans par le Périmètre éloigné, au niveau des 7 chemins et de l'emprise de l'A45.
- **PM 1** : Servitudes résultant des plans de prévention de risques naturels prévisibles et des plans de prévention des risques miniers.
Elle concerne le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRNI) du Garon.
Ce plan de prévention délimite des zones rouge, violette, bleue, verte et blanche.
Pour connaître les prescriptions spécifiques à chaque secteur, qui se superposent au règlement du PLU, se reporter au document officiel, principalement le règlement et les cartes de zonages.
- **PM 2** : Périmètre dans lequel est instituée une servitude d'Utilité publique par arrêté du 07/03/2008.
Elle concerne la SUP sur et autour du site du centre d'enfouissement technique d'ordures ménagères de la société SITA MOS situé au lieu-dit Le Chéron à BRIGNAIS.
Aucune zone construite n'est touchée sur Orliénas.

La nouvelle liste des S.U.P. et le plan sont joints en annexe 5 du Plan Local d'Urbanisme.

2 - 3 Le bilan des surfaces du Plan Local d'Urbanisme

2-3-1 Tableau récapitulatif des surfaces

Les zones Urbaines (U) :

Zonage PLU	Surface PLU approuvé	%	Surface PLU révisé	%
Ua: le bourg	16,8	1,61	10,38	1
	Ua 1: 9,9			
	Ua 2: 6,9			
Ub: la périphérie	87,9	8,46	39,65	3,8
	Ub 1: 51,0			
	Ub 2: 32,5 dont Ub2 r:0,8			
	Ub 3: 4,4			
Uh /Uhp	24,0 dont Ur: 1,5	2,31	0	
Uc			36,23	3,49
Ue: les 7 chemins			1,59	0,16
Total des zones urbaines:	128,70 hectares	12,38	87,85 hectares	8,45

Le total des zones urbaines passe de **128,70 hectares** dans l'ancien PLU à **87,85 hectares**, soit **une baisse de près de 41 hectares**.

La surface des zones constructibles est réduite au profit d'une redistribution autour des secteurs déjà agglomérés du centre urbain constitué, mais aussi du Mont, La Durantière ou le Taravel.

L'évolution essentielle concerne:

- des transferts de secteurs Ub1, Ub2 et Ub3 en Uc (Le Mont, le Taravel ou le Pontet)
- des reclassements de secteurs Ub2 ou Ub3 en N (la Combat, les 7 chemins, , ...)
- des reclassements des secteurs Uh périphériques "pastillés" en zones A ou N: Bonneton, le Violon, le Combard, Mannepieu, ... à la demande des services de l'Etat .

Les zones à Urbaniser (AUa et AUb) à court/moyen terme:

Zonage PLU	Rappel: Surface du PLU approuvé	%	Surface PLU révisé	%
AUa - Centre bourg/Le Chater	0,50		0,62	
AUb - Frange Ouest du Château	1,40		1,58	
Sous-total:	1,90 hectare	0,2	2,2 hectares	0,21

Seuls ces deux secteurs classés en zones AUa et AUb du PLU approuvé demeurent dans le PLU révisé.

Ils sont urbanisables en suivant les principes inscrits aux OAP et au fur et à mesure de la réalisation des travaux d'équipements (accès, voirie, réseaux, ..).

Les zones à Urbaniser (AU) à moyen/long terme:

Zonage PLU	Rappel: Surface du PLU approuvé	%	Surface PLU révisé	%
AU - Le Gontey	2,00 en AUc		Nf	
AU - La Cognacière	2,30 en AUd		Nf	
AU - Fontfroide/ Le Pontet	2,00 en AUe		Nf	
AU - Fontfroide/ Le Pontet	0,88 en AUf		Nf	
AU - Trêve du Gain	Ub1		0,58	
AU - La Bonnette	Ub1		0,30	
AU - Jalloussieux 1	Ub1		0,28	
AU - Jalloussieux 2	Ub1		0,21	
AU - Trêve de la Croix	Ub1		0,33	
AU - Le Pontet	Ub2		Nf	
Sous total zones à urbaniser :	7,18 hectares	0,7	1,7 hectare	0,16

Le total des zones AU passe de **7,18 hectares** à **1,70 hectare sur 5 secteurs** anciennement classés en Ub1 et Ub2. Cette évolution doit permettre d'assurer un meilleur contrôle de l'ouverture à l'urbanisation, en favorisant d'abord les zones AUa et AUb.

Cette évolution est liée à la demande des services de l'Etat de reclasser les anciennes zones AU du PLU en zone Nf, considérée comme réserves foncières pour le futur.

Enfin, le total des zones Urbaines (U et AU) passe de **137,78 hectares à 91,75 hectares, soit une baisse de 46,03 hectares (-33%)**.

Cette évolution répond à la volonté :

- **d'augmenter la maîtrise foncière** dans le bourg et d'organiser l'urbanisation dans le temps.
- de **limiter les développements périphériques ou isolés** au profit d'un renforcement de la centralité.

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

Zonage PLU	Surface PLU approuvé	%	Surface PLU révisé	%
Zone Ap	Zone Aa: 307 hectares dont Aar: 55,5		511,97	49
Zone A	Zone A: 329,7 hectares dont Ar: 11,7		49,76	4,8
Zone A 1- Le Violon			0,54	0,05
Sous total zones agricoles:	636,70 hectares	61,28	562,27 hectares	54,21
N	255 hectares dont Nr et Np : 125,6		370,46	
Ne			0,26	
Nf	Ancienne zone AU		6,67	
NL	9,10		7,59	
Sous total zones naturelles:	264,10 hectares	25,42	384,98 hectares	37
Total zones A et N	900,8 hectares	86,70	947,25 hectares	91,20
TOTAL commune	1 039	100	1 039	100

Le total des zones agro-naturelles (A et N) passe de **900,80 hectares** à **947,25 hectares**. Ce total représente 91% du territoire, permettant de maintenir l'identité du territoire et la capacité de production agricole.

Cette augmentation est liée notamment au reclassement:

- en zone N des abords des cours d'eau, ripisylves, boisements et axes d'écoulement.
- de maisons isolées (ancien Uh ou Ub3) en zones A ou N.

Cette évolution relève de la volonté communale :

- **de mieux maîtriser les implantations des constructions agricoles** dans des espaces à forte valeur agronomique (PENAP, AOC).
- **de limiter** la consommation des espaces agricoles qui ont subi par le passé, des implantations de constructions d'habitation sur plus de **15 hectares et 16 secteurs**, reclassés aujourd'hui en zones A ou N.
- **d'accompagner** en cas de besoin les projets nouveaux, y compris par une modification du PLU si nécessaire, pour garantir une pérennité de l'espace de production agricole.

Notons aussi que les zones agricoles dédiées au renforcement des exploitations agricoles représentent **47 hectares** (A) dans le PLU répartis sur **20 secteurs**, auxquels s'ajoutent les **possibilités d'extension et de serres légères sur l'ensemble des zone Ap**.

Ainsi, les zones de production agricoles protégées (A) comportant notamment les secteurs PENAP et ceux classés par l'INAO "Coteaux du lyonnais" passent de **307 hectares** à **512 hectares** dans le PLU, afin de maintenir pour les générations futures des entités homogènes de production.

2 - 4 Evaluation des capacités résiduelles constructibles du PLU

Cette approche repose sur l'observation des espaces disponibles en zones constructibles (U et AU) du zonage. Le résultat donne un **ordre de grandeur** de la capacité résiduelle constructible.

Il s'agit surtout de s'assurer de **la cohérence entre les objectifs** de population et le dimensionnement des espaces urbanisables.

L'enjeu étant de permettre à la commune de contrôler au mieux son développement en agissant via le règlement des zones, sur les temps "courts" (les opérations à la parcelle) et les temps "longs" (les opérations de type lotissement ou ZAC en zone AU).

Nota : les calculs théoriques déterminant la capacité brute du PLU ne peuvent être interprétés, **en aucun cas**, comme ce qui sera **réellement réalisé**.

Hypothèses de calcul :

- **En zones Ua, Ub et Uc** nous appliquons les règles du PLU.
- **Dans les secteurs sur lesquels s'appliquent des servitudes de mixité sociale :**
 - La surface constructible correspond à la surface totale de la servitude de mixité sociale afférente, compris la voirie et le stationnement.
 - Le nombre minimal de logements est défini par la servitude mixité sociale et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- **En zones AUa et AUb**, le nombre minimal de logements est défini par la servitude mixité sociale et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- **En zones AU**, nous appliquons un taux minimum de **30 logements par hectare**.

Pour le nombre d'habitants par logement nouveau, on considère conjointement les phénomènes de décohabitation, de vieillissement de la population et la politique de diversification de l'habitat sur **Orliénas** avec la répartition suivante :

- **1/3** de studio et T2 : **1,5 personne** par logement
- **1/3** de T3 : **2 personnes** par logement
- **1/3** de T4 et + : **4 personnes** par logement

Dans ce cas, le taux d'occupation par logement baisse sur les années à venir et est estimé à **2,4**.

2-4-1 Bilan des zones Urbaines (U)

La capacité constructible en zone Ua

Secteur	Emprise projet	Nombre de logements	Population
Mairie		12 suivant l'étude de centralité	
Les Terreaux	0,15	4 à 6 suivant OAP 2	
Conchette	0,32	14 suivant OAP 3	
Veloutiers	0,05	4 à 6 suivant OAP 3	
Luigini	0,16	20 suivant PC	
Autres: 3 parcelles	0,15	3 à 6	
Sous-total	0,83	57 à 64	146 à 154

Le bilan constructible de la zone Ua montre une capacité de **57 à 64 logements**, soit environ 4 ans de capacité dont:

- 22 à 26 logements sont définis par des OAP
- 12 logements derrière la mairie, maîtrisé par la collectivité
- 20 logements liés à une opération en cours.

Cette simulation montre qu'il n'existe plus que 3 parcelles disponibles sur la zone Ua en construction libre. Ces parcelles potentiellement constructibles le sont par division ou mutation du tissu existant, avec la possibilité qu'elles ne le soient jamais: c'est ce que l'on appelle la rétention ou la résilience foncière. A ce stade, nous ne l'appliquons pas.

Les bandes d'implantation limitent les possibilités de construire.

La capacité constructible en zone Ub

Secteur	Emprise projet	Nombre de logements	Population
Combat / le Creux. 1 parcelle	0,72	20 suivant PA (Permis d'aménagé)	48
Le Creux. 3 parcelles	0,38	3 suivant PA	7
Ch. de la Conchette. 3 parcelles	0,18	3	7
Ch. de Jalloussieux	0,36	1 restant suivant PA	3
Barbières. 3 parcelles	0,28	3 suivant PA	7
Ch. du Creux. 3 parcelles	0,23	3	7
Le Creux. 3 parcelles	0,16	3	7
Croix des Rameaux. 1 parcelle	0,04	1	3
Jalloussieux. 3 parcelles	0,26	3 à 6	7 à 14
Trêve du gain. 4 parcelles	0,38	4 à 6	10 à 24
Bonnettes. 5 parcelles	0,20	5 à 6	12 à 14
Sous-total:	3,19	49 à 55	118 à 141

Le bilan constructible de la zone Ub montre une capacité de **49 à 55 logements**, soit environ 3,5 ans de capacité constructible dont:

- 26 logements liés à des opérations en cours.
- Les parcelles sont extrêmement petites avec une moyenne de 600 m².

La capacité constructible en zone Uc

Cette zone a été reclassée en zone constructible suite à la demande des services de l'Etat.

Lors des études pour la révision du PLU, nous avons présenté la démarche détaillée de repérage et d'estimation de la capacité constructible de la zone.

Nous présentons ici le tableau de synthèse qui précise la répartition de la constructibilité en fonction des possibilités de construction sur une parcelle pleine ou en division.

Secteurs	Parcelles pleines	Parcelles en division	Total
Le Mont/Durantière	730 m ² sur 3 parcelles	3 159 m ² sur 9 parcelles	3 889 m ²
Le Boulard/ le Taravel	2 510 m ² sur 9 parcelles	2 662 m ² sur 9 parcelles	5 172 m ²
Le Pontet	507 m ² sur 2 parcelles	2222 m ² sur 6 parcelles	2 729 m ²
TOTAL disponible	3 747 m² sur 14 parcelles	8043 m² sur 24 parcelles	11 790 m² sur 38 parcelles
Total logements	14 logements	24 logements	38 logements

Il en ressort que la capacité constructible totale est estimée autour de **38 logements**, au 2/3 tournée sur les parcelles en division, ce que confirme l'analyse des permis de construire depuis 2006.

Les zones Ua, Ub et Uc possèdent une capacité résiduelle totale évaluée entre **98 et 109 logements**, soit environ **7 ans, sans compter la rétention. Il est donc probable qu'elle soit inférieure, compte tenu du tissu urbain résiduel.**

2-4-2 Bilan des zones à Urbaniser (AU)

La capacité constructible des zones AUa et AUb

Ces zones sont urbanisables suivants les Orientations d'Aménagement et de Programmation:

Secteur	Emprise projet	Nombre de logements	Population
Zone AUa - Court à moyen terme			
Centre bourg/ le Chater	0,64	30 suivant OAP 1	72
Zone AUb - Court à moyen terme			
AUb - Frange ouest du château	1,58	45 suivant OAP 4	108
Sous-total:	2,22	75	180

Le potentiel de ces deux sites est de **75 logements**, soit 5 ans de capacité constructible au rythme maximum de 14 logements/an.

Il faut rappeler cependant que ces 2 zones étaient déjà classées en zone constructible dans le PLU précédent et qu'elles n'ont pas été construites pour autant. Le délai réel n'est pas connu.

La capacité constructible des zones AU "dure"

Les zones AU constituent des « réserves foncières » pour permettre à la collectivité d'agir sur le taux et la nature de la construction. Elles doivent contribuer à diversifier l'offre de logements et « faire vivre » les équipements communaux d'une façon harmonieuse dans le temps, dès que les capacités des équipements seront suffisantes.

Les études réalisées sur certains de ces secteurs ont permis de dégager des principes d'aménagements sous la forme d'OAP; Mais, elles sont constructibles suivant une modification ou une révision du PLU.

Les modalités d'ouverture devront respecter aussi les principes établis par le PLH à l'échéance de 2019 en visant une diversification de l'offre de logements, le respect d'un taux d'évolution en cohérence avec les équipements publics de la commune et de leur renforcement, notamment en matière d'assainissement et de gestion des eaux de pluie.

Secteur	Emprise projet	Nombre de logements	Population
Zones AU - Moyen à long terme			
Trêve du Gain (ex Ub1)	0,58	14 suivant OAP 5	34
La Bonnette (ex Ub1)	0,30	8 suivant OAP 6	19
Jalloussieux 1 (ex Ub1)	0,27	7 suivant OAP 7	17
Jalloussieux 2 (ex Ub1)	0,21	5 suivant OAP 8	12
Trêve de la Croix (ex Ub1)	0,33	9 suivant OAP 9	22
Sous-total (estimation):	1,69	43	104

Les zones AU, urbanisables après une modification ou une révision du PLU permettent l'accueil de **43 logements supplémentaires minimum**.

Rappelons que le taux d'évolution visé est de **14 logements par an maximum**, comme demandé par le PLH.

La capacité constructible totale du PLU est estimée entre **216 et 227 logements**, sans prendre en compte la rétention foncière

Cette estimation doit donc être modulée car:

- **43 logements** sont classés en zone AU et directement maîtrisés par la collectivité.
- **42 logements** sont maîtrisés par des OAP situées en zone Ua.
- **75 logements** sont maîtrisés par des OAP situées en zone AUa et AUb

160 logements sont directement maîtrisés par la collectivité et seuls **60 logements** sont constructibles dans le diffus.

Le nouveau PLU assure un contrôle de plus de **70%** de la construction future.

2-4-3 Bilan et évolution prévisible à l'issue du PLU

Le nombre de résidences principales (798 en 2006) est estimé à **987** fin 2015, et la population à **2628 habitants** (2156 en 2006).

Le gabarit des zones constructibles est établi pour un rythme de construction moyen annuel de **14 logements** pour rester dans les objectifs fixés par le PLH.

A partir d'une application du PLU fin 2017 pour une durée de 10 - 12 ans, et une diversification de l'offre de logements (sur la base de 2,4 personnes par logement) nous obtenons la projection suivante :

Année	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Logements	987	1001	1015	1029	1043	1057	1071	1085	1099	1113	1127	1141	1151
Population	2628	2662	2696	2303	2729	2763	2796	2830	2864	2897	2931	2964	2998

A l'échéance de 2028, la population est estimée à **2 998 habitants**, soit un apport de **370 habitants** par rapport à 2016.

Le parc de résidences principales sera quant à lui de **1151 unités**, ce qui correspond à la construction d'environ **164 logements** nouveaux à l'échéance de 2026; Ce que permet le PLU.

Mais il est prévisible **qu'au bout de 8 ans et la rétention foncière**, il soit nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation des zones AU (ou même **une zone Nf**), afin de répondre aux besoins nouveaux en matière de logements.

2 - 5 Bilan des servitudes de mixité sociale

Comme suite aux directives du SCOT et du PLH, le PLU d'Orliénas doit diversifier l'offre de logements (personnes âgées, jeunes ménages,...), notamment en proposant du logement locatif aidé.

Deux types de servitudes sont instituées :

1 - Une servitude de mixité sociale est instituée sur l'ensemble des zones Ua, Ub et Uc du PLU. Ainsi sont autorisées, les opérations de construction ou d'aménagement aboutissant à **3 logements ou plus après travaux ou division parcellaire**, sous réserve que **30% minimum** de la surface de plancher dédiée au logement soit affectée en logement locatif aidé.

Deux opérations d'un total de 40 logements sont en cours d'études avec **12 logements** proposés en locatif aidé.

2 - En complément, et afin de renforcer l'objectif de mixité sociale, des servitudes sont proposées sur des secteurs spécifiques, **en zones Ua, AUa, AUb et AU**.

Numérotées **S1 à S12**, elles délimitent **des secteurs** inscrits au plan de zonage dans lesquels **un minimum en pourcentage** de la Surface de Plancher (S.D.P.) du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI).

- Avec une typologie d'habitat :
 - **25 % maximum** en logement individuel pur,
 - **45 % minimum** en logement individuel groupé,
 - **30 % minimum** de logement en collectif.

Dans tous les cas, les deux dernières typologies doivent être favorisées.

- Avec un taux de densité de **30 logements à l'hectare** minimum, par opération et dès le premier logement créé.

En zone Ua, le secteur de la Mairie dégage 12 logements dont 30 %, soit **4 en locatif aidé minimum**.

En zone AUa du Chater, il est demandé un minimum de **50% des 20 logements**, soit **10 logements en locatif aidé**

En zone AUb, il est demandé un minimum de 30% des 45 logements, soit **14 logements en locatif aidé**.

Enfin, l'ensemble des zone AU avec 43 logements constructibles minimum permettent de réaliser **13 logements supplémentaires en locatif aidé**.

En conclusion, le PLU permet la réalisation de **53 logements** en locatif aidé sur dans les 10-12 ans, soit une part de **31%** des **168 attendus** en construction neuve (pour 25% minimum à réaliser).

2 - 6 Mise en place des indicateurs pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

La collectivité doit faire régulièrement un bilan de l'application de son PLU, à compter de son approbation.

Malgré les mesures mises en place pour favoriser une diversification de l'offre de logement et une économie d'espace, il peut être constaté des écarts avec les objectifs affichés.

Les motifs de modification ou de révision du PLU, ainsi que l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, pourront s'évaluer au regard notamment des critères principaux proposés par le SCOT et le PLU en matière de besoins en logements:

Critère 1 : En matière de mixité sociale

25 % minimum de la production globale **doit être** en logements locatifs aidés

Critère 2 : En matière de diversification de la typologie bâtie :

La production de logements nouveaux doit permettre la réalisation de:

- **25 % maximum** en logement individuel pur,
- **45 % minimum** en logement individuel groupé,
- **30 % minimum** de logement en collectif

Critère 3 : En matière d'évolution de la construction

Le niveau de construction doit se situer au maximum à **14 logements** par an

Critère 4 : La densification de la construction

Afin d'assurer une économie d'espace, mais aussi une maîtrise de la qualité de vie et de la perméabilisation des sols, la densification constatée doit se rapprocher de **30 logements** à l'hectare.

3 - Le respect de l'environnement

Conformément à l'article R123.2 §4, applicable à la procédure en cours, le rapport de présentation évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

De façon générale, l'urbanisation et l'aménagement des territoires a pour conséquence :

- **une augmentation** de l'imperméabilisation des sols,
- **une augmentation** des rejets d'effluents,
- **un effet d'emprise** sur l'espace agricole et les espaces naturels,
- **une augmentation** des déplacements (trafic routier et nuisances associées),
- **une augmentation** des besoins en termes d'équipements, de services et de commerces,
- **une augmentation** de la consommation énergétique liée au bâtiment et au déplacement,
- **une augmentation** de la consommation en matière première pour la construction,
- **Une réduction** des niches et corridors écologiques,
- **une transformation** paysagère.

Les options prises par le PLU d'Orliénas ont pour objectif d'équilibrer les différentes politiques d'aménagement.

Un des axes forts est de réduire la surface des zones urbaines ou à urbaniser, de favoriser les **opérations de densification** et de renouvellement urbain, de **maitriser l'apport de population** permettent de limiter l'ensemble de ces effets.

Des **mesures complémentaires** ont été prises visant à renforcer la préservation de la qualité du cadre de vie et le respect de l'environnement.

3 - 1 Un arrêt de la consommation foncière

Le bilan comparatif de l'emprise des zones constructibles du nouveau PLU montre que le total des zones Urbaines (U et AU) passe de **137,78 hectares à 91,75 hectares, soit une baisse de 46,03 hectares et de -33%**.

Dans le détail, **les secteurs dédiés à l'habitat** reculent aussi:

Zones	Surface du PLU de 2007 (hect)	Surface dans le nouveau PLU (hect)	Evolution en hectares
Zones Urbaines (Ua, Ub, Uc)	128,70	87,85	- 40,85
Zones à Urbaniser (AU, AUa, AUb)	9,08	3,90	- 5,08
TOTAL zones constructibles	137,78	91,75	- 46,03

Cette diminution globale est essentiellement liée :

- au reclassement de secteurs Uh non construits ou isolés en zone A ou N,
- au reclassement de secteurs Ub1, Ub2 et Ub3 en zones AU, A ou N,
- au reclassement d'anciennes zones AU en zone Nf.

Le bilan comparatif de la consommation foncière entre le PLU ancien et le nouveau PLU fait apparaître les points suivants :

Le potentiel total d'habitants estimé sur la commune en rapport à la surface des zones constructibles mixtes du PLU approuvé (ou zones U et AU) par hectare	2300 habitants pour 137,78 ha , soit 16,69 habitants par hectare
Le potentiel total d'habitants estimé sur la commune en rapport à la surface des zones constructibles mixtes du PLU (ou zones U et AU) par hectare	2998 habitants pour 91,75 ha soit 32,60 habitants par hectare

Le PLU conduit à une **importante diminution** de la consommation foncière de l'ordre de **46 hectares** et une augmentation de **100%** de la densité de population, dans le respect de l'identité locale et la qualité de vie.

La densité de population resterait avec **299 habitants/km²** nettement inférieure à celle du département du Rhône (520 habitants/km²), un département très urbain.

3 - 2 Le Respect de la loi sur l'eau

L'article L2224-10 du Code Général des collectivités territoriales impose la mise en place des zonages eaux usées et eaux pluviales.

La prise en compte du zonage d'assainissement – cf. Annexe 1 : Assainissement

Le SYSEG élabore **un zonage d'assainissement** qui délimite les zones futures d'assainissement collectif et celles d'assainissement individuel. Le plan de zonage est joint en annexe 1.

Les choix sur les modalités d'assainissement par secteurs ont été retenus sur des critères technico-économiques et environnementaux, tenant compte notamment du nombre de logements, des contraintes actuelles pour l'assainissement autonome, des enjeux en termes d'urbanisation et du développement futur.

Suite aux études menées par le SYSEG, les zones constructibles du PLU reprennent majoritairement le zonage d'assainissement collectif.

La limitation de la constructibilité sur la commune contribuera à atténuer l'impact sur la station d'épuration intercommunale et permettra d'accompagner l'évolution prévisible de la population, en fonction d'un phasage des zones AU.

Les principales orientations retenues au regard de l'assainissement

Le zonage U constructible (Ua, Ub, Uc) concerne les secteurs raccordés du centre bourg et de sa périphérie.

Il est donc demandé dans ces zones que toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs maintenus en assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Il devra être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur et fera l'objet d'une autorisation.

- **Un** emplacement réservé est proposé pour la création d'un bassin de stockage des Eaux usées par temps de pluie aux 7 chemins.

Les principales orientations retenues au regard de la gestion des eaux de pluie

- **Sur l'ensemble des zones**, l'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement*.
- L'infiltration sur le tènement * doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales générées par les nouvelles imperméabilisations (bâtiment, terrasses, stationnement, voirie,...).
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé en priorité vers le milieu naturel (fossé, noues, ...) ou à défaut le réseau d'eaux pluviales. Cet excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au milieu naturel ou au réseau d'eaux pluviales, via une rétention et un débit limité.
- Une grille de récupération des eaux pluviales de la voie d'accès doit être mise en place en limite du domaine privé.

En complément, le PLU propose de limiter l'imperméabilisation des sols :

- **En zone Ua**, il est proposé un **CES de 0,30 maximum** au-delà de la bande de constructibilité de 15 mètres. Afin **de maintenir** des espaces verts en pleine terre sur les espaces libres, il est demandé que la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 20 %**.
- **En zone Ub**, il est proposé un **CES de 0,30 maximum** au-delà de la bande de constructibilité de 20 mètres. En l'absence d'un raccordement aux réseaux d'assainissement collectif ou pluvial, le coefficient d'emprise au sol * des constructions est limité à **0,10**. Afin **de maintenir** des espaces verts en pleine terre sur les espaces libres, il est demandé que la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 30 %**.
- **En zone Uc périphérique**, il est proposé un **CES de 0,20 maximum**. En l'absence d'un raccordement aux réseaux d'assainissement collectif ou pluvial, le coefficient d'emprise au sol * des constructions est limité à **0,10**. Afin **de maintenir** des espaces verts en pleine terre sur les espaces libres, il est demandé que la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 40 %**.
- Les secteurs constructibles identifiés à problème sont reclassés en zone AU (route de Jalloussieux, route de Trêve du Gain, impasse de la Bonnette ...).
- Des emplacements réservés sont proposés pour la création de bassins de rétention des Eaux pluviales: Chemin du Gotet et chemin du Bonneton.

3 - 3 Le respect du patrimoine et des milieux naturels

Les qualités paysagères, naturelles, urbaines ou patrimoniales d'Orliénas ont fait l'objet d'une attention particulière.

La protection des espaces boisés et ripisylves

La commune n'est plus concernée par les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) de la région Rhône-Alpes.

Mais ces anciens secteurs sont classés majoritairement en zone Naturelle (N) le long du Merdanson et en zone agricole sur les versants.

Ailleurs, l'ensemble des vallons boisés et talwegs de la commune ont été classés en zone N inconstructible.

Ils bénéficient à ce titre d'une protection maximum.

En outre, les espaces boisés inscrits dans le PLU sont reconduits après avoir fait l'objet d'adaptations en fonction de la réalité des sites : suppression de l'emprise des voies et chemins, des cours d'eau pour permettre l'entretien. Aux 7 chemins, l'emprise des aménagements routiers pour la RD 386 a été supprimée

La surface des Espaces Boisés Classés est d'environ **113,22 hectares, au lieu de 117,70 hectares dans le PLU précédent.**

La prise en compte des corridors écologiques verts et bleus

Les corridors écologiques ont été traduits d'une manière étendue par un classement en zone N des corridors bleus et verts, intégrant les axes de ruissellements, complété par une zone Agricole Ap inconstructible.

Le report des corridors écologiques se lit sur le plan de zonage, via la zone N, mais l'inconstructibilité de la zone agricole Ap permet de traduire le "concept" de corridors pour la faune et la flore au-delà des espaces naturels.

Pour cette raison, le PLU d'Orliénas a préféré augmenter l'emprise des zones agricoles ou naturelles inconstructibles **sur 882 hectares, soit 85% du territoire.**

La protection des zones humides

Le PLU d'Orliénas classe en zone N l'ensemble des axes écoulements primaires (rus, vallons, ...) permettant de limiter l'impact sur les milieux aquatiques (voir page 27 du rapport de présentation - partie 1), y compris quand ceux-ci sont situés en secteurs agricoles.

La zone N permet de prendre en compte l'ensemble de l'écosystème de la zone humide.

Mais nous avons souhaité aller au-delà, avec le règlement des Agricoles et Naturelles qui permet de protéger les zones humides:

- Sont interdits les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques: préservation des axes d'écoulement, maintien des ripisylves et de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau et des rus, interdiction des ouvrages empêchant la libre circulation de la faune piscicole,
- Les zones humides devront être maintenues tout comme leur fonctionnement hydraulique, en amont ou en aval.

Elles sont ainsi protégées de tout aménagement ou construction.

En outre, l'inventaire des zones humides du bassin versant réalisé par le Conservatoire d'espaces naturels Rhône-Alpes est joint dans le rapport de présentation, pour information et sur le plan de zonage, pour information

Il est rappelé que cet inventaire très important ne peut être rendu opposable pour l'instant, compte tenu que la prise en compte des zones humides relève d'autres dispositifs existants et un repérage ou un inventaire ne peut être considéré comme suffisant:

Rappel sur l'exhaustivité d'un inventaire et application de la loi sur l'eau ([Circulaire du 18 janvier 2010](#))

Un inventaire de zones humides peut tendre vers l'exhaustivité mais en aucun cas l'être car il traite de milieux naturels en constante évolution. Il apporte une information aux différents acteurs d'un territoire mais ne conditionne pas l'exercice de la police de l'eau qui s'applique également en dehors des espaces identifiés dans un inventaire.

Cela est valable également pour les cartographies faisant l'objet d'un arrêté préfectoral.

Il faut aussi rappeler que "les réalisations d'installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA), qui peuvent avoir un effet sur la ressource en eau ou les écosystèmes aquatiques, (nomenclature "eau et milieux aquatiques" - Art. R. 214-1 du code de l'environnement) sont soumises à autorisation ou déclaration administrative préalable, depuis mars 1993, permettant ainsi aux préfets de réguler les interventions en zone humide."

Cette loi s'applique quelque soit le zonage et le règlement du PLU au bénéfice des zones humides.

A cet effet, pour une meilleure prise en compte de ces zones, nous avons préféré non pas seulement protéger l'emprise des zones humides, mais aussi assurer leur pérennité en intégrant en zone naturelle N, les axes d'écoulements des eaux pluviales qui les alimentent majoritairement.

Il n'est pas rare de voir une zone humide asséchée par des travaux réalisés en amont de celle-ci ou de voir des déplacements de zones humides liés à la modification des écoulements.

La protection des paysages et du patrimoine bâti

- Les zones Urbaines (Ua, Ub, Uc) ont fait l'objet de préconisations de bande d'implantation visant à préserver le caractère urbain de chacune des zones (alignement, hauteurs, densité, ...)

- Un Cahier d'Accompagnement Architectural Urbain et Paysager a été élaboré pour sensibiliser et communiquer sur les intentions qualitatives à mettre en œuvre sur le territoire communal.

Une palette de couleurs pour les façades et les menuiseries a été élaborée et jointe en annexe du PLU.

Elle est aussi disponible en mairie.

- Le porter à connaissance de l'Etat identifie **4 zones archéologiques de saisine:**

1 - Le bourg fortifié du Moyen-âge, qui dépendait de l'Abbaye d'Ainay.

2 - Aqueduc du Gier

3 - La Mondorre - indices de site gallo-romain (tegulae et céramiques)

4 - Grands Champs - indices de site gallo-romain (tegulae et céramiques)

En complément des zones de saisines, 7 entités archéologiques sont référencées sur le territoire :

1 - Eglise prieural saint Martin, Bourg / enceinte castrale, église / Moyen-âge

12 - Aqueduc du gier / Rivoire Maison Vidal /aqueduc / Gallo-romain

17 - Grands champs / Gallo-romain / Tegulae

18 - La Mondorre 1 / Gallo-romain / Tegulae

19 - La Mondorre 2 / Gallo-romain / Tegulae

20 - Bourg / château fort / Moyen âge

21 - Bourg / enceinte urbaine / Moyen-âge

Ces sites sont reportés au rapport de présentation – partie 1 du PLU pour une parfaite information.

3 - 4 Les nuisances sonores

Le trafic génère localement des perturbations qu'il y a lieu de prendre en compte dans le PLU. La commune est concernée par l'arrêté Préfectoral n°2009-3416 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes.

- la RD 386 en limite de Brignais et Vourles est classée en catégorie 2
- la RD 342 en limite avec Vourles est classée en catégorie 2
- l'45 en projet est classée en catégorie 2

Pour ces voies, des prescriptions d'isolation de constructions sont définies sur une bande de 250 m comptée de part et d'autre de l'infrastructure.

Le PLU s'est attaché à ne pas développer l'urbanisation le long de ces axes.

Ces informations sont portées **en annexe 8**.

3 - 5 La sécurité routière

Il n'y a aucune donnée d'accidentologie communiquée par le Porteur à connaissance de l'Etat. Mais le PLU propose plusieurs solutions afin de limiter les conflits d'usage, entre trafic de transit et trafic de desserte locale en:

- **bloquant l'extension** urbaine le long des axes départementaux.
- **hiérarchisant** le réseau par des emplacements réservés permettant l'élargissement des voies étroites
- **développant** un réseau piéton entre les différents secteurs du bourg dans le cadre des OAP et futurs aménagements des zones AU.
- **intégrant** un principe à long terme de détournement de la circulation de transit du centre bourg, entre le Pontet et le Gontey.

3 - 6 Prise en compte des aléas géologiques

Les services de l'Etat ont communiqué une cartographie, appelée « susceptibilité aux mouvements de terrains dans le Rhône (hors Grand Lyon) élaborée par le BRGM. Cette cartographie faite au 1/25 000 montre des susceptibilités essentiellement sur les secteurs naturels non construits où le relief est le plus important et ne faisant pas l'objet d'un renforcement de l'urbanisation.

La collectivité a choisi de faire des études géologiques complémentaires et la société IMSrn a été chargée d'établir un diagnostic des risques de mouvements de terrain sur l'ensemble du territoire communal.

En raison de leur caractère superficiel, de l'homogénéité des terrains de couvertures sur le territoire communal ainsi que de la localisation des zones d'urbanisation futures, **la réalisation d'une carte d'aléas n'a pas été jugée nécessaire.**

Seules des recommandations ont été définies, afin de se prémunir des risques mentionnés.

Elle sont jointes en **annexe 4: DIAGNOSTIC DES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN à titre d'information**, mais ne sont pas applicables dans le cadre du PLU, car elles répondent au Code de la construction.

En complément, des aléas de retrait et de gonflement des argiles sont signalés sur le territoire. La notice explicative de l'Etat est joint en annexe 4.

Mais Orléanas est très faiblement concernée par des formations argileuses et marneuses.

L'ensemble du territoire est "en aléa à priori nul" et seuls deux secteurs sont en **aléas faibles**, à l'Est:

- En limite de brignais.
- Le long des vallons du Casanona et du Merdanson jusqu'aux 7 chemins.

Le PLU ne permet pas de nouvelles habitations dans ces secteurs et il est rappelé qu'il appartient aux pétitionnaires de faire procéder aux études de sols et de structures, conformément au Code de la construction.

3 - 7 Prise en compte des Risques d'inondations

Le nouveau Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation (PPRNi) a été approuvé le 11 Juin 2015 et tient compte de l'ensemble des 27 communes du bassin versant.

Il est donc opposable au PLU lorsque son règlement est plus restrictif et il est joint en **annexe 10 du présent dossier**.

Il s'agira de s'y référer pour tout projet.

Cependant, il montre que les risques d'inondations sont limités sur la commune.

Le PLU a intégré ce risque et aucune zone constructible n'est située en zone d'aléa.

En outre, le PLU propose des principes de limitation de l'imperméabilisation visant à réduire les apports en eaux pluviales en aval (CES, bande d'implantation, maintien des jardins, ...) et une rétention à la parcelle est demandée.

3 - 8 Les aléas sismiques

Le nouveau zonage sismique de la France est entré en vigueur le 1er mai 2011. En application des décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique, la commune est située en **zone de sismicité 2 (faible)**.

Les projets concernés par le décret doivent faire l'objet d'une attestation de prise en compte de ces risques, lors des autorisations d'Urbanisme..

Les constructions devront répondre aux exigences édictées par le Code de la construction.

3 - 9 Énergie, climat et gaz à effet de serre

La problématique de réchauffement climatique fait de la limitation des gaz à effet de serre un enjeu fort au niveau de l'urbanisme.

Le PLU propose de limiter la demande en énergie, notamment en permettant :

- **Un renforcement préférentiel** des zones urbaines à proximité des équipements et des services de manière à limiter l'usage de la voiture.
- **Le phasage de l'apport** en population sur l'ensemble de la commune et avec une priorité sur les secteurs centraux, mieux desservis par les transports en commun en particulier.
- **Des implantations** relativement denses dans les zones urbaines, mais dans le respect des morphologies existantes.
- **Le développement** du maillage piéton et cyclable entre les quartiers.

Le maintien et le renforcement du cœur de village (services de proximité, commerces, équipements...), le réaménagement des espaces publics et surtout la densification urbaine contribueront à la réduction des déplacements automobiles en direction du centre ou de l'agglomération lyonnaise.

Le PLU inscrit un rapprochement des poids démographiques sur la centralité et devrait freiner l'emploi systématique de la voiture.

Plusieurs parcours en modes doux sont inscrits par le PLU, pour l'aménagement de cheminements en dehors des voies pour relier les venelles et différents secteurs du bourg.

Notons par ailleurs que l'application généralisée de la RT 2012 depuis 2013 permet d'accomplir « un saut énergétique en deux ans plus important que celui réalisé en 30 ans ».

Les nouvelles constructions devront avoir un niveau de consommation équivalent à 50 kw ep/ an/m² soit **5 fois inférieurs** à la moyenne actuelle des constructions, avec un recours systématique aux énergies renouvelables.

Il n'est pas paru nécessaire sur Orliénas que le PLU interfère avec le Code de la construction. L'article 15 n'est pas règlementé.

D'autant que les zones AU ne sont pas prévues à l'urbanisation avant 2020, date à laquelle la nouvelle loi imposera des constructions passives et/ou à énergie positive.

Cependant, rien n'empêche sur la commune que de telles opérations soient réalisées à l'initiative des opérateurs.

Les matériaux et techniques visant un renforcement de l'isolation thermique sont autorisés, dont les toitures terrasses végétalisées.

Bilan des modifications apportées au PLU après l'enquête publique

Le PLU arrêté le 6 Mars 2017 a reçu un avis favorable des Personnes Publiques Associées. Les modifications ou compléments suivants sont apportés au document d'urbanisme suite à l'analyse des remarques et observations de :

- A - Direction département des territoires du Rhône**
- B - Les autres Personnes Publiques Associées**
- C - Le rapport du commissaire enquêteur**

A - Direction département des territoires du Rhône

4 remarques sont formulées assorties d'observations :

Remarque 1 : Sur les zones urbanisables au-delà de l'échéance du PLU

La collectivité a répondu à la demande l'Etat en reclassant des zones à urbaniser (AU) en zones Nf. Cependant, l'Etat note que *"la définition de la zone Nf Secteur naturel destiné à être urbanisé est maladroite pour qualifier des secteurs qui seront investis à plus long terme"*.

Réponse:

Il est proposé de remplacer la mention précédente par " **Secteur destiné à être urbanisé au-delà de l'échéance du PLU**".

En outre, *"dans le règlement écrit, la zone Nf figure dans le chapeau de la zone naturelle mais ne fait l'objet d'aucune règle spécifique. Il convient donc soit de l'inclure dans la zone N non indicé, soit de définir des règles spécifiques, tout en revoyant sa dénomination."*

Réponse:

La zone Nf est à distinguer de la zone N dont la valeur naturelle, écologique ou paysagère est indéniable. La zone Nf correspond à d'anciennes zones AU en "dent creuse" dans l'urbanisation et destinée à être urbanisées.

Il convient d'être plus restrictif en matière d'emprise au sol pour ne pas limiter les possibilités d'urbanisation future.

Il est par conséquent proposé d'appliquer le même règlement que la zone N, **mais avec un CES inférieur de 0,1**, ce qui permet aussi de distinguer les deux zones.

Remarque 2 : Sur le reclassement des zone Uh de gestion de l'existant

La problématique relevée lors du premier arrêt de projet a été traitée dans le nouveau document. Le reclassement en zone N des secteurs bâtis mais déconnectés de la centralité, présentant un tissu lâche et au caractère naturel, correspond aux attentes exprimées dans l'avis de l'Etat. La volonté communale de limiter la construction d'extensions et d'annexes dans ces secteurs est respectée.

Sur les secteurs du « Boulard », du « Pontet », de la « Durantière » et du « Combard », l'affichage d'une zone urbaine unique interroge quant à l'évolution des possibilités de construire. Le projet de PLU aurait pu s'inspirer des différents classements retenus dans le PLU actuel au regard des problématiques d'assainissement, au-delà du seul Coefficient d'Emprise au Sol (CES) différencié. En outre, le basculement en zone N du secteur de la « Durantière » au caractère moins urbanisé, pourra être étudié. Le schéma d'assainissement en cours de révision pourra être utilisé utilement pour affiner le plan de zonage sur ces secteurs qui n'ont pas vocation à se développer.

Réponse:

Le PLU précédent a créé **deux sous zonages Ub1 et Ub2**, en fonction de l'assainissement collectif ou individuel. Mais cette découpe ne correspond aujourd'hui, ni au zonage d'assainissement ni à la desserte réelle par les réseaux et il convient de la mettre à jour.

Par exemple, le hameau du Mont est desservi partiellement par le réseau et classé en Ub 2, alors qu'il devrait être en Ub1 car le réseau a été réalisé, tout comme le secteur du Pontet en entrée de bourg.

En revanche, ces secteurs n'avaient ni CES ni COS et seul le fait de l'assainissement les différenciait, avec un raccordement obligatoire ou pas.

Pour le nouveau zonage, la collectivité a préféré les différencier avec un CES, en fonction de la situation réelle, **le zonage d'assainissement et le zonage définitif n'étant pas connu** au moment de l'élaboration du PLU.

La demande de l'Etat de créer maintenant un sous secteur Uc 1 en fonction des zonages assainissement et eaux pluviales avait **été écartée en réunion** avec les Personnes Publiques Associées du 5 janvier 2017 (cf. CR 23).

Notamment, parce que c'est déjà le cas dans le règlement, via le CES, et qu'il n'y a aucun motif **technique** à le faire;

Ensuite, parce qu'en cas d'évolutions de ces zonages ou de travaux réalisés par la collectivité, le PLU deviendrait obsolète.

Enfin, le faire maintenant revient à reprendre les études du PLU après l'arrêt et **fragiliser juridiquement le PLU**.

Il en est de même pour la demande de l'Etat de reclassement de la zone Uc de la Durantière en zone N.

Il est signalé que cette demande n'a **jamais été faite auparavant** par les services de l'Etat et que cette zone était classée **en zone Ub1 au PLU précédent**.

Ce secteur est construit et est en continuité avec le Mont et le Boulard. Il n'a pas plus de caractère naturel aujourd'hui que dans le PLU précédent.

Le faire maintenant revient à reprendre les études du PLU après l'arrêt et fragiliser juridiquement le PLU.

Remarque 3 : Sur le contenu des sous-secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)

Concernant le secteur A1 du "Violon", il est demandé pour plus de clarté, de limiter le volume constructible en fonction d'une surface de plancher maximum, après travaux.

Le règlement est écrit de la manière suivante:

Sont admises uniquement en zone A1:

e) Les constructions à usage:

- D'entrepôt lié à une activité existante, dans la limite de **250 m²** d'emprise au sol.
- De bureau lié à une activité existante, dans la limite de **80 m²** de S.D.P*.

f) L'extension des constructions à usage d'activité dans la limite de **30%** de la surface existante.

Réponse:

Il est proposé de compléter le règlement de la manière suivante:

Sont admises uniquement en zone A1:

- e) Les constructions à usage:
 - D'entrepôt lié à une activité existante, dans la limite de **250 m²** d'emprise au sol et de **250 m²** de SDP.
 - De bureau lié à une activité existante, dans la limite de **80 m²** de S.D.P*.

- f) L'extension des constructions à usage d'activité autorisées dans la zone dans la limite de **30%** de l'emprise au sol et de **100 m²** de SDP supplémentaires maximum après travaux.

Concernant le secteur NL,

S'agissant du secteur NL, le périmètre a été ajusté comme demandé ; ainsi, l'impact de ce secteur sur la zone agricole est réduit. Pour autant, le maintien de cette zone d'une surface globale de 7,5 hectares doit être davantage justifié dans le rapport de présentation, aucun projet d'équipement sur la temporalité du PLU n'étant évoqué. En outre, le règlement de la zone est particulièrement permissif et doit être repris afin d'être cohérent avec les exigences du code de l'urbanisme sur le caractère limité de la capacité d'accueil de ce type de sous-secteur.

Réponse:

Comme indiqué dans le rapport de présentation et le règlement, le secteur de la Crémère est destiné aux "constructions et installations collectives, liées aux activités sportives ou de loisirs ouvertes au public". La surface de la zone a été réduite de **1,35 hectare** environ par rapport à celle du PLU de 2007, pour prendre en compte un espace naturel sur le site.

La zone est déjà investie sur **3,7 hectares** par les "équipements sportifs communaux : stade, tennis, city park, l'Héliotrope et les parkings.

Les **3,7 hectares restants** doivent servir à accueillir des équipements complémentaires compatibles avec cette vocation.

Ce site correspond à la volonté inscrite au PLU **d'anticiper des besoins nouveaux** par des possibilités d'accueil **d'équipements nouveaux**. Par exemple: gymnase, terrain multisports, terrains de boules, basket, ...

En outre, l'Etat précise que le règlement est "*particulièrement permissif et doit être repris afin d'être cohérent avec les exigences du code de l'urbanisme sur le caractère limité de la capacité d'accueil de ce type de sous-secteur*".

La collectivité a proposé un emplacement réservé pour acquérir ce secteur encore libre de construction. **Rien ne peut s'y faire sans son accord.**

Ensuite, l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme énonce à propos des STECAL que le PLU peut:

6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) Des constructions ;

- b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

- c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Le PLU l'a fait en conséquence :

- La hauteur* maximale des constructions est fixée à **13 mètres** pour permettre des équipements sportifs. Cette hauteur est proposée pour favoriser l'implantation d'un gymnase ou un mur d'escalade. La collectivité souhaite éviter que le PLU ne soit modifié pour autoriser une telle hauteur ultérieurement, comme elle a été obligée de le faire précédemment.
- L'implantation des constructions est règlementée avec un retrait minimum est de **5 m** par rapport à l'alignement* et 4 m par rapport aux limites séparatives
- Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à **0,20**.
- Le raccordement aux réseaux publics est rendu obligatoire.

Il est cependant proposé de réduire le CES de la zone **de 0,2 à 0,1**.

Remarque 4 - Sur la prise en compte des zones humides

Le règlement prend en compte et permet une préservation satisfaisante des zones humides. Cependant, afin d'appliquer ces mesures, il convient de repérer sur le plan de zonage les zones concernées et de les faire apparaître dans la légende.

Réponse:

Contrairement à l'Article L132-2 du code de l'urbanisme, la **collectivité n'a pas reçu** durant les études de Porter A Connaissance concernant la présence de zones humides sur son territoire.

Elle a pourtant bien pris en compte dans son règlement la nécessité de leur préservation.

Il avait été **dit et acté** en réunion du 5 janvier 2017 avec les services de l'Etat et le SMAGGA, qu'il n'y avait pas lieu de les repérer au plan de zonage (cf. CR 23), car cela relève d'autres législations.

Il est cependant proposé, comme demandé, de **les repérer au plan de zonage** avec une légende.

Enfin, les services de l'Etat formulent les observations suivantes:

Sur le contenu subjectif du dossier PLU

Enfin, je tiens à faire observer que le document d'urbanisme a pour objectif de présenter un projet communal qui précise les choix d'aménagement et de développement de la collectivité sur une période qu'elle définit (environ une dizaine d'années). Dans le respect des normes de rang supérieur qui s'imposent à lui, il fixe les règles au travers d'outils mis à disposition par le code de l'urbanisme pour atteindre les objectifs définis, explicités et justifiés par la commune. Aussi, le dossier de PLU n'a pas vocation à contenir des remarques, observations qui relèvent de considérations personnelles ou subjectives sur la mise en œuvre de politiques publiques portées par l'Etat. Le document méritera d'être repris avec le retrait de ces points de vue dans le souci de servir uniquement le contenu du projet porté par les élus communaux.

Le PLU présente le projet communal, qui est lui-même impacté par des projets et documents de rend supérieur. Il convient dans ce cadre de les présenter.

Cette observation n'a aucun fondement juridique et il n'y aucune remarque ni observation qui relèvent de considérations personnelles ou subjectives sur la mise en œuvre de politiques publiques portées par l'Etat.

Toutes les analyses reposent sur des faits et des données techniques qui apparaissent dans les paragraphes mentionnées dans l'avis de l'Etat.

Elles ne sont d'ailleurs pas contredites par d'autres informations. **(Pour les réponses point par point, se référer aux observations suivantes).**

Sur le respect du standard CNIG :

Enfin, en vertu des dispositions des articles L.133-1, L.133-2 et R.133-2 du code de l'urbanisme, l'ensemble des pièces constitutives de votre PLU doit être élaboré sous forme de fichiers informatiques dans le respect du standard de numérisation défini par le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG), en vue de son versement dans le GéoPortail de l'Urbanisme (GPU). L'ensemble du dossier de fichiers du PLU doit être transmis à l'État en même temps que la délibération d'approbation, sauf si ce dernier est publié simultanément sur le GPU. Ces dispositions s'appliqueront également à toutes les procédures et modifications ultérieures impactant ce PLU.

Pour être complet avec les articles du Code de l'Urbanisme s'agissant de la numérisation des documents du PLU et de leur échange, on peut citer :

Article L133-5

*Les transmissions des documents arrêtés ou approuvés prévues aux titres IV à VI **peuvent** être effectuées par échange électronique selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.*

Article R133-3:

***Lorsque** les communes ou leurs groupements compétents **choisissent** de transmettre par échange électronique tout ou partie des actes mentionnés à l'article L. 133-5, la transmission s'effectue sur une plateforme d'échange respectant le référentiel général de sécurité et le référentiel général d'interopérabilité définis par l'ordonnance n°2005-1516 du 8 décembre 2005 relative aux échanges électroniques entre les usagers et les autorités administratives et entre les autorités administratives ou par la production de supports physiques électroniques.*

Article L133-6

*Les schémas de cohérence territoriale, **les plans locaux d'urbanisme** et les cartes communales **sont consultables** au siège de l'établissement public compétent et **dans les mairies des communes concernées.***

Ce qui semble ne rendre aucunement obligatoire par la loi, la transmission et l'utilisation des documents d'un PLU sous un format CNIG.

Cependant, la collectivité le fait pour répondre à l'observation des services de l'Etat du Rhône.

Observation 1: Périmètre éloigné - Rapport de présentation - page 23

Supprimer la dernière phrase

Réponse 1:

Il n'y a pas de **fondement technique** à cette demande. Ce texte a été intégré au rapport de présentation pour répondre à la demande de l'Etat d'établir une inconstructibilité dans le PLU d'Orliénas pour respecter le périmètre de protection éloigné. Il s'agit du DOG du SCoT de l'Ouest lyonnais qui établit à l'**Extrait de la page 57 du DOG:**

B-2-2 : Cas particulier de la nappe de la Vallée du Garon

Afin d'assurer une protection efficace de la ressource, un périmètre de **zone de préservation** est défini. Il est reporté sur la cartographie jointe.

B2.2.1 : Conséquences réglementaires de la délimitation de cette zone de préservation pour les documents d'urbanisme locaux

Ces derniers devront :

- **Prendre en compte** l'ensemble des dispositions prévues, pour les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée, par les arrêtés préfectoraux actuellement en vigueur.
- **Intégrer** la thématique de la gestion de la ressource en eau lors de leur élaboration, modification, révision (Rapport de présentation, PADD, document réglementaire).
- **Ne pas étendre l'urbanisation** au-delà des périmètres existants (zone U et Au) dans les documents d'urbanisme locaux opposables à la date d'approbation du SCOT.
- **Maintenir** les zones A non constructibles et les zones N strictes existantes définies dans les documents d'urbanisme locaux et y interdire toute nouvelle construction à l'exception de celle strictement nécessaire à la préservation et à l'exploitation de la ressource en eau ainsi qu'à la mise en valeur du patrimoine naturel.
- **Préserver réglementairement** les zones de prairies existantes au sein de la zone de préservation (classement en A inconstructible ou en N strict).
- **Assurer la protection réglementaire** des corridors bio-naturels conformément aux dispositions édictées par le DOG

B2.2.2 : Mesures complémentaires

Afin d'assurer une protection optimisée de la nappe les mesures suivantes seront à mettre en œuvre :

- **Eviter** l'implantation d'activités présentant des risques potentiels pour la nappe,
- **Prendre en compte** les critères de consommation d'eau des demandeurs lors du traitement de leurs dossiers de demande d'autorisation d'implantation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Enfin, afin de limiter les risques liés aux pollutions chroniques, il sera nécessaire de :

- **Limiter** les rejets directs dans le milieu en réhabilitant les installations existantes, notamment les installations d'assainissement non collectif défectueux,

Et de conclure : "Ce qui permet de rappeler que le PLU d'Orliénas ne prévoit pas d'extensions des zones urbaines ou à Urbaniser dans ce périmètre, ni même sur l'ensemble de son territoire, mais que l'Etat prévoit une autoroute". Ceci est un fait: Le tracé de l'A45 passe sur cette zone de protection.

Il est cependant proposé l'écriture suivante: "Le PLU d'Orliénas ne prévoit pas d'extensions des zones urbaines ou à Urbaniser dans ce périmètre, ni même sur l'ensemble de son territoire. Le seul projet connu est celui de l'A45 permis par la DUP du 17 Juillet 2008".

Observation 2: PPRNi - Rapport de présentation - page 24

Le PPRNi du Garon n'a pas été approuvé en août 2015 mais le 11 juin 2015.

Réponse 2:

La date est rectifiée en conséquence en page 25 (et non page 24) du rapport de présentation.

Observation 3: Eau potable - Rapport de présentation - page 105

Les informations relatives à la qualité de l'eau potable datent de 2010, il conviendrait de les actualiser.

Réponse 3:

La partie Eau potable est en page 107 du rapport de présentation (et non en page 105) et présente des données de 2014, tout comme l'annexe 2: Eau potable

Les données de 2016 remplacent les précédentes.

Observation 4: Eau potable - Rapport de présentation - page 109

Supprimer la mention de l'A45 et la dernière phrase de la page.

Réponse 4:

Il n'y a pas de **fondement technique** à cette demande.

Cette page présente, à la demande des services de l'Etat, la DUP concernant les périmètres de protection des captages d'eau potable sur le bassin versant du Garon en précisant que:

- La commune d'Orliénas est uniquement concernée par le périmètre éloigné.
- mais qu'en revanche, **l'A45 est dans le périmètre rapproché**, au niveau du carrefour des 7 chemins sur Vourles et Brignais dans lequel est interdit notamment :

- Les constructions et installations ou souterraines qu'elle qu'en soit la destination, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution des eaux
- Les remblais d'une épaisseur supérieure à 1,5 mètre

- l'application de la déclaration d'Utilité Publique sur ce secteur " devrait en toute logique interdire la possibilité de son implantation.

Considérant que l'analyse du rapport de présentation doit avoir une **portée supra communale** et que le tracé potentiel de la future A45 impacte directement la commune d'Orliénas, il convient d'évaluer l'incidence de tous les projets sur l'environnement, y compris lorsque ceux-ci sont portés par l'Etat.

Observation 5: Le numérique - Rapport de présentation - page 110

Supprimer le dernier paragraphe

Réponse 5:

Il n'y a pas de **fondement technique** à cette demande.

Le rapport de présentation dit que :

*La couverture numérique du territoire est assurée sur l'ensemble du territoire.
La qualité du service n'aura aucun impact sur les choix opérés par le PLU.*

Cependant, l'augmentation des débits de transferts et le développement des flux génèrent une augmentation des consommations électriques à l'échelle nationale, mais aussi locale. Un mail avec une pièce jointe de 1 Méga consomme sur le serveur l'équivalent d'une ampoule de 60 W pendant 1 heure.

Ce dernier paragraphe illustre de quelle manière la couverture numérique impacte la consommation électrique sur les territoires.

Il faut souligner à ce sujet qu'avec l'évolution des technologies de l'information et de la communication (TIC), la production électrique est impactée et que la France n'a pas à terme les ressources nécessaires pour faire face à cette évolution.

C'est ce que signale le rapport d'étape de la mission parlementaire sur la sécurité nucléaire, présenté le 30 juin 2011, menée sous l'égide de l'Office parlementaire des choix scientifiques et technologiques (OPECST).

Elle a auditionné des experts dans le cadre de la préparation de cette étude, afin **de mesurer les besoins futurs en électricité.**

Des besoins futurs qui pourraient nécessiter sur la commune d'Orliénas un renforcement à terme des transformateurs et des réseaux.

Il est cependant proposé de supprimer ce paragraphe.

Observation 6: SCoT et PLH - Rapport de présentation partie 2 - page 4

Préciser que les objectifs maintenant appliqués sont : la conformité avec le SCOT approuvé et le PLH en vigueur ainsi que le PIG.

Réponse 6:

Il est proposé l'écriture suivante :

- **Mettre en conformité** le PLU avec les orientations du SCoT de l'Ouest Lyonnais approuvé, notamment en matière de taux de croissance et diversification de l'habitat.
- **Prendre en compte** les orientations du PLH adopté par la COPAMO le **8 Juillet 2014, ainsi que le PIG.**

Observation 7: Evaluation des capacités constructibles du PLU ancien - Rapport de présentation partie 2 - p 7

Reformuler le paragraphe comprenant les « difficultés actuelles »

Réponse 7:

Le paragraphe est le suivant : "*Ce bilan montre non pas une pénurie de foncier, ni même un excès de foncier constructible, mais plutôt la **difficulté actuelle** de maîtriser véritablement le nombre et la typologie des logements sur le territoire, dans un contexte où tous les outils de maîtrise de la densification ont été supprimés par le code de l'urbanisme (COS, taille minimum de parcelle, nombre de stationnements pour le logement locatif aidé, ...).*

Car dans les faits, il se construit 14 logements par an sur la commune, comme demandé par le SCoT et le PLH."

Ce texte a pour objectif d'expliquer que le bilan constructible **du PLU ancien**, tel qu'on le calcule aujourd'hui est important, et au-delà de ce qui est demandé par le SCoT et le PLH.

Pourtant, **il est constaté sur la période de 10 ans que ce qui est réellement construit est dans les seuils demandés par les documents supra communaux.**

Il existe donc **un écart entre ce que l'on peut calculer d'une manière prévisionnelle et la réalité.**

Cet écart peut s'expliquer, en outre, par le fait que les PLU ne disposent pas de moyens réglementaires efficaces (COS, taille minimum de parcelle, nombre de stationnements) pour calculer le nombre de logements potentiels, maîtriser la densification et donc le nombre de logements nouveaux.

Observation 8: Evaluation des capacités constructibles du PLU ancien - Rapport de présentation partie 2 - p 8

Le paragraphe en rouge n'est pas clair, le supprimer

Réponse 8:

Le texte complet est le suivant et précise la réponse précédente:

Bilan global de la constructibilité:

Le PLU approuvé conserve une capacité constructible importante mais relativement bien maîtrisée, puisque pour près de la moitié située en zone AU contrôlée par la collectivité.

Aucune zone AU n'a été construite dans le temps du PLU.

Cependant, le PLU ne permet pas de prévoir une diversification suffisante du parc de logements. La construction est principalement tournée aujourd'hui vers la maison individuelle dans les secteurs périphériques.

*Le PLU révisé n'aura pas **beaucoup de possibilités** pour permettre à la fois une redéfinition des zones en cohérence avec leur statut (déjà bâti), une meilleure densification du tissu urbain, une diversification de l'offre de logements, tout en ayant un rythme de construction en cohérence avec les capacités structurelles de la commune.*

Le PLU devra dans ce cadre revoir à la fois les parcelles nécessaires à l'urbanisation et les règles visant à gérer la densification sur le centre bourg et la périphérie.

*Un travail qui est autant **quantitatif que qualitatif**, en vue de préserver la qualité architecturale et patrimoniale de la commune, mais aussi son environnement naturel.*

Mais nous sommes aussi sur Orléanas dans une injonction contradictoire, où dans le même temps, il s'agit de limiter la constructibilité tout en densifiant plus, et sans pour autant pouvoir fixer un seuil maximum...

Cette conclusion fait référence au fait que le SCoT et le PLH demandent de ne pas construire plus de 14 logements / an à Orléanas. Mais comme le PLU doit permettre aussi une plus forte densification, sans qu'un seuil maximum ne soit fixé (20, 30, 70 logements/hectare), il apparaît difficile de savoir à l'avance combien de logements seront réellement créés. Par exemple, avec la même règle du PLU, on peut avoir sur une parcelle de 1000 m² , 1 maison ou 10 logements.

Observation 9: La résilience foncière - Rapport de présentation partie 2 - p 9

Supprimer le paragraphe 1-2-3

Réponse 9 :

En application du L122-1-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation "*identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article [L. 123-1-2.](#)*

Le PLU doit analyser la consommation foncière et le chapitre 1-2-3 a pour objectif d'établir un **rapport entre les parcelles constructibles disponibles et ce qui a été réellement construit** durant la période.

Cette approche permet d'alerter sur le fait que malgré des capacités constructibles fortes dans un PLU (ou considérées comme telles) , nous restons sur des calculs hypothétiques.

En outre, le calcul de résilience foncière (ou rétention foncière) fait parti des indicateurs qui permettent à la collectivité de suivre ce qui est réellement construit par rapport à ce qui aurait pu être construit, et permet de dimensionner en conséquence les zone Urbaines ou à Urbaniser.

Il peut dorénavant faire partie des analyses en application du R 151-4 du Code de l'Urbanisme.

Article R151-4

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

Le texte est complété en introduction par : "Il s'agit ici de savoir comment le PLU peut établir un prévisionnel d'évolution en fonction des possibilités réelles de construction et des capacités communales à faire évoluer ses équipements publics en conséquence".

Observation 10: Le parking relais- Rapport de présentation partie 2 - p 11

Le parking relais situé aux 7 chemins est-il maintenu ?

Réponse 10 :

Tout projet éventuel de parking est conditionné par le projet de réaménagement des RD 342 et RD 386 par le Conseil Général, lequel projet n'est pas connu à ce jour. Il convient de laisser cet emplacement réservé.

Observation 11: La zone Nf - Rapport de présentation partie 2 - p 12

Reformuler et justifier le classement des zones Nf

Réponse 11 :

Il est proposé en réponse à la remarque 1 : "Secteur destiné à être urbanisé au-delà de l'échéance du PLU".

Observation 12: Logement social - Rapport de présentation partie 2 - p 14

Pour mémoire, les logements en accession sociale ne sont pas comptabilisés comme logements sociaux au regard de la loi SRU.

Réponse 12 :

Oui, en page 14, il est bien énoncé "la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI)."

Observation 13: RDC commerciaux - Rapport de présentation partie 2 - p 15

Reformuler l'interdiction des changements de destination des rez-de-chaussée en garage ou habitation car il n'est pas possible de le réglementer dans le PLU.

Préciser ce qui est attendu aux 7 chemins.

Réponse 13 :

Ce n'est pas le changement de destination d'habitation en garage qui est réglementé, mais le changement de destination d'un rez-de-chaussée **occupé** par une activité économique en une habitation et/ou garage.

Le complément est le suivant:

Il est ainsi proposé de pérenniser l'activité **Place de l'Eglise, rue du Chater et rue des Veloutiers**, mais aussi au Pontet (lorsque la zone Nf sera ouverte à l'urbanisation), en interdisant les changements de destination des rez-de-chaussée occupés par l'ensemble des activités économiques (commerces, artisanats, bureaux...) en habitation et garage.

Concernant les 7 chemins, il en est de même sur la RD 342, où les activités en place ont un rôle de renforcement de la proximité tournée autour de la restauration essentiellement ou liées aux activités présentes dans le secteur.

Les changements de destination des rez-de-chaussée occupés par l'ensemble des activités économiques (commerces, artisanats, bureaux...) seront interdits en habitation et garage.

Observation 14: Zone Ue - Rapport de présentation partie 2 - p 24

Dans la zone Ue il est fait mention du secteur des 7 chemins à cheval sur deux intercommunalités et deux SCOT, quel est le deuxième SCOT après l'Ouest Lyonnais ?

Réponse 14 :

Pour être plus précis, le deuxième SCOT est celui de l'agglomération lyonnaise. Car la requalification des 7 chemins dépend à la fois de celle de la RD 342 et de la RD 386 qui traversent son territoire.

En outre, l'inter SCOT a la possibilité de définir un schéma de secteur, compte tenu de l'articulation à trouver ici avec la future A45.

Observation 15: Plan de secteur - Rapport de présentation partie 2 - p 26

Supprimer la mention de l'OAP valant plan de secteur qui n'existe pas dans le code de l'urbanisme pour les PLU.

Réponse 15 :

La notion de plan de secteur est indiquée au R123-9 du code de l'urbanisme.

Il est dommageable que l'on ne puisse l'utiliser.

C'est le règlement des zones AUa et AUb qui s'appliquera en compatibilité les OAP des secteurs concernées

Observation 16: Zone Nf - Rapport de présentation partie 2 - p 31

Reformuler la première phrase de la zone Nf.
Justifier la surface du sous-secteur Nl.

Réponse 16 :

La phrase en question: "Cette zone concerne d'anciennes zones AU ou U reclassées à la demande des services de l'Etat."

Il s'agit :

- d'une part des secteurs du Gontey et de la Cognacière, classés respectivement en zone AUc et AUd du PLU approuvé en 2007
- du secteur du Pontet classé en zone Ub2 du même PLU.

Après un avis défavorable émis par les services de l'Etat, notamment pour un classement de ces secteurs en "zone AU urbanisable suivant une modification ou une révision du PLU", il a été demandé à la collectivité de les classer en zone Naturelle (cf. réunion du 25 juillet 2016).

Observation 17: Les 7 chemins - Le PADD - p 13

Il convient de supprimer la mention du parking intermodal prévu par un emplacement réservé aux 7 chemins, projet qui a été abandonné.

Réponse 17 :

Ce projet ne dépend pas de la collectivité, mais celle-ci y est favorable. Il convient de le laisser dans le PADD.

Observation 18: Les Razes - Le PADD - p 13

Il convient de supprimer la mention du pôle d'activité des Razes.

Réponse 18 :

Ce projet de pôle d'activité agricole demeure toujours d'actualité et une zone A est prévue à cet effet.

Observation 19: Schémas - OAP - p 33

Les numéros du schéma ne correspondent pas aux secteurs d'OAP présentés après.

Réponse 19 :

Les numéros sont modifiés en conséquence.

Observations 20 à 24: Schémas - OAP

Les intentions déclinées au schéma de l'OAP, ne sont pas conformes à celles :

- en ce qui concerne l'implantation des constructions, de l'article Ua 6 qui dispose que « 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. »

Si la voie, prévue à l'ouest, n'est pas destinée à être intégrée au domaine public, il n'y aurait pas de règle d'implantation par rapport à la voie, disposition qui serait contraire à celles du 1er alinéa de l'ex-article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

- en ce qui concerne la hauteur

de l'article 10, pour les constructions édifiées au-delà de la bande des 15 mètres « Au-delà de la bande des 15 mètres, la hauteur des constructions autorisées est limitée à 8 mètres (7 m pour les toitures terrasses), soit 1 niveau sur rez-de-chaussée ». Le projet propose une hauteur uniforme de 11 mètres sur l'ensemble de l'OAP.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité, en cas de divergence ce sont les dispositions du règlement qui s'appliquent.

Réponse 20 : secteur 1 /2 /3 /4 / 5

Conformément à l'article L123-1-5, le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols ... , qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, ... et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

En outre, **le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.**

Il ressort de cette lecture que le règlement est fondé à prévoir une règle générale d'implantation dans une zone et de disposer en cohérence avec le PADD de règles spécifiques sur des secteurs à enjeux soumis à OAP.

Ces secteurs sont généralement par leur taille, la nécessité d'une maîtrise de l'urbanisation et d'une économie d'espace, d'une nature différente que les autres parcelles de la zone.

Ainsi, ces secteurs peuvent avoir une règle visant une meilleure **insertion des constructions dans le milieu environnant.**

Il en est ainsi:

- des règles d'implantation des constructions en Ua 6 et Ua7 qui proposent non pas une absence de **règle**, mais une règle différente définie au règlement, notamment au regard des voies publiques.
- des règles de hauteurs à l'article Ua 10 justifiées par le fait que ces parcelles sont plus grandes.

Si les OAP ont bien un rapport de compatibilité avec le règlement, dans notre cas, c'est bien le règlement qui s'applique en définissant des règles spécifiques pour les secteurs en OAP dans les articles précités.

Enfin, le L123-5 énonce que **"Le règlement et ses documents graphiques** sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques".

Enfin, le R 123-9 dispose que :

*Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans **les documents graphiques.***

C'est ce que le règlement de la zone Ua établit avec les OAP, qui peuvent être considérées comme des **documents graphiques**. Dans ce cas, il peut être mentionné "document graphique" d'une manière spécifique ou encore "**polygone d'implantation**".

Il est aussi possible de faire un sous-secteur sur un secteur soumis à OAP, avec des règles spécifiques, mais nous avons choisi de l'intégrer dans la zone à laquelle il appartient, avec la mention dans le règlement "polygone d'implantation".

Le Plan de détail 4-4 est proposé en conséquence.

Observation 25: Risque sismique - Règlement

Le règlement doit préciser que des règles de construction parasismique s'appliquent à certaines classes de bâtiments.

Réponse 25 :

Le règlement est rédigé de la manière suivante:

6-3 Risque parasismique

En application des décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique, la commune est située en **zone de sismicité 2 (faible)**.

Les projets concernés par le décret doivent faire l'objet d'une attestation de prise en compte de ces risques, lors des autorisations d'Urbanisme.

Les constructions devront répondre aux exigences édictées par le Code de la construction.

Les services de l'Etat pourraient préciser cette demande dans la mesure où le PLU n'a pas vocation à citer des bâtiments concernés par le code de l'environnement et de la construction:

Voir *Extrait de la plaquette " Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'énergie.*

CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE LA PRÉVENTION DU RISQUE SISMIQUE

LA PRÉVENTION DU RISQUE SISMIQUE en France est encadrée principalement par les textes législatifs suivants : article L 563-1 du code de l'environnement, article L 112-18 du code de la construction et de l'habitation, loi n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile.

Le dispositif réglementaire relatif à la prévention du risque sismique repose principalement sur :

- les articles R 563-1 à R 563-8 du code de l'environnement, modifiés par le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;
- l'article D 563-8-1 du code de l'environnement introduit par le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
- les différents arrêtés ministériels d'application découlant des deux décrets susmentionnés.

La réglementation relative à la prévention du risque sismique a été actualisée avec la parution des décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 modifiant le zonage sismique et les règles de construction parasismique. **Cette nouvelle réglementation est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2011.**



S'agit-il du schéma suivant ?

		☑ Catégorie d'importance des bâtiments			
		I	II	III	IV
☑ Zones de sismicité					
Zone 1	<div style="background-color: #cccccc; padding: 20px;"> <p>aucune exigence</p> <div style="border: 1px solid black; width: 50%; margin: 20px auto; padding: 5px;"> <p>construction PS</p> </div> <p style="font-size: 2em; color: white; text-align: center;">➔ Action sismique de calcul</p> </div>				
Zone 2					
Zone 3					
Zone 4					
Zone 5					

<i>Catégories d'importance</i>	<i>Description</i>	<i>Exemples</i>	
I		• Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée	Hangars, bâtiments agricoles
II		• Habitations individuelles • Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5 • Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m • Bureaux ou établissements non commerciaux, non ERP, hauteur ≤ 28 m, maximum 300 personnes • Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes • Parcs de stationnement ouverts au public	Maisons individuelles, petits bâtiments
III		• ERP de catégories 1, 2 et 3 • Habitations collectives et bureaux, hauteur > 28 m • Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes • Établissements sanitaires et sociaux • Centres de production collective d'énergie • Établissements scolaires	Grands établissements, centres commerciaux, écoles
IV		• Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public • Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage de l'eau potable, la distribution publique de l'énergie • Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne • Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise • Centres météorologiques	Protection primordiale : hôpitaux, ca- sernes...

Observation 26: Disposition générale - Règlement - p 6

Les dispositions, (*notamment*) des articles *R 111-2, R 111-4, R 111-20 et R 111-27* du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement.

2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :

- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral,
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports. La commune n'est pas concernée par ces dispositions.

Réponse 26 :

Le règlement est modifié en conséquence

Observation 27: Occupation et utilisation du sol - Règlement - p 7

La destination « service » n'est pas prévue par l'ex-article R.123-9, qui reste opposable en matière de destination, la commune ayant lancé sa procédure d'élaboration de PLU avant le 01/01/2016 et n'ayant pas délibéré avant l'arrêt du PLU pour bénéficier des dispositions du décret 2015-1783 relatif à la partie réglementaire du livre I du code de l'urbanisme.

Réponse 27 :

Effectivement, mais depuis des décennies les POS et PLU avaient la possibilité, comme le PLU du Grand Lyon ou le PLU d'Orlienas approuvé, de préciser des catégories déterminées dans le Plan (L123-5) qui n'étaient pas dans le Code de l'Urbanisme.

Comment se fait-il que l'on applique cette possibilité différemment aujourd'hui ?

Le terme de service est supprimé en conséquence.

Observation 28: Adaptations mineures - Règlement - p 8

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En application des dispositions des alinéas 7 à 7 de l'article L.123-5, recodifié à l'article L.152-4, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme.

Réponse 28 :

Le paragraphe est aussi mis à jour en conséquence avec le L 152-3.

Observation 29: Risques géologiques - Règlement - p 8

La société IMSRN a été chargée (....) Elles sont jointes en annexe 4 : DIAGNOSTIC DES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN à titre d'information, mais ne sont pas applicables dans le cadre du PLU, car répondant au Code de la Construction.

Proposition : Leur prise en compte reste de la responsabilité du maître d'ouvrage de la construction.

Il convient toutefois de reprendre les prescriptions applicables en matière d'urbanisme dans le présent règlement.

Réponse 29 :

Les conclusions de l'étude sont des recommandations et non des prescriptions :

Une parfaite maîtrise des écoulements est recommandée ; l'eau étant un facteur déclencheur et aggravant vis-à-vis des phénomènes de glissements de terrain. Ainsi il est préférable qu'**aucun rejet d'eau ne soit effectué dans la pente** :

- Les eaux usées seront évacuées dans un réseau d'assainissement collectif ou après traitement, évacuées par canalisation étanche vers un émissaire capable de les recevoir. Cette évacuation ne devra pas induire de contraintes supplémentaires (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, déstabilisation des terrains situés en aval, ...). Dans le cas d'impossibilité technique (absence de réseau ou d'émissaire à proximité) ou économique (mesures dépassant 10 % de la valeur du projet), il sera possible d'envisager un traitement des eaux usées de façon autonome après réalisation d'une étude géotechnique statuant sur l'aptitude des sols à absorber les effluents et sur l'absence d'incidence en terme de stabilité pour le projet et son environnement ;
- Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées par canalisation étanche vers un réseau collectif ou un émissaire capable de les recevoir. Cette évacuation ne devra pas induire de contraintes supplémentaires (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, déstabilisation des terrains situés en aval, ...).

Or cette écriture ne semble pas pouvoir être introduite dans le règlement, car les études géologiques permettant de vérifier leur prise en compte dans une autorisation de travaux ne sont pas obligatoires.

L'instructeur n'a aucun moyen, à défaut du Plan de Prévention des risques géologiques de donner un avis sur ce point.

En outre, les **principes énoncés pour l'évacuation des eaux pluviales sont contraires** au zonage d'eaux pluviales qui demande de les **infiltrer en priorité**.

La collectivité a signalé à plusieurs reprises ce point aux services de l'Etat durant les études PLU, sans réponse des organismes compétents.

En revanche, le règlement est complété par : "Leur prise en compte reste de la responsabilité du maître d'ouvrage de la construction".

Observation 30: Règlement - Article 2 - p 12

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

b) Les opérations de construction ou d'aménagement aboutissant à 3 logements ou plus après travaux ou (*3 lots ou plus dans le cas d'une* division parcellaire, (...).

Idem Ub 2 page 20

Idem Uc 2 page 28

Page 13 : g) Sur les servitudes S1 à S5, l'ensemble des constructions autorisées et réglementées par (.....) *périmètres à faire apparaître sur le plan.*

Réponse 30 :

L'écriture actuelle est la suivante:

*b) Les opérations de construction ou d'aménagement aboutissant à **3 logements ou plus après travaux ou division parcellaire** *, sous réserve que **30% minimum** de la surface de plancher dédiée au logement soit affectée en logement locatif aidé.*

Il semble être proposé par les services de l'Etat l'écriture suivante:

*b) Les opérations de construction ou d'aménagement aboutissant à **3 logements et plus après travaux ou 3 lots et plus dans le cas d'une division parcellaire** *, sous réserve que **30% minimum** de la surface de plancher dédiée au logement soit affectée en logement locatif aidé (PLS, PLUS, PLAI).*

Il est précisé que les périmètres des servitudes de mixité sociale apparaissent déjà au plan de détail 4-2, pour plus de lisibilité.

Il est toutefois convenu de les faire tous apparaître sur le plan général, même si cela perd en clarté.

Observation 31: Règlement - Article 4 - p 14

Assainissement :

Eaux usées non domestiques :

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) au réseau public d'assainissement ~~est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.~~

Eaux de piscine :

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, ~~sous forme de convention de rejet.~~ *Un règlement du PLU ne peut pas imposer des formalités autres que celles prévues par le code, exiger des pièces complémentaires autres que celles prévues par la loi.*

Idem Ub 4 page 22

Idem Uc 4 page 30

Idem Ue 4 page 38

Idem A 4 page 52

Idem N 4 page 60

Réponse 31 :

Cette écriture permet de rappeler pour information les termes du code de l'environnement déjà présents dans le PLU approuvé.

Ces mentions sont toutefois supprimées en conséquence et l'écriture est celle proposée par le SYSEG et le SMAGGA.

Observation 32: Règlement - Article 6 - p 14

Ce point est déjà abordé au présent compte rendu en observations 20 à 24.

En complément :

Page 15 et 16 : Sont toutefois autorisés au-delà de la bande d'implantation ~~et avec un retrait de façade supérieur~~, les travaux suivants dans le respect de l'article Ua 7 :

Les constructions à usage d'équipement collectif.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Les constructions à usage d'annexe , de piscine et de stationnement.

Il convient de reformuler cette disposition qui, sans l'obligation d'investir au préalable la bande de constructibilité de 15 mètres, revient à ne pas fixer de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et serait contraire au 1er alinéa de l'ex-article L.123-1-5 du code de l'urbanisme selon lequel « Le règlement fixe, (... ..) et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. »

Idem Ub 6 page 24

Réponse 32 :

Cette observation ne semble pas fondée au regard des termes de l'application du règlement et de la loi.

D'abord si l'on autorise des extensions (de construction existante) par exemple au-delà de la bande d'implantation, le retrait de la façade (de l'extension) est supérieur à celui demandé dans la cas général.

Ensuite, les exceptions faites, par exemple, pour les annexes ou piscines qui peuvent être implantées au-delà de la bande de 15 m est une règle en soi (cf. article 7) et non une absence de règles.

*Car conformément à l'article L123-1-5, le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols ... , qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, ... et définit, **en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.***

*En outre, le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des **constructions neuves, rénovées ou réhabilitées**, leurs dimensions, **leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative** et l'aménagement de leurs abords, afin **de contribuer à la qualité architecturale et paysagère**, à la performance énergétique **et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.***

Les exceptions faites pour les constructions à usage collectif ou les ouvrages techniques relèvent de leur nature et de l'intérêt général. Ils sont autorisés sur l'ensemble de la parcelle.

Observation 33: Règlement - Article 7 - p 17

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

~~Ces dispositions ne sont pas exigées pour les:~~

~~— Constructions et aménagements situés dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'absence de règles d'implantation par rapport aux limites de propriété est contraire aux dispositions de l'ancien article L.123-1-5 1er du code de l'urbanisme qui dispose que « Le règlement fixe, (... ..) et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. »~~

Réponse 33 :

Les seules exceptions faites sont les suivantes:

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les:

- Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.
- Piscines, la distance minimale devra être de **2 m**, comptée au nu intérieur du bassin.
- Constructions et aménagements situés dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Concernant les "aménagements et les reconstructions", il n'est pas possible de les interdire et cette mention est informative.

Concernant les piscines, elles ont leur propre règles d'implantation.

Enfin, concernant les OAP, le fait que cette règle ne soit pas exigée signifie qu'elle existe mais qu'elle peut ne pas obligatoirement être appliquée.

Si elle n'est pas appliquée le projet doit être compatible avec l'OAP, conformément au L123-5 du code de l'urbanisme et en fonction "des circonstances locales".

Il est toutefois précisé que l'article Ua 7 s'applique dans les secteurs soumis à OAP pour les annexes et piscines et que les constructions sont régies par des polygones d'implantations.

Observation 34: Règlement - Article 8 - p 17

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La distance (d) entre deux constructions (*non contiguës*) ou partie de constructions en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction ($d \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

Réponse 34:

Il est proposé de compléter l'écriture par "non contiguës".

Observation 35: Règlement - Article 10 - p 17

Hauteur maximum des constructions

~~Ces dispositions ne sont pas exigées pour les Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Il ne s'agit ni d'une règle alternative. (cf CAA de Lyon du 29/11/2011 requ.10LY01907). La règle « alternative » constitue également une norme relative, prévoyant une ou plusieurs exceptions à une règle générale, sous la forme de règles spécifiques limitées à des situations définies. Exception à justifier.~~

Idem Ub 10 page 25

Idem Uc 10 page 33

Idem Ue 10 page 40

Idem A 10 page 55

Idem N 10 page 62

Réponse 35:

Le R 123-9 dispose que :

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il est cependant proposé de supprimer cette règle spécifique.

Observation 36: Règlement - Article 12 - p 18

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement (1 seule pour les logements financés par l'Etat) et pour les visiteurs, 1 place supplémentaire située en surface, par logement. Il est demandé 1 aire de rangement de vélo, pour toute opération à partir de 2 logements.

Pour les aménagements et réhabilitation (...). Dans le cas de création de logements dans une construction existante, il est demandé 2 places par logement créé (1 seule pour les logements financés par l'Etat) et 1 place supplémentaire par logement pour les visiteurs.

Telles que rédigées, ces dispositions, prévoyant l'obligation de réaliser 1 place de stationnement supplémentaire pour l'accueil des visiteurs, y compris pour les logements financés par un prêt aidé de l'État, sont contraires au 1er alinéa de l'article L.123-1-13, recodifié au 151-35, du code de l'urbanisme.

Proposition : 2 places par logement et pour les visiteurs, 1 place supplémentaire située en surface, par logement. Il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements financés par un prêt aidé de l'État.

Idem Ub 12 page 26

Idem Uc 12 page 34

Réponse 36:

C'est exact, nous ne pouvons exiger plus d'une place par logement pour les logements financés par l'Etat.

Mais ceci est un grave problème:

- pour les habitants qui ont 2 voitures au moins dans "le logement en locatif aidé" et qui n'auront pas assez de place pour eux, les visiteurs et pour les entreprises de livraison ou venant faire des travaux.
- pour les communes qui doivent assurer le stationnement sur le domaine public alors que le tissu ancien ne le permet pas.

Il est proposé l'écriture suivante: 3,5 places par logement en zones U (4 en zone AUa et AUb) et 1 place par logement social.

Le calcul se fait à la valeur entière du nombre (pour une construction unique soit 3 places).

Observation 37: Règlement - Article Ub 6 / Uc6- p 24

Réponse 37:

Voir la réponse 32.

Observation 38: Règlement - Article Ub 8/Uc8 - p 24

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le schéma d'illustration des principes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, ci-dessus, est contraire aux dispositions de l'article 8 qui dispose que « La distance (d) entre deux constructions ou partie de constructions en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction ($d \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

Proposition : La distance (d) entre deux constructions non contiguës ou partie de constructions en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction ($d \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

Idem Uc 8 page 33

Réponse 38:

Cette écriture est retenue.

Observation 39: Règlement - Article Uc 2 - p 29

f) L'aménagement et l'extension des constructions existantes dans les limites définies ci-dessous (*ci-dessus?*) et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire à l'article Uc 1.

Réponse 39:

L'écriture est modifiée en conséquence.

Observation 40: Règlement - Article AU 7 - p 47

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
En zones AUa et AUb, les implantations devront respecter les principes d'implantations mentionnés au document 2-1 Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement de la zone Ua (*pour AUa et Ub pour AUb, à l'instar des autres articles ?*).

Réponse 40:

Oui, la zone AUb est bien soumise aux articles de la zone Ub majoritairement et dispose de ses propres règles notamment en matière d'implantation ; Mais pour plus de clarté, il est proposé que l'article AU 7 soit directement dans l'article.

Observation 41: Règlement - Article A2 - p 50 et 51

- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sur l'ensemble des zones A, Ap et A1 :

D'annexe à l'habitation dans la limite de 25 m² de S.D.P et/ou d'emprise au sol. Cette annexe devra être située dans un rayon de 30 m de l'habitation. cf L.123-1-5 alinéa 15 du code de l'urbanisme « Dans les zones agricoles (.....), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes (.....) »

Idem N 2 b page 58

Réponse 41:

L'écriture proposée en conséquence est "D'annexe * à l'habitation dans la limite de 25 m² d'emprise au sol " et l'emprise au sol est limitée à 0,20.

En complément:

~~De piscine et d'abris de piscine~~ dans un rayon de 30 m de l'habitation, constituant sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur. *Les abris de piscines doivent être regardés comme des annexes et doivent à ce titre être réglementés en application de l'ex-article L123-1-5 alinéa 15 du code de l'urbanisme « Dans les zones agricoles (.....), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes (.....) »*

Idem N 2 b page 58

La notion d'abris de piscine est supprimée.

Puis:

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (ex : retenue collinaire pour l'activité agricole) et le maintien de la fonction hydraulique des cours d'eau. ~~Sont interdits les déblais, remblais, dépôts de terre.~~ *Formulation contradictoire avec le début, les déblais et remblais sont aussi des exhaussements et affouillements de sol.*

Dans les faits, il s'agit d'être précis sur les attendus de la règle car en référence à la Réponse du Secrétariat d'État aux transports publiée dans le JO Sénat du 09/09/2010 - page 2372 :

Les rehaussements et les remblais de terrains constituent des exhaussements du sol devant respecter l'ensemble des règles affectant l'utilisation du sol. Le plan local d'urbanisme (PLU) peut notamment délimiter des secteurs où la réalisation d'exhaussements des sols est interdite ou soumise à des conditions spéciales. Ces règles peuvent être édictées pour des nécessités d'hygiène, pour des motifs de protection contre les nuisances, pour la préservation des ressources naturelles et des paysages ou en raison de l'existence de risques tels les inondations, les éboulements ou les affaissements.

Cependant:

*"Les **exhaussements de moins de deux mètres de hauteur ou portant sur une superficie inférieure à cent mètres carrés** sont pour leur part **dispensés de formalités au titre du code de l'urbanisme**. L'utilisation de **déchets inertes pour la réalisation de remblais** n'est pas, en principe, soumise à autorisation préfectorale au titre de l'article L. 541-30-1 du code de l'environnement qui concerne les installations de stockage des déchets inertes. Toutefois, les **travaux de remblais peuvent** dans certains cas apparaître comme constituant une telle installation."*

Il ressort que "les termes de "déblais", "remblais" ou "le dépôt de terre" (ou déchets inertes), ne sont pas contradictoires mais au contraire complémentaires pour une bonne gestion des travaux en zone agricoles ou naturelle.

Il est apparu à la collectivité la nécessité de préciser ce point d'autant que ce sont bien les déblais et remblais sauvages (termes utilisés dans les terrassements) qui menacent les zones humides par exemple.

En complément:

Sont admises uniquement en zones A et A1:

d) Les constructions à usage:

- Agricole. Il convient de préciser les conditions particulières.

La condition particulière est le fait que ces constructions sont autorisées uniquement en zone A et A1. Si l'on ne l'indiquait pas, elles seraient interdites.

Il est proposé cependant, le complément suivant sur la base de la proposition de la chambre d'agriculture:

"les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agréés,"

Observation 42: Règlement - Article A9 et N9 - p 54

Emprise au sol

~~Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,20 pour les annexes, abris de piscine et extensions liés à une habitation ou une activité non agricole. Coefficient qui apparaît trop important pour les annexes et abris de piscine (exemple pour un terrain de 800 m² = 160 m² d'emprise au sol), contradictoire avec les dispositions de l'article 2 qui limite l'extension des habitations non agricoles à 20 m² et celle des activités non agricoles existantes en zone A1 à 250 m² maximum.~~

Idem N 9 page 61

Réponse 42:

Les termes du règlement sont cumulatifs.

Comme le montre l'exemple cité, ce n'est pas parce que l'application seule de l'emprise au sol permet 160 m² d'emprise au sol pour une annexe qu'elle peut faire 160 m². Puisque l'article 2 les limite à 25 m² de SDP ...

Ainsi:

Sont admises uniquement en zone A1:

e) Les constructions à usage:

- D'entrepôt lié à une activité existante, dans la limite de **250 m²** d'emprise au sol et de **250 m²** de SDP.
- De bureau lié à une activité existante, dans la limite de **80 m²** de S.D.P*.

f) L'extension des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, dans la limite de **30%** de l'emprise au sol existante et de **100 m²** de SDP supplémentaires après travaux.

Le CES est en revanche porté à **0,1** en zones **A1** et **Ap**.

Observation 43: Règlement - Articles A12 et N12 - p 55

Les normes minima suivantes sont exigées pour les:

- Constructions à usage d'habitation, 2 places par logement (~~1 seule pour les logements financés par l'Etat~~) et pour les visiteurs, 1 place supplémentaire située en surface, par logement. Zone agricole où ce type de construction n'est pas autorisé.

Idem N 12 page 62

Réponse 43:

La mention est supprimée en conséquence

Observation 44: Règlement - Article N2 - p 58

d) Sont admis uniquement dans la zone Ne sous réserve d'être compatibles avec le PPRNI du Garon :

- Les travaux, aménagements et aires de stationnement ouvertes aux publics liés à l'accueil du tourisme et de l'activité présente à la date d'approbation du PLU. L'ensemble de la zone Ne est classée en rouge du PPRNI du Garon approuvé le 11/06/2015. Ces dispositions interdisent la création, l'extension ou l'augmentation de capacité des parkings.

Réponse 44:

La mention est supprimée en conséquence.

Observation 45: Plan de zonage

Afin d'améliorer la lisibilité globale du document, il est souhaitable que le règlement graphique soit rendu plus cohérent. Ainsi, les zones urbaines pourront être représentées suivant le même dégradé orangé (y compris les zones U_c) et les zones naturelles selon un dégradé de vert (la couleur du N_f doit être atténuée).

Réponse 45:

Les couleurs seront reprises en conséquence.

Observation 46: Règlement graphique - Argiles

Il conviendrait de représenter le risque retrait-gonflement des argiles sur le plan de zonage, de l'évoquer dans le règlement et d'indiquer de se reporter au guide à produire en annexe.

Réponse 46:

L'étude sur le risque retrait-gonflement des argiles a été faite, comme l'étude du BRGM, à une échelle non compatible avec l'échelle à la parcelle d'un PLU.

Il n'est pas possible ni recommandé de le faire, d'autant que le guide n'a aucune portée réglementaire.

Le guide peut être joint toutefois joint en annexe 4 pour information, même si ce n'est pas l'objet d'un PLU.

Observation 47: Règlement graphique

Pour éviter tout oubli ou erreur et pour une meilleure lisibilité, il convient de faire apparaître, sur le document graphique, pièce 4 du règlement, les informations concernant :

- les « Protection des Rez-de-chaussée d'activités » (DOCUMENT GRAPHIQUE 4-1 DU REGLEMENT)
- les « servitudes de mixité sociale » (DOCUMENT GRAPHIQUE 4-2 DU REGLEMENT)
- les « emplacements réservés » (DOCUMENT GRAPHIQUE 4-3 DU REGLEMENT)

Réponse 47:

Ceci est fait en conséquence, même si le document papier perd en lisibilité, par une superposition des couches.

Observation 48: Règlement graphique - Emplacement réservé R3

L'ER n°3 prévoit la création d'un parking pour l'école, il convient de classer le secteur de l'emplacement réservé dans la même zone que l'équipement auquel il se rapporte, à savoir la zone U_a et non la zone N.

Réponse 48:

L'intitulé exact est:

R 3		Parking à côté de l'Ecole		2 759 m ²		Commune	
-----	--	---------------------------	--	----------------------	--	---------	--

En outre, le R123-8 dispose notamment que: *"En zone N, peuvent seules être autorisées :*

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Il semble possible que cet emplacement réservé puisse être en conséquence en zone N.

Observation 49: Corridors - Règlement graphique

Il est regrettable que les corridors écologiques ne soient pas spécifiquement identifiés, à la fois dans les nouveaux zonages A mais aussi dans les zones N en prévoyant un indice « co » par exemple, qui permet des prescriptions complémentaires pour préserver ces trames vertes du type construction interdite, règles spécifiques concernant la perméabilité des clôtures pour la faune sauvage...

Réponse 49:

Les corridors ont été notamment pris en compte par les **continuités écologiques** figurées en zone N et l'inconstructibilité de la zone A.

Il aurait été **dommageable** pour ces espaces de se limiter à une protection des corridors dont l'épaisseur ne permet pas de préserver correctement la faune et la flore.

La collectivité a souhaité aller au-delà et préserver l'ensemble des zones A et N.

De fait, il apparaît difficile d'avoir des règles spécifiques plus contraignantes, si ce n'est celle concernant la perméabilité des clôtures qui se justifie, effectivement, lorsque l'on ne réduit qu'aux corridors les protections des milieux naturels.

Observation 50: Corridors - Règlement graphique

Le rapport de présentation note l'intérêt majeur de ces milieux de bocage et de leur richesse faunistique. Dès lors, il aurait pu être intéressant de protéger certaines de ces haies au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme permettant une protection pour des motifs écologiques, ce qui n'est pas le cas.

Réponse 50:

Effectivement, le rapport de présentation a noté l'intérêt majeur de ces milieux, sans pour autant noter qu'il soit menacé.

Dès lors, la collectivité n'a pas souhaité les intégrer dans un inventaire dont on sait qu'il ne garantit pas une protection effective, mais seulement des règles visant la protection.

Les menaces connues sur les territoires dans leur ensemble sont davantage liées à la méconnaissance et les défrichements sauvages.

B - Autres Personnes Publiques Associées

1 - Le Syndicat de l'Ouest lyonnais

Le syndicat émet un avis favorable sans observation

2 - La CDPENAF

Le syndicat émet un avis favorable assorti des réserves suivantes:

Réserve 1

- justifier la taille de la zone NI et exprimer clairement la surface de plancher maximum autorisée en cohérence avec l'esprit des textes (sous-secteurs de taille et capacité limitées) ;

Réponse 1:

La réponse est donnée au présent compte rendu EN PAGE 4

Réserve 2

- limiter expressément le volume constructible du sous-secteur A1 ;

Réponse 2:

La réponse est donnée au présent compte rendu EN PAGE 4

Réserve 3

- identifier les zones humides sur le plan de zonage.

Réponse 3:

La réponse est donné au présent compte rendu EN PAGE 5

3 - La Chambre d'Agriculture

La chambre d'agriculture émet un avis favorable assorti des remarques suivantes:

Remarque 1:

Remarque concernant le zonage

Concernant l'activité agricole, vous souhaitez préserver le potentiel foncier économique. Ainsi la zone agricole est majoritairement inconstructible, ce choix risque d'être pénalisant pour l'activité agricole en freinant les installations de nouveaux sièges. Nous souhaitons rappeler la position de la profession reprenant le code de l'urbanisme : la constructibilité en zone A est la règle pour les exploitants agricoles, et le sous zonage non constructible doit être justifié sans devenir une disposition générale pour la plus grande partie de la zone. Si des projets nouveaux devaient émerger sans possibilité de construction dans les périmètres des enveloppes prévues à cet effet, il sera nécessaire de réviser le document d'urbanisme afin d'accueillir une nouvelle activité agricole.

Réponse 1:

La collectivité est consciente de cette nécessité, mais la modification d'un PLU est rendue possible par le code de l'urbanisme.

Remarque 2:

Remarques concernant le règlement de la zone A

- Etabli par les partenaires de la charte départementale sur la préservation du foncier, un protocole permet d'encadrer la constructibilité en zone agricole. Afin de faciliter son application, nous vous demandons de prendre en compte les recommandations inscrites dans ce protocole, nous joignons à cet effet le document « construction en zone agricole, déclinaison dans les PLU ». L'intégration de cette doctrine dans le règlement permettra une meilleure prise en compte des critères de constructibilité au moment des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Réponse 2:

Ce document est un guide pour les PLU, mais ne peut être traduit directement dans le règlement (notion de SMI par exemple). En outre, le règlement du PLU l'a bien pris en compte.

Par ailleurs, la collectivité a souhaité favoriser le principe de zones "dédiées aux activités agricoles" (zone A), plutôt qu'une seule zone constructible, pour éviter le mitage des zones agricoles.

Remarque 3:

Le code de l'urbanisme autorise dorénavant l'implantation des bâtiments de CUMA en zone agricole. Selon l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme, d'application immédiate si le règlement du PLU le prévoit : *«peuvent être autorisés en zone A : les constructions et installations nécessaires à l'exploitations agricole ; ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agréées»*. Nous vous demandons de reprendre cette écriture afin de permettre l'implantation d'un bâtiment de CUMA si cela s'avérait nécessaire.

Réponse 3:

Les CUMA font parties des "constructions nécessaires à l'activité agricole" et sont en toute logique autorisées à ce titre.

Le règlement est complété en conséquence

Remarque 4:

Concernant l'article 11

- Il précise que « en cas de longueurs supérieures à 15 mètres, le bâtiment sera fractionné dans la pente en plusieurs volumes ». Cette disposition risque de rendre impossible la réalisation d'un bâtiment technique de grande taille (ex : bâtiment de niveau pour des vaches laitières , avec des parois libres avec ventilation naturelle). Nous proposons que

le règlement propose une insertion des talus dans la pente, de façon végétalisée sans limitation de hauteur et obligation de fractionnement.

- Nous demandons que les bâtiments d'activité agricole n'ai pas obligation de couvrir les toitures avec des tuiles, d'autres matériaux sont souvent utilisés.

Réponse 4:

Il est proposé de ne pas imposer des fractionnements pour les bâtiments agricoles.

A noter que les toitures en tuiles ne sont pas obligatoires pour les constructions de conception contemporaine et que la palette couleurs des façades est déjà opposable aux bâtiments agricoles.

Remarque 5:

Remarque concernant le règlement des zones U

Certains bâtiments agricoles sont présents en zones U. Le règlement de ces zones n'autorise pas l'extension des bâtiments d'activité agricole. Afin de ne pas gêner les évolutions mineures ou adaptations des exploitations, sans prévoir de délocalisation, nous demandons que le règlement autorise les extensions et aménagements des bâtiments agricoles dans les zones U.

Réponse 5:

Le règlement est complété en conséquence en zones Ub et Uc

d) L'aménagement et l'extension * des constructions agricoles existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante.

4 - Le SYSEG

Le SYSEG n'émet pas d'avis, mais fait part à la collectivité d'informations nouvelles à intégrer au PLU.

Ces informations concernent le nouveau zonage d'assainissement et sont intégrées au dossier PLU. Le règlement est complété de la manière suivante:

1 - Secteur central

Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Le rejet vers un réseau d'assainissement d'eaux usées doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées :

- a) Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant raccordement.
- b) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux de piscine :

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité.

Eaux pluviales :

L'infiltration sur le tènement * doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales générées par les nouvelles imperméabilisations (bâtiment, terrasses, stationnement, voirie,...).

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé en priorité vers le milieu naturel (fossé, noues, ...) ou à défaut le réseau d'eaux pluviales.

Cet excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au milieu naturel ou au réseau d'eaux pluviales, via une rétention et un débit limité.

Une grille de récupération des eaux pluviales de la voie d'accès doit être mise en place en limite de domaine privé.

2 - Secteurs périphériques

Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Le rejet vers un réseau d'assainissement d'eaux usées doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant raccordement.
- b) En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Il devra être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur et fera l'objet d'une autorisation.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux de piscine :

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité.

Eaux pluviales :

L'infiltration sur le tènement * doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales générées par les nouvelles imperméabilisations (bâtiment, terrasses, stationnement, voirie,...).

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé en priorité vers le milieu naturel (fossé, noues, ...) ou à défaut le réseau d'eaux pluviales.

Cet excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au milieu naturel ou au réseau d'eaux pluviales, via une rétention et un débit limité.

Une grille de récupération des eaux pluviales de la voie d'accès doit être mise en place en limite du domaine privé.

5 - Le Conseil général du Rhône

Le Conseil général émet un avis favorable avec les réserves suivantes :

- a) insérer dans le PLU le texte en annexe concernant les accès sur les routes départementales hors agglomération, de manière à le porter à la connaissance des riverains ;
- b) consulter les services du Département pour tout projet de construction qui entraînerait la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales en vertu de l'article R. 423-53 du code de l'urbanisme ;
- c) supprimer l'emplacement réservé inscrit au bénéfice du Département pour élargissement de la route du Violon comme demandé et bien pris en compte dans le projet de PLU ;
- d) positionner les espaces boisés classés à une distance de 15 m de part et d'autre des routes départementales, de manière à ne pas contraindre d'éventuels travaux sur le réseau ;
- e) prendre en compte la charte de l'habitat adapté à destination des acteurs de la chaîne du logement, dont l'objectif est d'inciter les bailleurs sociaux et les promoteurs-constructeurs à produire 20 à 25% de logements adaptés dans les immeubles en construction ou en réhabilitation (en annexe) ;

f) conserver les chemins inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, ou, en cas de projet susceptible de remettre en cause leur continuité, mettre en place un itinéraire de substitution ;

g) prendre en compte les dispositions relatives à la protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PENAP) à l'occasion de la prochaine révision du document d'urbanisme et en particulier le zonage naturel ou agricole des différentes parcelles inscrites à l'intérieur du périmètre de protection.

Réponse:

Ces points sont déjà pris en compte par la collectivité.

6 - Commune de Soucieu-en-Jarrest

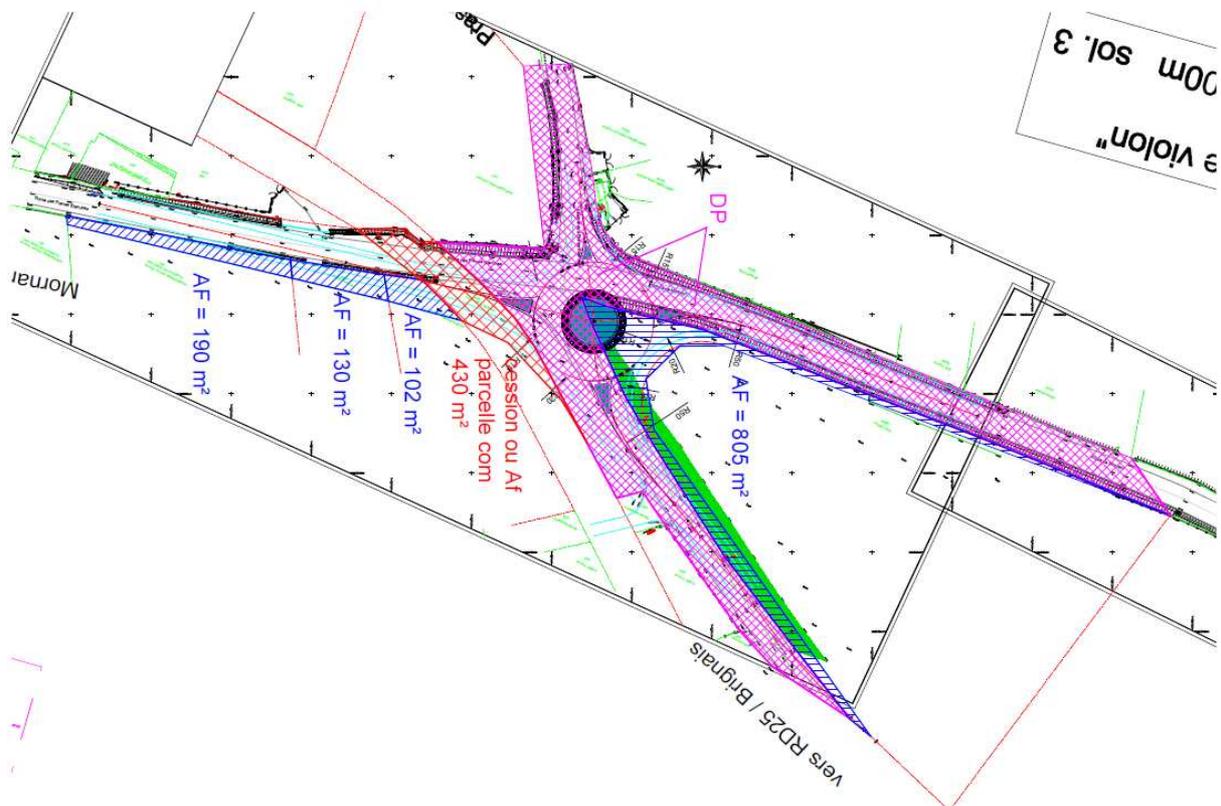
La collectivité formule la demande suivante:

A la lecture des documents, nous nous sommes aperçus qu'aucun emplacement réservé n'était prévu quant au projet de déviation « courte » de Soucieu, via le Chemin des Pierres Blanches et du Chemin du Loup, porté par le Département du Rhône.

Dans un souci d'amélioration des conditions de circulation et de sécurité, il nous semble indispensable de prévoir les réserves de voirie nécessaires sur ce secteur pour réaliser ce contournement.

Réponse:

Il s'agit du projet suivant :



Cet emplacement réservé V32 est créé en conséquence au profit du DÉPARTEMENT.

7 - Le SMAGGA

Le SMAGGA formule les remarques suivantes:

Remarque 1:

Prise en compte des zones humides

Nous notons la volonté affichée dans le PADD de protéger les espaces naturels, et notamment l'hydrographie existante.

Il serait intéressant de faire référence aux zones humides dans « les orientations à mettre en œuvre dans le PLU » (et pas seulement dans le contexte) du paragraphe 4 « Protéger les milieux naturels et les paysages ». Il s'agirait simplement de préciser le premier tiret : « Protéger les espaces naturels, **notamment les zones humides**, pour leur valeur écologique »

Réponse 1:

Le PADD a été élaboré avant que le SMAGGA ne fasse part à la collectivité de la présence de zones humides et de leur modalités de prise en compte.

Il est toutefois proposé de porter les zones humides au plan de zonage pour information et non avec un zonage spécifique.

Remarque 2:

C'est avec étonnement que nous constatons l'absence de la cartographie des zones humides et de référence à ces espaces dans le règlement du PLU.

Des discussions avaient pourtant été engagées entre le Conservatoire d'Espaces Naturels Rhône-Alpes et le bureau d'études en charge de la révision du PLU afin de prévoir la meilleure formulation pour protéger les zones humides.

Ainsi, nous proposons d'intégrer les zones humides en les figurant comme un espace à part sur le plan de zonage (en indiquant les zones concernées) : il s'agirait essentiellement de zones « Nzh » et d'une zone « Azh ». Un règlement particulier devrait être rédigé pour ces zones en interdisant tous les affouillements et exhaussements de sols, déblais, remblais (sans exception, contrairement à ce qui est prévu pour les zones « N » et « A »). Le fait de cartographier les zones humides dans le plan de zonage est un élément important pour participer à la connaissance et la protection de ces espaces.

Réponse 2:

Le SMAGGA était présent à la réunion du 5 janvier 2017 avec les services de l'Etat durant laquelle il a été validé qu'il n'y avait pas lieu de les repérer au plan de zonage (cf. CR 23), car cela relève d'autres législations, notamment les PPRNi et les zonages d'eaux pluviales.

Il est tout aussi étonnant de constater que la demande de prise en compte des zones humides vient de services qui ont élaboré des documents (PPRNI et zonage d'eaux pluviales) qui peuvent le mieux protéger les zones humides, et qui ne l'ont pas fait.

Il est cependant proposé comme demandé par les services de l'Etat de les repérer au plan de zonage avec une légende, mais pas de faire une zone Nzh, insuffisante pour les protéger.

Remarque 3:

Il est possible que toutes les zones humides existantes n'aient pas été inventoriées, c'est pourquoi il serait possible de prévoir un ajustement du règlement pour les zones « A » et « N » : « Sont admis dans l'ensemble des zones (**sauf zones humides**) : Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone ».

Réponse 3:

Cette proposition est sans effet pour la protection des zones humides sur Orléanas, puisque les affouillements et exhaussements ne sont autorisés que s'ils sont liés à une construction existante ou future. Or, les zones humides sont situées en zones A et N inconstructibles....

Remarque 4:

Gestion des eaux pluviales

Le règlement du PLU incite à favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, ce qui est cohérent avec les préconisations générales sur le bassin versant du Garon, pour éviter d'aggraver les phénomènes d'inondations. Néanmoins, les précisions en termes de dimensionnement ne sont pas conformes à ce qui est proposé dans le zonage des eaux pluviales (rappel : un zonage des eaux pluviales doit être annexé au PLU de la commune avant le 11 juin 2020, conformément au règlement du PPRi du Garon).

Réponse 4:

Effectivement, mais le zonage d'eaux pluviales n'était toujours pas finalisé à la date d'arrêt du PLU et donc les prescriptions sont non opposables. **Il est cependant annexé au PLU.**
Pour le reste, se référer à la réponse faite au SYSEG.

Remarque 5:

Ainsi, nous proposons de remplacer le paragraphe « Eaux pluviales » (p14, p22, p31, p46, p53) par cette formulation :

« L'infiltration sur le tènement * doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales ~~recueillies~~ **générées par les nouvelles imperméabilisations des sols (bâtiment, terrasses, stationnement, voirie).**

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé en priorité **vers le milieu naturel, vers le réseau d'eaux pluviales**, ou à défaut ~~le milieu naturel (fossé, noues, ...)~~ **vers le réseau d'eaux pluviales**. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau d'assainissement, après autorisation du gestionnaire.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux pluviales, au milieu naturel ou au réseau d'assainissement collectif.

Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales dépendra du débit de fuite et de la pluie de référence à considérer. Ces éléments sont précisés dans le zonage des eaux pluviales de la commune (l'annexe 1 du PLU).

~~Ce dispositif de limitation avant rejet est dimensionné de la manière suivante: pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, terrasses, stationnement, voirie,...) une rétention des eaux pluviales doit être prévue sur le tènement. Le dispositif sera dimensionné pour limiter le débit de restitution jusqu'à une pluie d'occurrence 100 ans et un débit de 5l/s.~~

~~Une grille de récupération des eaux pluviales de la voie d'accès doit être mise en place en limite du domaine privé.~~

Réponse 5:

Cette proposition n'est pas compatible avec celle faite par le SYSEG ci-dessous, ni même les conclusions de l'étude géologique.

Il a été proposé depuis une nouvelle écriture commune entre le SYSEG et le SMAGGA au 4 - SYSEG.

Proposition du SYSEG

Texte à rajouter à la fin du paragraphe « Les principales orientations retenues au regard de la gestion des eaux de pluie », page 44 du rapport de présentation, 2^{ème} partie :

« La gestion des eaux pluviales des nouveaux projets d'aménagements peut être assurée :

- **Soit de manière individuelle** : chaque construction dispose de son propre ouvrage de gestion des eaux pluviales et infiltre prioritairement ses eaux à la parcelle, solution à privilégier ;

- **Soit de manière collective** : chaque construction est raccordée sur un « réseau d'eaux pluviales interne » aboutissant à un ouvrage commun où sont infiltrées prioritairement les eaux pluviales. Cette solution implique des surfaces plus ou moins importantes selon le bassin versant raccordé.

Si la solution de l'infiltration stricte n'est techniquement pas possible en raison des propriétés du sol, une solution mixte rétention/infiltration sera mise en œuvre afin d'infiltrer un minimum de pluie. En cas de perméabilité très mauvaise du sol, une rétention avec rejet limité au milieu naturel en priorité ou à défaut au réseau d'eaux pluviales s'il existe sera mise en œuvre.

Les règles de dimensionnement sont les suivantes :

L'imperméabilisation nouvelle générée par un aménagement implique une augmentation des débits et volumes d'eaux pluviales sur la parcelle. Un ouvrage (infiltration en priorité ou rétention à défaut) doit compenser les effets de cette imperméabilisation. Deux cas se présentent :

- **L'infiltration dans le sol est favorable** : c'est la perméabilité du terrain associée à la surface d'infiltration qui définit le débit de fuite et le dimensionnement de l'ouvrage, et la technique la plus adaptée. L'ouvrage devra infiltrer le volume d'eau d'un événement pluvieux de période de retour 30 ans. Par défaut et en l'absence de mesures précises, la perméabilité K sera égale à 1.10^{-5} m/s ;

- **L'infiltration dans le sol n'est pas favorable**. Le débit de fuite et le volume de l'ouvrage sont alors imposés par le présent zonage afin de garder une homogénéité de calcul sur toute la commune.

Conformément au zonage d'eaux pluviales :

- l'ouvrage de rétention sera dimensionné pour stocker le volume d'eau d'un événement pluvieux de période de retour 30 ans ;
- le débit de rejet maximum dans le milieu naturel (ou à défaut dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe) est fixé à 6 l/s/ha de surfaces imperméabilisées. »

En conséquence, une réunion entre le SYSEG et le SMAGGA a été organisée pour proposer une écriture commune visée au point 4 - **SYSEG**.

Remarque 6:

Par ailleurs, l'annexe 1 – Assainissement reprend des éléments du zonage eaux pluviales transmis par le SMAGGA (en p 14), mais donne également des prescriptions différentes en p 16. Cette incohérence doit être supprimée pour une bonne compréhension de l'annexe. Ainsi, nous proposons de supprimer toutes les références à la gestion des eaux pluviales dans l'annexe 1 – Assainissement et d'ajouter l'annexe « Zonage Eaux Pluviales » tel que ce document a été présenté à la commune.

Par ailleurs, nous rappelons la nécessité d'inclure le zonage eaux pluviales à l'enquête publique du PLU. La fiche d'examen au cas par cas a été transmise à la DREAL par le SYSEG afin de préciser si les zonages assainissement et eaux pluviales sont soumis à évaluation environnementale.

Réponse 6:

L'enquête publique pour le PLU a eu lieu et le zonage d'eaux pluviales devra avoir sa propre enquête publique pour être opposable. Le PLU propose cependant d'annexer ces éléments.

Par ailleurs, cette incohérence vient bien des prescriptions différentes du SMAGGA et du SYSEG et non de l'annexe 1 qui ne fait que retranscrire les prescriptions des deux organismes, comme déjà vu. Depuis, une proposition d'écriture commune a été faite et intégrée au PLU, comme déjà vu.

C - Avis du commissaire enquêteur

Le rapport fait état d'un avis favorable assorti d'une recommandation:

Recommandation 1 :Règlement du PLU et bandes de constructibilité

Le commissaire enquêteur recommande à la commune de rechercher une formulation plus performante de l'article 6 du règlement des zones Ua et Ub, qui autoriserait la constructibilité d'un petit nombre de parcelles non bâties, situées en retrait de la bande de constructibilité.

Réponse 1:

Il n'est pas envisageable de faire une dérogation pour des cas particuliers au risque de créer un précédent et rendre la règle générale inapplicable.

En complément, la collectivité propose d'apporter les réponses suivantes:

Demande de reclassement au Boulard. en zone constructible de parcelles, déjà classées en zone constructibles au PLU de 2007:

Une parcelle située au Boulard était classée en zone Ub2 constructible du PLU de 2007. Elle a été reclassée à cheval en zone Uc et en zone N du nouveau PLU.

Il est demandé" de revoir son classement et revenir à l'ancienne limite.

Réponse 2:

Un projet d'extension est en cours et il s'agit de régulariser cette situation en proposant un reclassement en zone Uc de cette partie de parcelle.

Il faut noter qu'elle ne génère pas la possibilité de construire un logement supplémentaire.

En revanche les demandes qui concernent des parcelles entières ne peuvent être prises en compte.

Demande de dérogation au règlement pour raisons de handicap

Réponse 3

Comme le mentionne le commissaire enquêteur, cette demande ne relève pas à proprement parler du dossier de révision du PLU, mais plutôt de l'application du droit des sols et de la législation sur les droits des personnes handicapées. **Ainsi:**

Article L152-3

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1°Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures ren dues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2°Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre déroga ti on que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L152-4

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1°La reconstruction de bâtiments détruits ou endom magés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2°La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

3°Des travaux nécessaires à l'accessibilité des pe rsonnes handicapées à un logement existant.

En conséquence, il n'est pas possible d'autoriser un permis de construire pour une construction neuve mais seulement aménager un logement existant.

En conclusion provisoire ... :

Globalement, le PLU pourra générer des **effets positifs** par :

- **l'amélioration** des déplacements et le renforcement des modes doux de circulation,
- **la préservation** des secteurs à forts enjeux écologiques,
- **l'amélioration** du cadre de vie et le renforcement de l'accessibilité aux équipements et services,
- **le resserrement** des zones constructibles.

Les effets négatifs du PLU, liés essentiellement aux constructions nouvelles en zones U et AU pourront être compensés dans les aménagements à venir, en veillant à la qualité des opérations et à l'intégration des sensibilités environnementales et paysagères.

Des orientations d'aménagement et de programmation pourront renforcer la prise en compte de l'environnement lors de l'ouverture des zones AU.

Il faut rappeler enfin que la prise en compte de l'environnement relève de la responsabilité collective dans le cadre de l'élaboration du PLU notamment, mais qu'il en est aussi de la responsabilité individuelle, des particuliers, aménageurs ou promoteurs, dans le cadre de chaque projet.