

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE de LANCIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

2



Approuvé le 25-03-1987

Modifié le 13-12-1994

Modifié le 29-07-1999

Révisé le



PREAMBULE

Article L 123-1 du code de l'urbanisme (issu de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003) :

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.** »

Article R 123-3 du code de l'urbanisme issu du décret du 9 juin 2004 :

« Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1, les **orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus pour l'ensemble de la commune.** »

Rappels :

Article L 110 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. **Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels, et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.** »

Article L 121-1 :

Il réunit, depuis la loi SRU, les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

- ◆ principe d'équilibre entre développement et préservation-protection,
- ◆ principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
- ◆ principe de respect de l'environnement.

Articulation des différentes pièces du dossier de PLU :

- L'analyse de la commune a permis de dégager le diagnostic de la commune et les objectifs des élus dans une perspective de développement durable.
- **La politique communale d'urbanisme est formalisée dans ce PADD** (projet d'aménagement et de développement durable).
- Elle est traduite dans le zonage et le règlement du PLU.

Les Orientations générales d'urbanisme et d'aménagement sont définies dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Pour une meilleure compréhension de ce document, les fiches suivantes présentent l'objectif inscrit en italique et le groupe d'orientations qui lui correspond.

Rappel des objectifs des élus (voir Rapport de présentation) :

Les objectifs initiaux sont réévalués et enrichis des conclusions du diagnostic.

Objectifs initiaux de la délibération du 10 février 2003 :

- Actualiser le document compte tenu de son ancienneté
- Rectifier des erreurs matérielles constatées sur le document en vigueur
- Planifier à long terme l'utilisation des sols et maîtriser l'évolution de la population.

➤ **Ces objectifs ont été affinés** au cours de l'étude :

Objectif quantitatif :

Atteindre une population aux environs de 870 habitants à l'horizon 2020 pour demeurer dans un pourcentage de croissance annuelle de l'ordre de 1,5%.

Les élus souhaitent conserver les dimensions actuelles de la commune pour maîtriser la vie sociale et guider d'une manière rationnelle l'évolution des équipements publics.

Objectif qualitatif : Rester une **commune active et équilibrée**, ne pas devenir une commune-dortoir, mais pas non plus industrielle.

♣ Objectif d'équilibre :

- Obtenir le chiffre de population retenu par le bâti existant et des constructions nouvelles implantées prioritairement au bourg ou d'une manière plus restrictive dans les hameaux existants. Respecter l'équilibre actuel entre le bourg et les hameaux.
- Répondre aux objectifs de mixité sociale en tenant compte des besoins sociaux, notamment offrir du logement locatif social (actuellement environ 10 % du parc des résidences principales)
- Obtenir ce chiffre de population en fonction de la capacité des équipements publics (lagune, écoles ...).
- Protéger l'activité agricole existante et encourager sa vitalité, favoriser la construction agricole à proximité des zones déjà urbanisées pour éviter le mitage du territoire agricole (une des caractéristiques observées à Lancié) et préserver les meilleures zones viticoles
- Protéger les périmètres naturels ou bâtis sensibles (exemple du Châtelard), favoriser la réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles

♣ Objectif d'activité, de dynamisme :

- Encourager la diversité des activités économiques et des ressources communales
- Laisser des zones aménageables pour le développement artisanal
- Maintenir des services de proximité
- Prévoir des espaces supplémentaires pour répondre aux besoins éducatifs, sportifs et culturels : espace loisirs, scolaire, technique communal, équipements intercommunaux

Objectif n° 1 : Atteindre une population aux environs de 870 habitants à l'horizon 2020 en intégrant l'objectif de mixité sociale (tendre à 10% de logements locatifs sociaux)

➤ **Orientations générales correspondant à ce premier objectif :**

❖ Le PLU **poursuit un développement urbain dans les pôles urbains existants et équipés des réseaux publics** : primauté au bourg par rapport aux hameaux.

❖ Pour le bourg, le PLU de 2007 **conserve, lorsqu'elles permettent de répondre au seuil de population fixé, en les restructurant, les zones héritées du PLU précédent, sans créer de zones constructibles nouvelles.**

❖ Pour les hameaux, des Nugues, des Tourniers et des Bonnerues, **quelques ajustements sont la résultante de la prise en compte d'enjeux** tels que le développement urbain à maîtriser, les zones inondables ou les éléments boisés intéressants pour marquer une coupure d'urbanisation.

❖ Les 4 principaux pôles bâtis susvisés sont réaffirmés en s'attachant à les délimiter par des coupures d'urbanisation et une protection des boisements qui peuvent participer à leur structuration et leur délimitation.

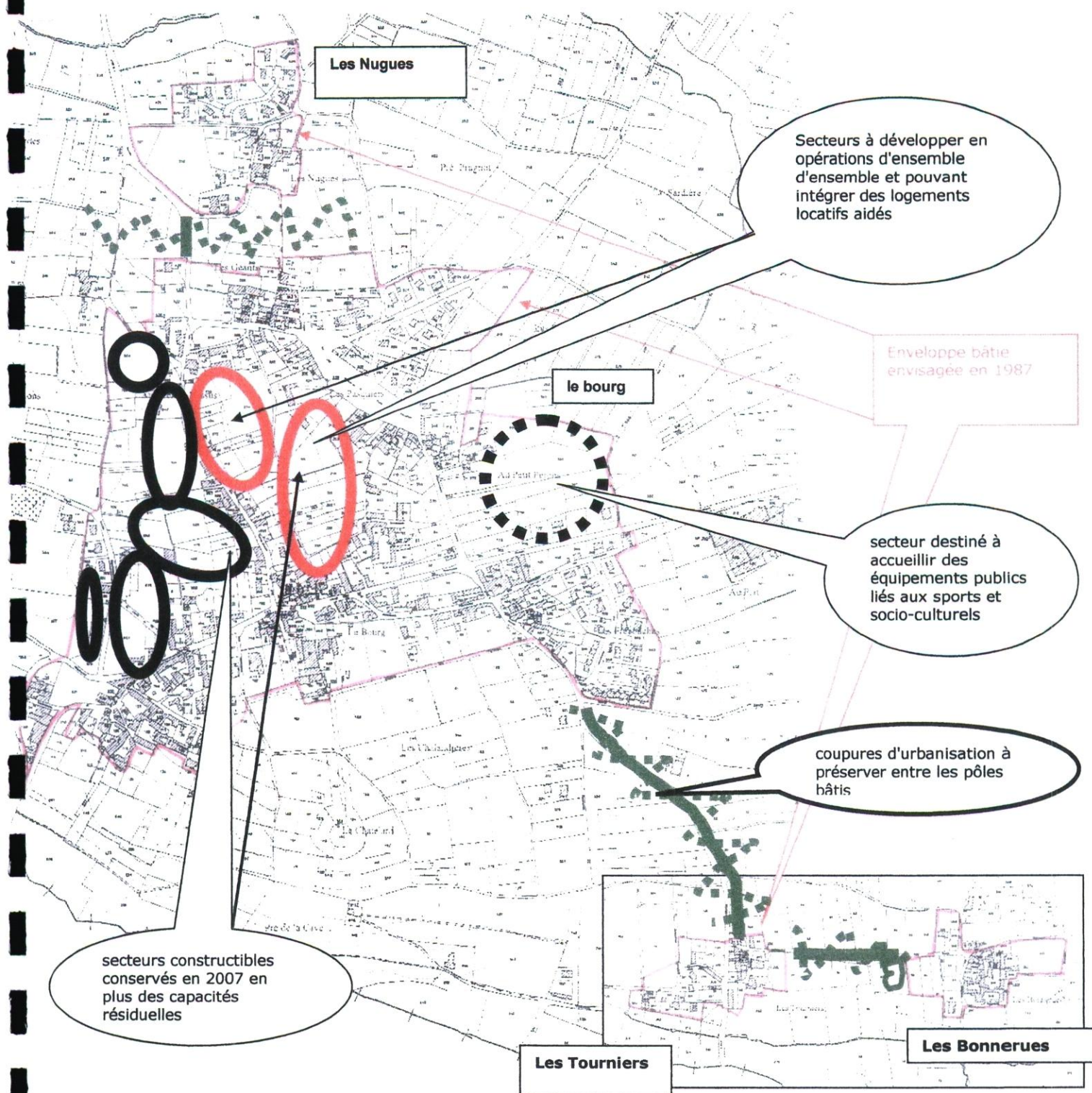
❖ Le PLU encourage la réalisation de logements locatifs de différentes manières : par la maîtrise du foncier, par la prescription de règles qui rendent possibles de telles opérations, et en intégrant les possibilités offertes par la Loi Engagement National pour le Logement.

En effet, les deux zones 1 AUa du bourg correspondent à des secteurs délimités au titre de l'article L 123-2-d du code de l'urbanisme : les nouveaux programmes de logements devront intégrer au moins 15 % de logements locatifs aidés.

➤ **Traduction en termes de PLU :**

- ◆ Des zones U et AU concernent le bourg.
- ◆ Des zones U sont circonscrites dans les hameaux.
- ◆ Coupures d'urbanisation : par des zones A et N.
- ◆ Protection des boisements : identification comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-7° ou classement en espace boisé classé au titre de l'article L 130-1 du CU.
- ◆ Possibilité de logements locatifs aidés par le règlement des zones U et AU (voir les articles 6, 7, 8 et 14) et par les Orientations d'aménagement.

ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 1 correspondant à l'objectif 1 "Atteindre une population aux environs de 870 habitants à l'horizon 2020 en maintenant la mixité sociale actuelle"



Objectif n° 2 : Encourager la vitalité de l'activité économique dans les domaines agricole et artisanal

➤ **Orientations générales correspondantes à cet objectif :**

❖ Le PLU joue la carte de la **diversité des fonctions artisanales, commerciales, et de services en zones urbaines et à urbaniser.**

❖ Dans le domaine artisanal, la commune souhaite maintenir et accueillir quelques artisans mais s'intégrer à la politique intercommunale pour de plus vastes projets :

- **La partie de la zone d'activités des Bulands** non encore utilisée est réservée à l'extension des activités existantes (cuvée de vinification, stockage de produits agricoles), à envisager dans un cadre paysager et un esprit touristique.

- **La zone d'activités "Au Plat"** en partie occupée aujourd'hui par le Savor Club (négoce), est étendue pour recentrer en ce site des activités artisanales diverses. La zone permettra l'éventuelle extension de l'activité vinicole existante et l'installation d'autres artisans.

❖ Dans le domaine agricole, l'activité viticole est dynamique et les élus souhaitent la favoriser.

La zone agricole est repensée en fonction de sa spécificité depuis la loi SRU :

Lancé est une commune qui présente les caractéristiques d'un habitat groupé et les documents d'urbanisme jusqu'à ce PLU ont entériné cette situation de regroupement : la majorité du territoire a donc été longtemps inconstructible pour les agriculteurs.

Aujourd'hui, les Services préconisent la constructibilité de la zone agricole telle que le prévoit l'article R 123-7 du code de l'urbanisme, et ne veulent pas que la tendance soit inversée : l'utilisation de la zone agricole stricte doit être l'exception, et la zone agricole constructible la règle.

Ainsi l'ensemble des territoires couverts par les vignes, les prairies et les cultures est circonscrit en zone agricole, mais certains territoires, bien qu'agricoles sont protégés car importants pour le paysage de Lancé.

Les sièges d'exploitations agricoles se trouvant en zones U peuvent évoluer (possibilités d'aménagements, extensions, annexes, nouveaux bâtiments à proximité), mais les nouveaux sièges ne sont pas admis dans ces zones urbaines. Ils devront être implantés en zone agricole.

Par ailleurs, les zones d'urbanisation ne se rapprochent pas des sièges agricoles existants dans la zone agricole pour permettre l'activité dans les meilleures conditions.

Enfin, les anciennes zones NC a et b sont repensées en fonction des enjeux différents de 2007 (pas d'urbanisation linéaire le long d'une rue ...).

➤ Traduction en termes de PLU :

- Le règlement intègre la notion de diversité des fonctions en zones urbaine et à urbaniser et précise un certain nombre de règles relatives à l'insertion paysagère (voir les articles 11 et 13 du règlement des zones U et 1 AU).
- Secteur des Bulands : classé en zone UI mais avec un indice "a" pour limiter le développement de la zone à l'extension des activités en place.
- Secteur "Au Plat" : la zone UI est étendue à l'Est et au Sud. Les boisements existants importants pour leur rôle d'écrans sont repérés et protégés (application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme).
- Zonage concernant le domaine agricole :
 - * La **zone Aa "protégée"** : Il s'agit de terrains vierges de constructions qui demeurent inconstructibles.
 - * Les **zones agricoles Ab "ordinaires"** (constructions utiles à l'exploitation) pour une grande partie du territoire,
- Les zones urbaines intègrent les exploitations existantes insérées dans le tissu urbain. Leur règlement prévoit leurs évolutions.

Insertion paysagère :

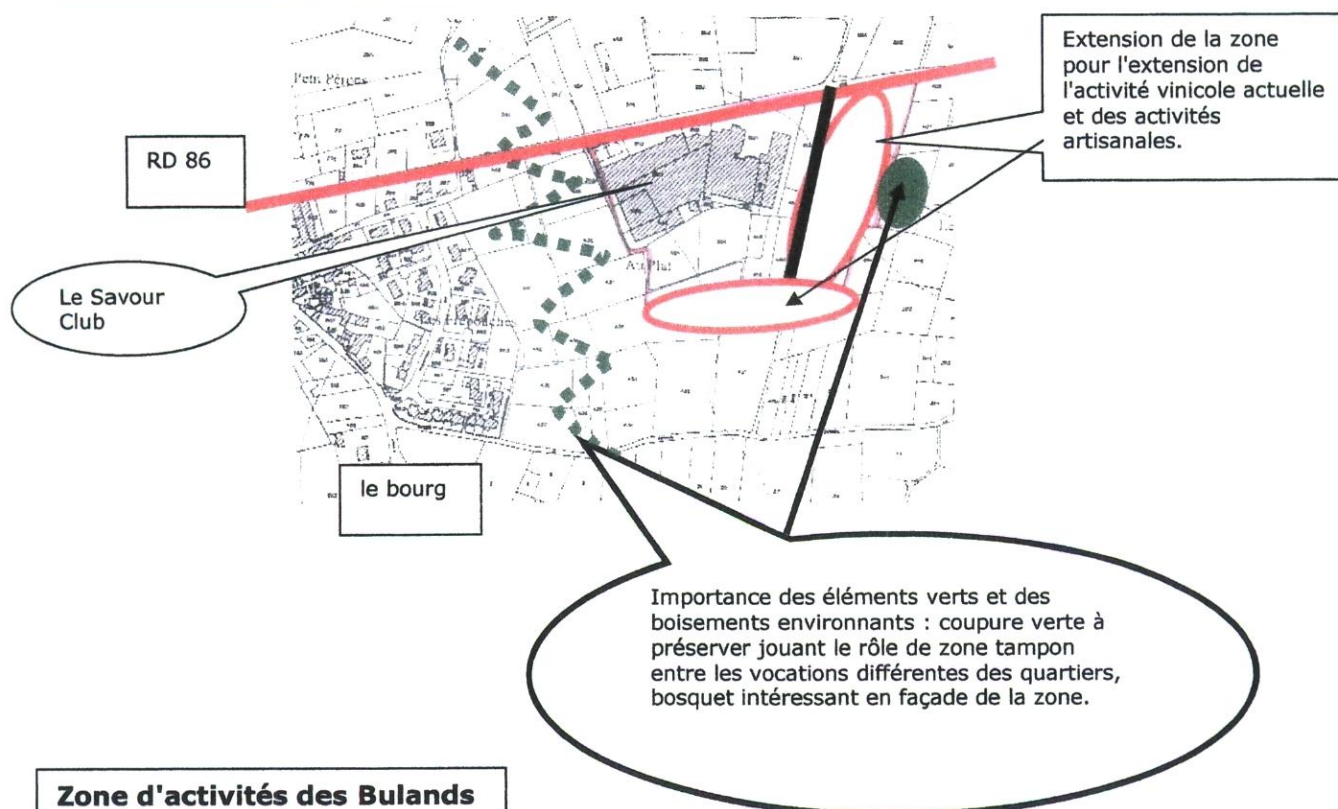
La hauteur maximale des bâtiments agricoles est fixée à 9 mètres, alors que celles des autres constructions l'est à 12 mètres. Cette mesure tend à éviter des volumes trop importants pour ces bâtiments à usage d'activités.

- Précisions sur le Règlement concernant le domaine agricole :
 - * Les prescriptions des zones U "cadrent" les possibilités offertes aux constructions agricoles.
 - * Dans la zone Aa, la construction est interdite.
 - * Dans la zone Ab, la construction est possible dans le cadre fixé par la loi SRU .

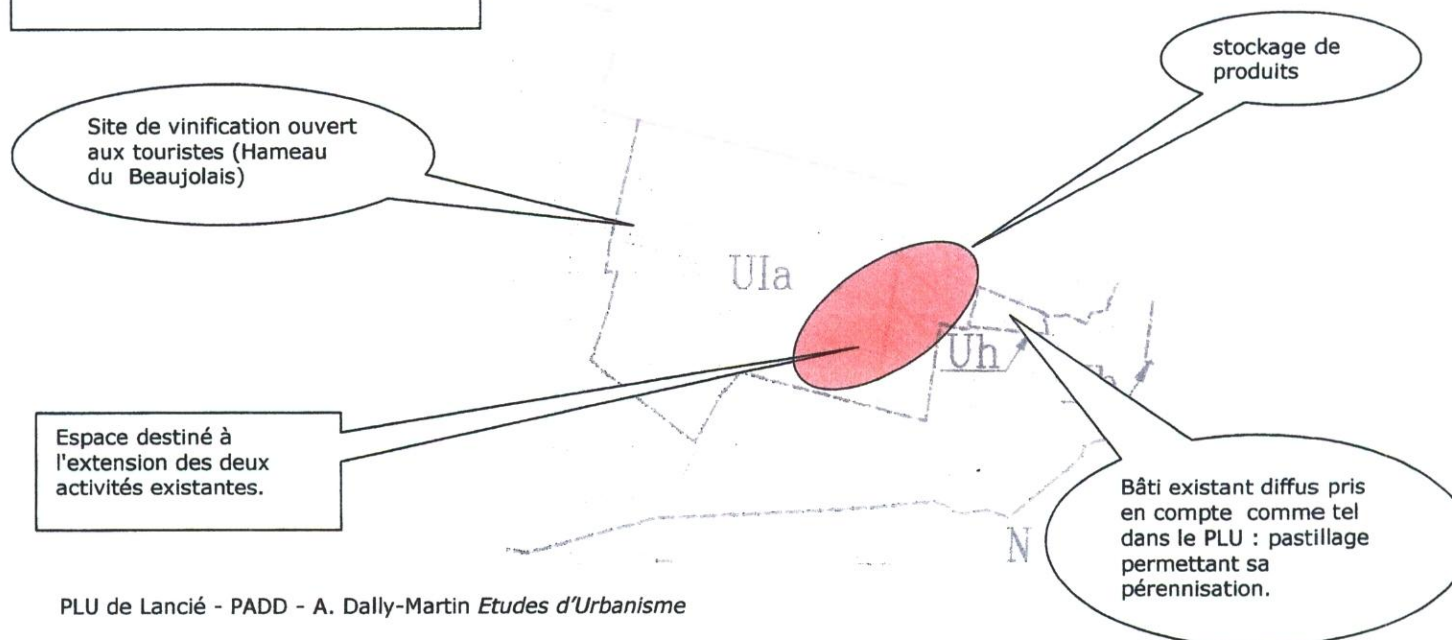
Article R 123-7 : Sont autorisées : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.

ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 2 correspondant à l'objectif 2 "Encourager la vitalité de l'activité économique dans les domaines agricole et artisanal"

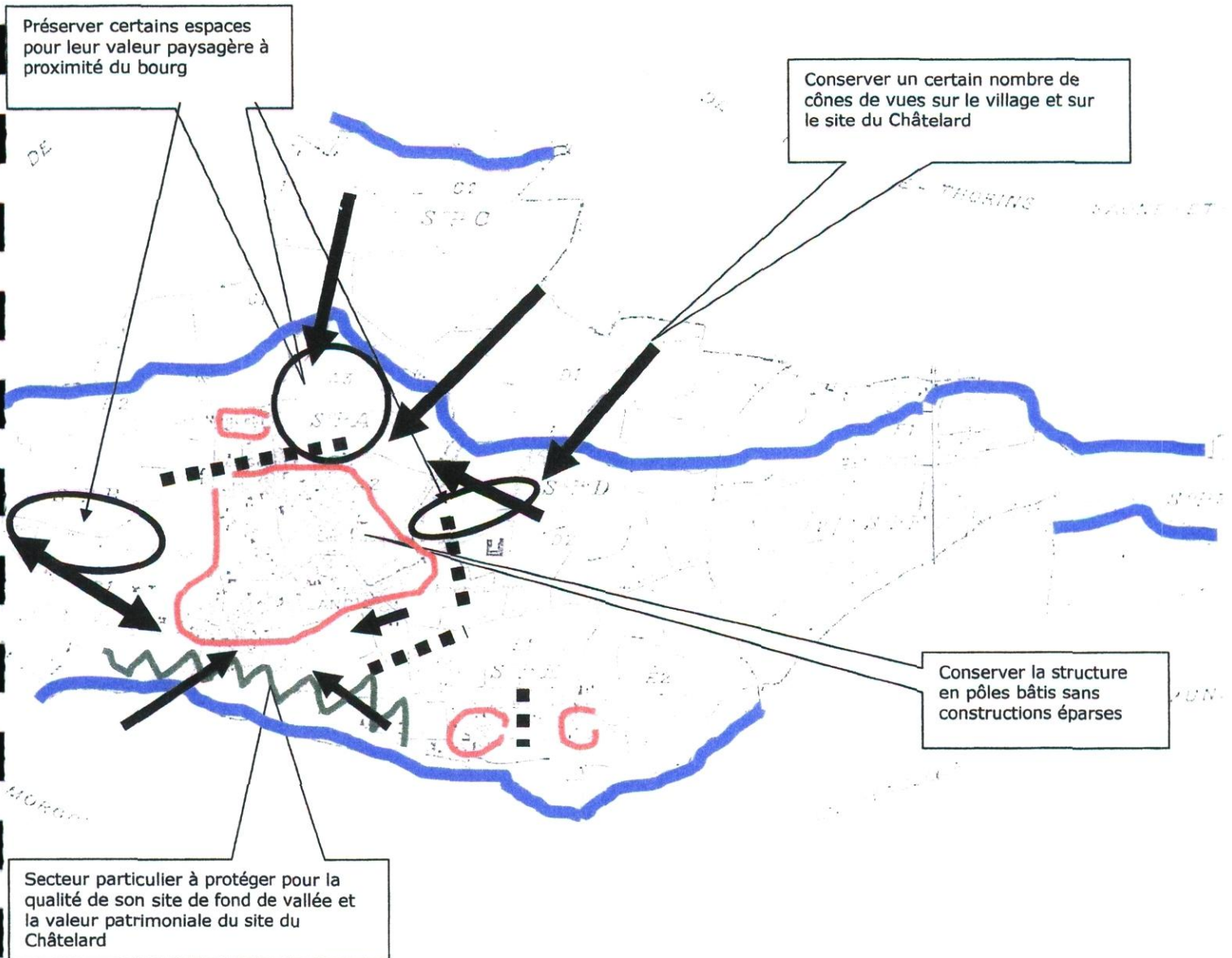
Zone d'activités Au Plat



Zone d'activités des Bulands



Principaux enjeux paysagers concernant la zone agricole



Objectif n° 3 : Rechercher la cohérence entre le développement urbain et les capacités des équipements publics

➤ Orientations générales correspondantes à cet objectif :

❖ Ces orientations renvoient à celles correspondant à l'objectif n° 1 "Maîtrise de l'évolution de la population et donc de l'urbanisation".

L'urbanisation doit rester maîtrisée pour éviter d'engendrer des besoins surdimensionnés pour la commune (finances locales en jeu).

Par exemple pour l'école qui dispose aujourd'hui de 3 classes : de nouvelles constructions dans la commune nécessiteraient l'ouverture d'une 4^e classe, donc des bâtiments nouveaux.

❖ Équipements de superstructure :

Malgré la volonté de maîtriser l'évolution urbaine, le PLU doit prévoir des espaces publics supplémentaires pour répondre aux besoins déjà reconnus en 2007. Il s'agit d'espaces situés **autour du terrain de foot, et à côté de l'école.**

Équipements publics supplémentaires à prévoir :

- A côté de l'école : pour des extensions des activités existantes (domaine scolaire et sportif)
- A côté du terrain de foot actuel : des équipements sportifs et de loisirs. Environ 2 ha.

❖ Équipements d'infrastructure :

En 2007 est mise en évidence la volonté d'obtenir une corrélation entre le zonage d'assainissement et le zonage du PLU.

Les élus souhaitent « rentabiliser » les capacités de la station d'épuration largement dimensionnée et donc donner priorité aux secteurs urbains raccordés au réseau public d'assainissement (le bourg et les hameaux des Tourniers, des Bonnerues et des Nugues).

Rappel du choix des élus en 2007 pour le zonage d'assainissement :

- * Les zones d'assainissement collectif concernent ces différents pôles bâtis. De plus, est intégré à la zone d'assainissement collectif, le secteur des Bulands pour améliorer la situation existante.
- * Le reste du territoire communal est en zone d'assainissement individuel (filiales décrites dans l'étude de ce zonage d'assainissement).

➤ Traduction en termes de PLU :

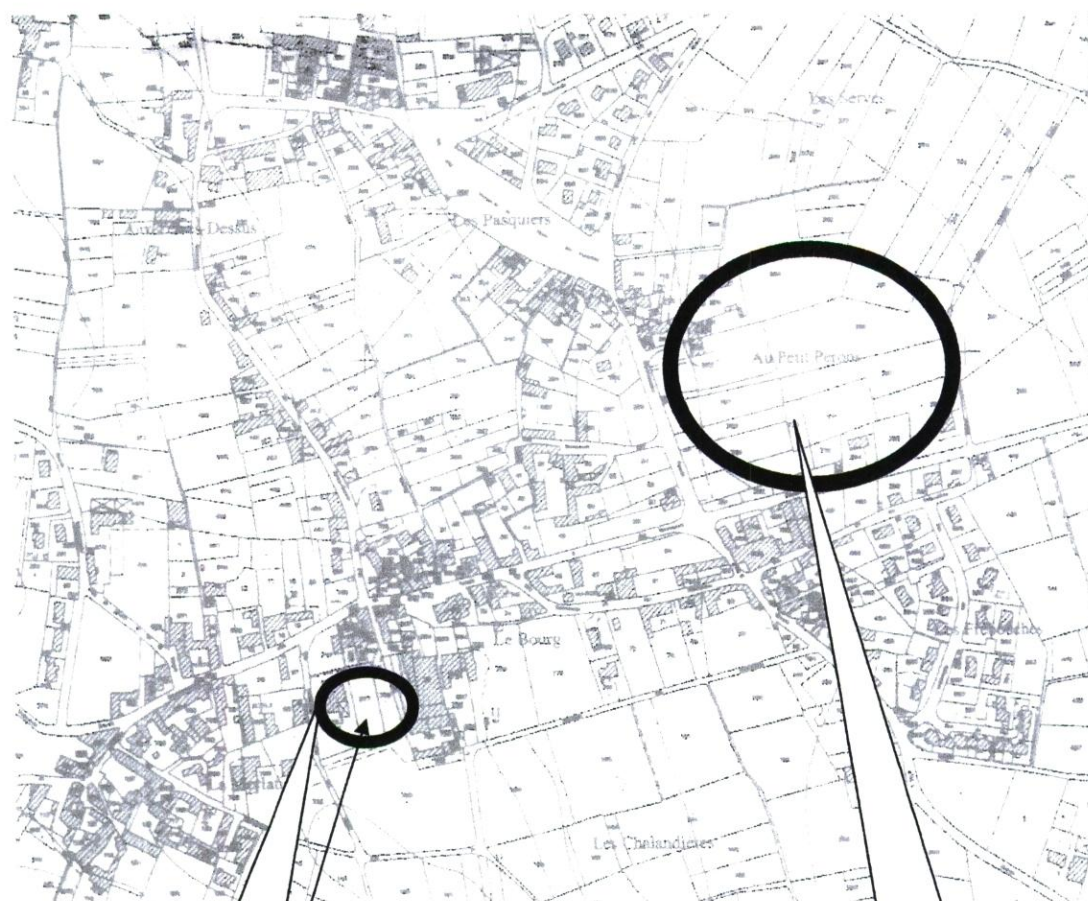
◆ Zonage :

Voir ci-dessus la traduction de l'Orientations n° 1 en terme de zonage PLU : Le PLU de 2007 **conserve, lorsqu'elles permettent de répondre au seuil de population fixé, en les restructurant, les zones héritées du PLU précédent, sans créer de zones constructibles nouvelles.**

♦ Emplacements réservés : seuls deux sont fixés en 2007.

| N° de l'emplacement | Désignation de l'opération | Superficie approximative | Bénéficiaire |
|---------------------|---|--------------------------|--------------|
| n° 1 | Equipements scolaires et sportifs | 2 234,80 m2 | Commune |
| n° 2 | Equipements sportifs et socio-culturels | 23 893,30 m2 | Commune |

ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 3 correspondant à l'objectif 3 "Rechercher la cohérence entre le développement urbain et les capacités des équipements publics"



groupe scolaire et
secteur destiné à
accueillir des
extensions des
équipements scolaires
et sportifs

secteur destiné à
accueillir des
équipements sportifs et
socio-culturels

Objectif n° 4 : Prise en compte des risques d'inondation

➤ Orientations générales correspondantes à cet objectif :

Le PLU intègre la notion de risques d'inondation du territoire communal :

- ♦ Les zones concernées par le PERI (extrémité Est de la commune),

- ♦ Les risques d'inondation du fait des biefs.

Le PLU est vigilant dans les hameaux des Tourniers, des Bonnerues (le Douby), et des Bulands (La Presles).

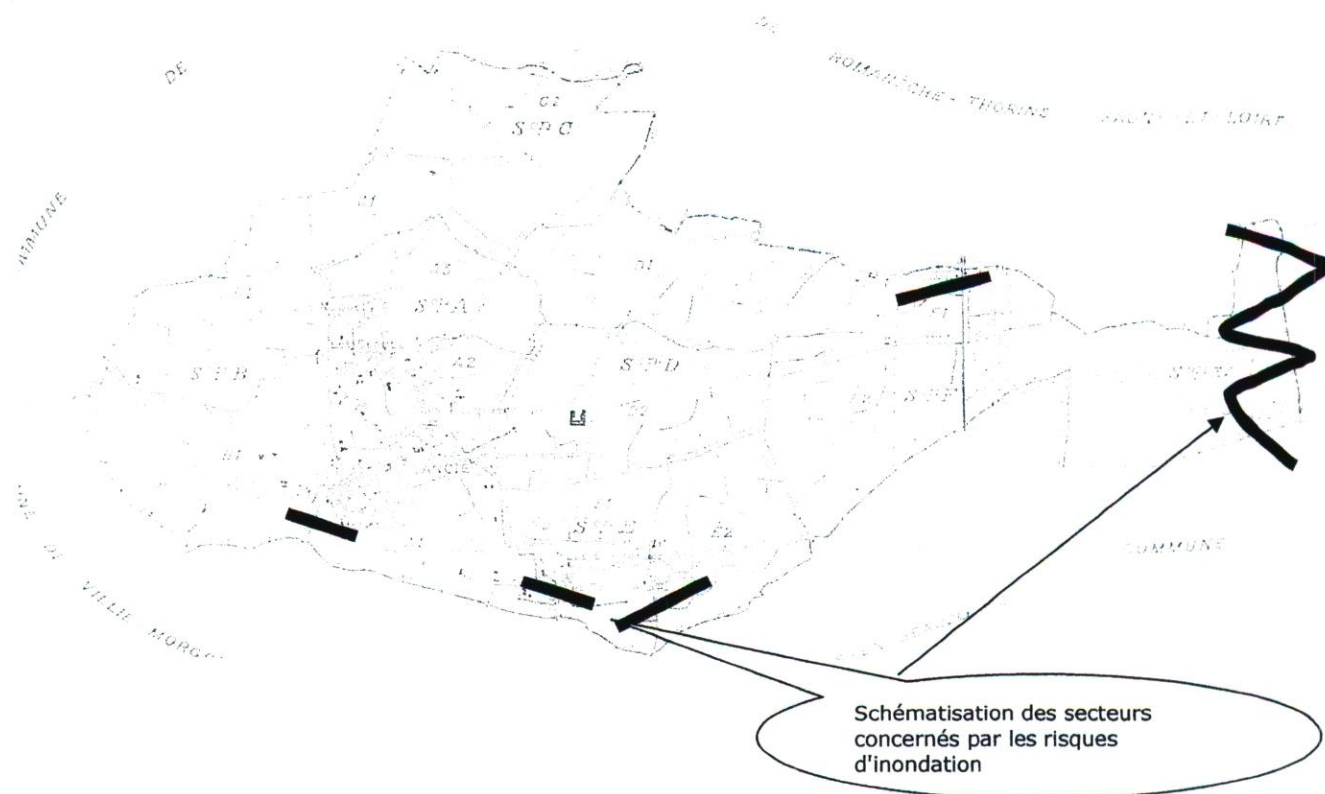
L'analyse de la commune a mis en évidence les risques (voir également le Porter à connaissance). Le Rapport de présentation décrit les mesures envisagées par les différentes études techniques réalisées avant ou pendant la révision du PLU.

➤ Traduction en termes de PLU :

La prise en compte par le PLU est différente selon les cas :

- En application de l'article R 123-11 du code de l'urbanisme, la prise en compte du risque inondation est traduite par une trame graphique superposée aux zones.
- Pour les deux hameaux des Tourniers et des Bonnerues, les parties inondables non bâties des anciennes zones constructibles sont exclues de ces zones. Elles étaient précédemment incluses. Les zones urbaines et à urbaniser de 2007 ne reprennent donc pas le contours des zones NB précédentes.
- Aux Tourniers et aux Bulands, les quelques constructions existantes concernées par le champ d'inondation sont intégrées à un secteur Ni "inondations", la zone N étant limitrophe. Le règlement est repensé dans ces secteurs Ni : Toutes les constructions nouvelles sont interdites et sont seuls admis les aménagements et extensions des constructions existantes, sous réserve que la cote plancher des constructions soit située à 20 centimètres au-dessus de la crue centennale.

ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 4 correspondant à l'objectif 4 "Prise en compte des risques d'inondation"



Objectif n° 5 : Rechercher une meilleure structuration urbaine

➤ Orientations générales correspondantes à cet objectif :

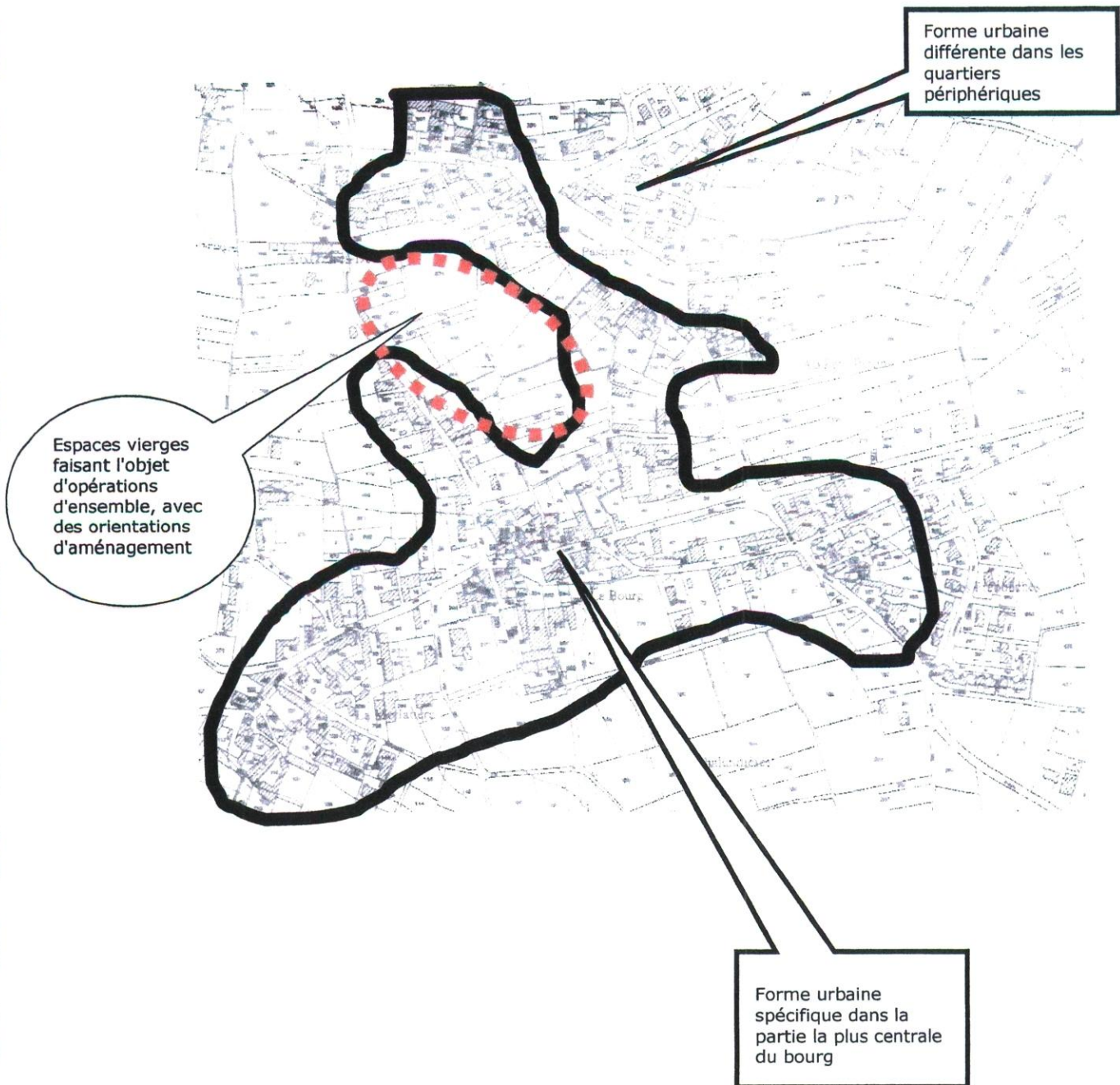
❖ Au sein du bourg et des hameaux, les zones urbaines sont délimitées en fonction des tissus urbains et de la morphologie spécifique des quartiers. Le noyau central ne présente pas les mêmes aspects que les quartiers périphériques : constructions généralement à l'alignement des rues, en ordre continu entre les limites séparatives, densité et des volumes importants ...

❖ En outre, le PLU met en évidence la volonté de guider le développement futur en réfléchissant à des orientations d'aménagement (schémas par secteurs : zooms). Ceci est le cas pour les opérations d'ensemble multifonctionnelles (indication de cheminements, d'espaces communs, de plantations, etc ...), ou la zone d'activité "Au Plat" (utilisation de la voie communale comme voie structurante, création d'accès communs aux différentes parcelles, plantations ...).

➤ Traduction en termes de PLU :

- ♦ Au bourg, l'unique zone U de 1987 est scindée en deux zones U différentes (UA et UB).
- ♦ Aux Tourniers et aux Bonnerues, ces mêmes zones UA et UB remplacent la zone NB supprimée par la loi SRU.
- ♦ Règlement : Des prescriptions spécifiques reprennent les éléments caractéristiques des tissus urbains selon les zones UA et UB.
- ♦ Des Orientations d'aménagement sont précisées.
Au bourg dans les poches 1 AU (opérations d'ensemble), une forme urbaine est indiquée : un bâti le long des voies pour poursuivre la trame actuelle et des jardins en cœur d'îlots avec des cheminements piétons.

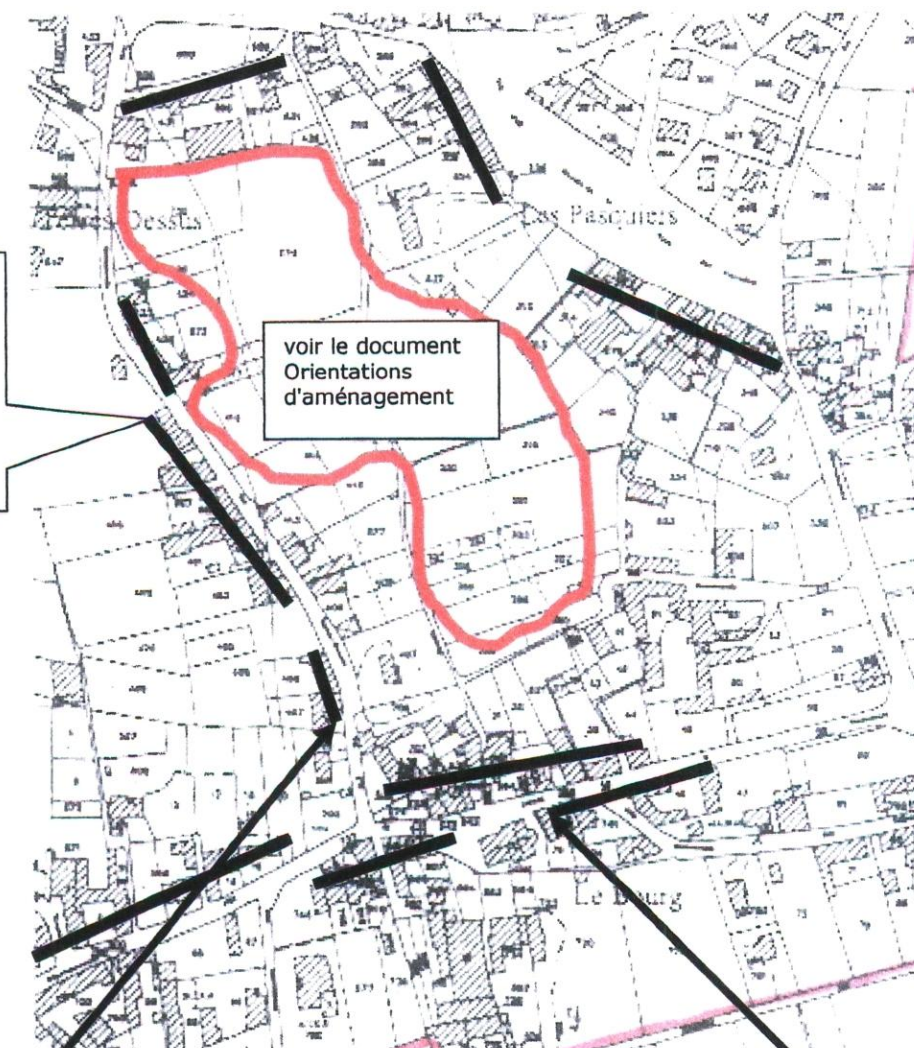
ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 5 correspondant à l'objectif 5 "Rechercher une meilleure structuration urbaine"



Zoom sur le centre bourg :

Exemples d'îlots au bâti construit à l'alignement des voies, en ordre généralement continu.

voir le document
Orientations
d'aménagement



Objectif n° 6 : Protéger les éléments de paysage

➤ Orientations générales correspondantes à cet objectif :

❖ La commune affirme une politique de protection des boisements : application des articles L 130-1 (espaces boisés classés) et L 123-1-7° (identification d'éléments boisés intéressants). Ces boisements, même apparemment anodins, sont structurants, marquent des limites, cachent et protègent. Ils sont importants dans la perception d'un espace.

❖ Le PLU encourage le maintien de la qualité des espaces naturels (voir les vallons créés par les biefs).

➤ Traduction en termes de PLU :

◆ Telle que la prévoit le code de l'urbanisme, la zone N (naturelle et forestière) est utilisée. La zone naturelle N circonscrit les secteurs d'enjeux paysagers tels que les vallons et quelques espaces agricoles limités, non concernés par l'Appellation d'origine contrôlée, et comprenant quelques constructions diffuses. Le pigeonnier situé à proximité du Châtelard est inclus une zone N indicée "p" pour une protection particulière.

◆ Règlement de la zone N : les constructions nouvelles sont interdites. Le bâti existant peut seulement être pérennisé.

◆ Protection des boisements :

Article L 130-1 du code de l'urbanisme : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le code forestier.

Article L 123-1-7° du code de l'urbanisme : Les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots (...) sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturels, historiques ou écologiques, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L 442-2 du Code de l'urbanisme).

➤ Les élus utilisent les deux types de protection en distinguant le type de boisements protégés (parcs urbains pour la première, le reste pour la seconde).

◆ Un graphisme particulier se surajoute au zonage pour indiquer l'utilisation des ces deux articles du code de l'urbanisme (protection des boisements).

