



BESSEZENAY

Commune du Rhône - 69

PLAN LOCAL D'URBANISME



1 - Rapport de Présentation de la modification n°2

Révision prescrite le :	13 Janvier 2009
Arrêtée le :	29 Mars 2011
Approuvée le :	17 Janvier 2012
Modification n°1 Approuvée le :	18 Octobre 2016
Révision avec examen conjoint :	Prescrite le 15 Février 2017
Approuvée le :	5 Décembre 2017
Modification n°2 Approuvée le :	Version provisoire V4 du 21/02/20

Contexte et Objectifs de la procédure	p 3
Justifications de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUi	p 4
 1 - Diagnostic	
 Localisation	p 6
L'extension de la zone d'activités Les Garelles dans le PLU actuel	p 7
Analyse paysagère : le site et ses abords	p 8
Approche fonctionnelle : L'accès à la zone AUi	p 12
Approche fonctionnelle : Les Réseaux	p 13
Impact sur l'activité agricole	p 15
 2 - Le projet	
 Orientations de la CCPA	p 16
Proposition d'OAP	p 17
Le nouveau zonage : Une zone Ui 1	p 18
Evolutions du règlement	p 18
 3 - Bilan de la modification n°2	p 21

Contexte

La commune de **Bessenay** dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 Janvier 2012.

L'évolution du contexte local a conduit la collectivité à réaliser une première modification de son document, approuvée le 18 Octobre 2016. Elle portait notamment sur :

- **L'ouverture partielle** de la zone AU chemin de la Drivonne, pour permettre une diversification de l'offre de logements en centre bourg.
- **L'adaptation** de l'OAP de la zone 1 AU de Saint-Irénée.
- La **Proposition** d'une zone NL3 pour le city stade.
- **L'adaptation** du zonage agricole et naturel pour favoriser l'implantation d'exploitations agricoles.
- **Des compléments à l'inventaire** des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- **Divers ajustements de son document, comme la suppression** d'un emplacement réservé V4.

La collectivité a ensuite réalisé une révision avec examen conjoint n° 1 approuvée le 5 Décembre 2017, visant à déplacer les locaux techniques municipaux, chemin de la Drivonne et créer une zone Ue à cette occasion.

Les objectifs de la procédure

Aujourd'hui, les collectivités de Bessenay et la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle souhaitent réaliser une extension de la ZA des Garelles et ouvrir à l'urbanisation la zone AU_i, destinée à assurer le renforcement de l'activité économique existante sur le secteur.

Ce projet est prévu au PLU et les études ont été engagées avec la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle (CCPA).

Il ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La collectivité propose en conséquence de mener **une modification n° 2 du PLU**, en application de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme.

1 - Des besoins en matière d'accueil d'activités économiques au niveau local

Deux types d'offres sont aujourd'hui proposées sur le territoire communal :

La première est dans le marché diffus, au plus près des zones urbaines dédiées à la centralité et la mixité fonctionnelle. Par nature, cette offre échappe à la maîtrise des collectivités et représente la majorité de l'offre économique. (cf. Rapport de présentation du PLU). Il s'agit pour l'essentiel d'activités ayant de faibles besoins fonciers ou n'ayant pas de contraintes de fonctionnement : Commerces, services à la personnes, petits artisans, ... sont traditionnellement inscrits dans le tissu urbain existant et fonctionnent en utilisant les infrastructures publiques de stationnement ou de voirie, en proximité. Ainsi, l'offre diffuse représente plus de 90 % du total des activités économiques.

Actuellement, il apparaîtrait un seul local de bureaux disponible pour recevoir une activité.

La seconde offre se polarise sur des zones d'activités dédiées, nécessitant de grands parcelles pour des questions de logistiques ou de besoins inhérents au fonctionnement des activités (stockage, logistique, nombre de salariés, ...) . Il en existe deux sur la commune de Bessenay (hors établissements spécialisés de services à la personne) :

- **La zone Ui de Saint-Irénée** est dédiée exclusivement à une grosse entreprise de conditionnement de fruits et ne dispose pas de capacité d'accueil.
- **La zone d'activités Les Garelles** couvre **5,16 hectares** pour 13 lots. Elle est actuellement totalement occupée et ne possède aucun lot libre de construction.
Sa vocation est principalement liée au développement local et aux besoins endogènes du territoire (conditionnement de fruits, mécanique, charpente, travaux agricoles, Travaux publics, carrelage, plomberie, pompes funèbres, mais aussi dans le médical ...) . Elle dénote d'une bonne dynamique du territoire, qu'il y a lieu de maintenir et de renforcer.

La disponibilité foncière y est très faible, tout comme le turnover des entreprises.
Ainsi, seul un lot bâti a été récemment mis à la vente.

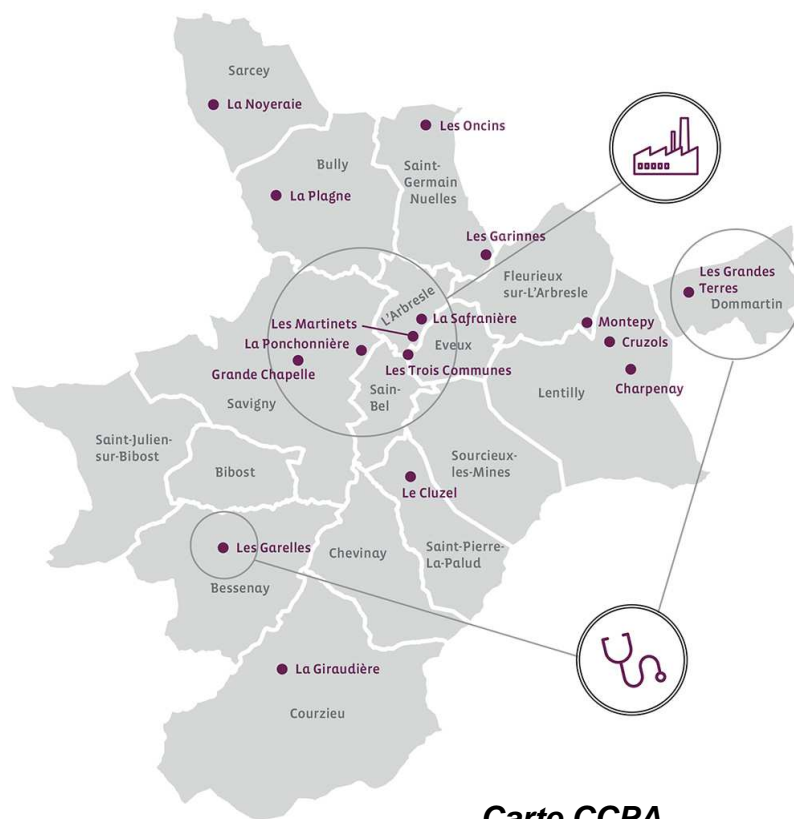
En matière de densification de la zone, il apparaît que les entreprises en place occupent pleinement leur lot, avec des aires de stockages extérieurs et/ou des extensions successives.
Le Coefficient d'emprise au sol existant constaté est de 0,25 (1,04 de bâtis sur 4,59 hectares de lots), ce qui est relativement fort, compte tenu de la nature des activités artisanales avec des stockages extérieurs, des aires de chargement/déchargement, du stationnement.

Dans l'optique d'une optimisation de la zone, seul le lot 10 est susceptible de faire l'objet d'une densification, mais le foncier n'est pas à la vente. Le potentiel de division serait d'environ 2300 m².

Ainsi, les demandes actuelles ne peuvent plus être satisfaites sur la commune, que ce soit pour des créations (traiteur, carreleur, ...) ou des déplacements (une entreprise de logistique enclavée en centre ville).

Le PLU de Bessenay avait ainsi prévu une zone d'extension de la ZA les Garelles, classée en zone AUi et validée par la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle. Elle représente 0,96 hectare. Cette zone est aussi référencée dans le SCot de l'Ouest lyonnais.

2 - Une offre insuffisante au niveau intercommunal



La Communauté de Communes du pays de l'Arbresle dispose de près d'une vingtaine de zones d'activités économiques aménagées ou en cours d'aménagement.

La Surface actuelle des ZAE de la CCPA est de 195 ha dont seulement 1,86 ha de surface disponible

Les demandes de types industriel ou tertiaire sont satisfaites sur les communes de Dommartin, de Lentilly ou de Bully bientôt.

La CCPA ne dispose plus cependant de foncier immédiatement disponible pour des entreprises dont l'activité est endogène au territoire.

Aucun site n'est disponible dans le bassin de vie et d'emplois autour de Bessenay, compte tenu notamment du relief.

Un projet est en cours sur Saint-Julien-sur-Bibost, mais ne permet pas de répondre à la demande sur Bessenay. Il faut donc aujourd'hui anticiper les besoins .

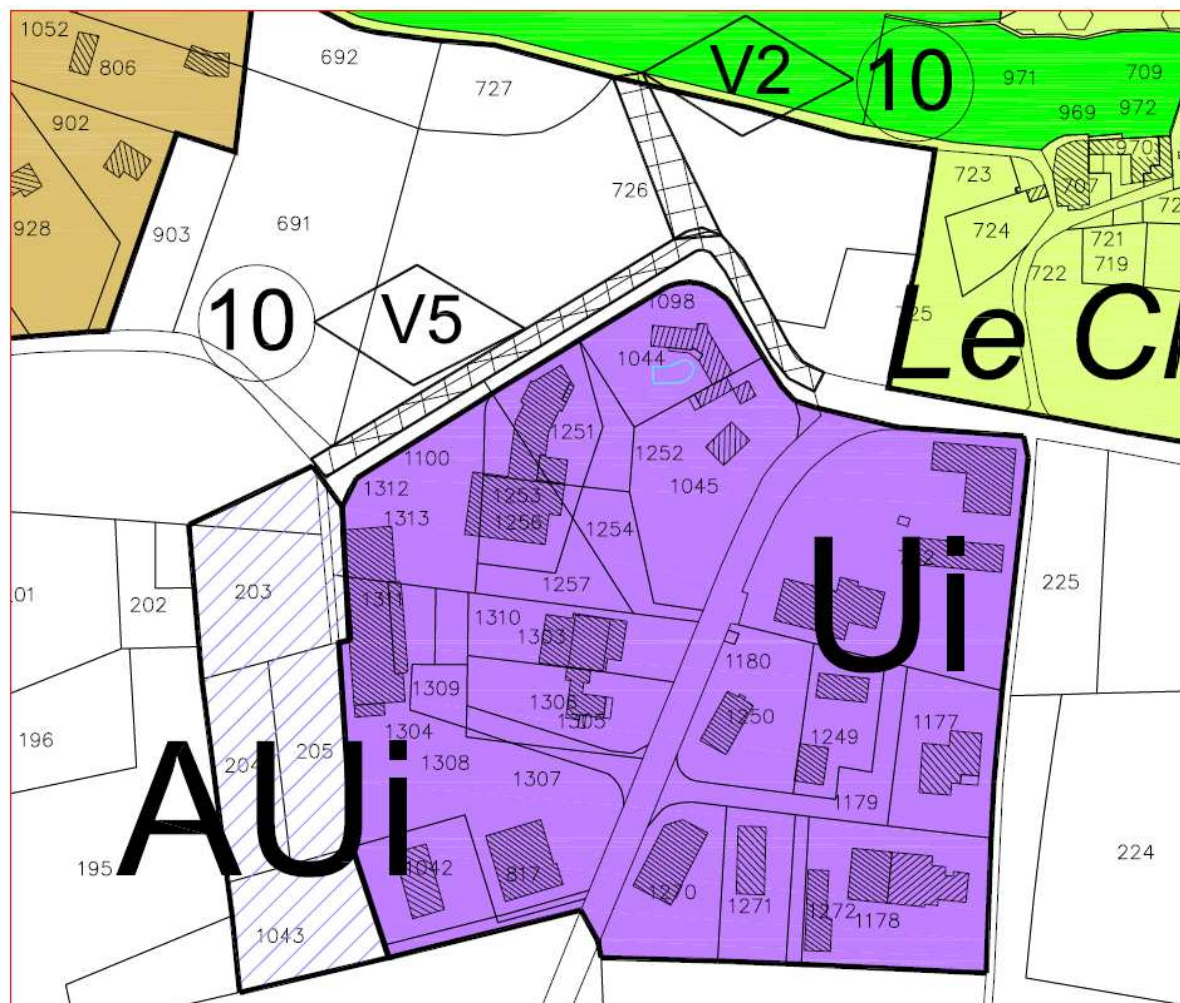
Le Conseil Communautaire a donc validé un budget d'acquisition pour l'extension en zone AUi de ZA Les Garelles.

Ce projet doit permettre de répondre aux demandes pour les artisans, les petites entreprises ancrées sur le territoire et pour qui l'offre n'est plus satisfaite.



La zone AUi est située entre la Zone d'Activités Les Garelles et le village, à environ 500 m.
Son positionnement est prévu pour éviter un étalement le long de la RD 24.

1 - DIAGNOSTIC : L'extension de la zone d'activités Les Garelles dans le PLU actuel



Extrait du PLU avant modification

La zone d'activités Les Garelles est classée en zone Ui du PLU et s'étend sur **5,16 hectares**.

Tous les lots étant occupés, le PLU a proposé en 2012 une extension de cette zone en AUi d'une surface de **0,92 hectare environ**.

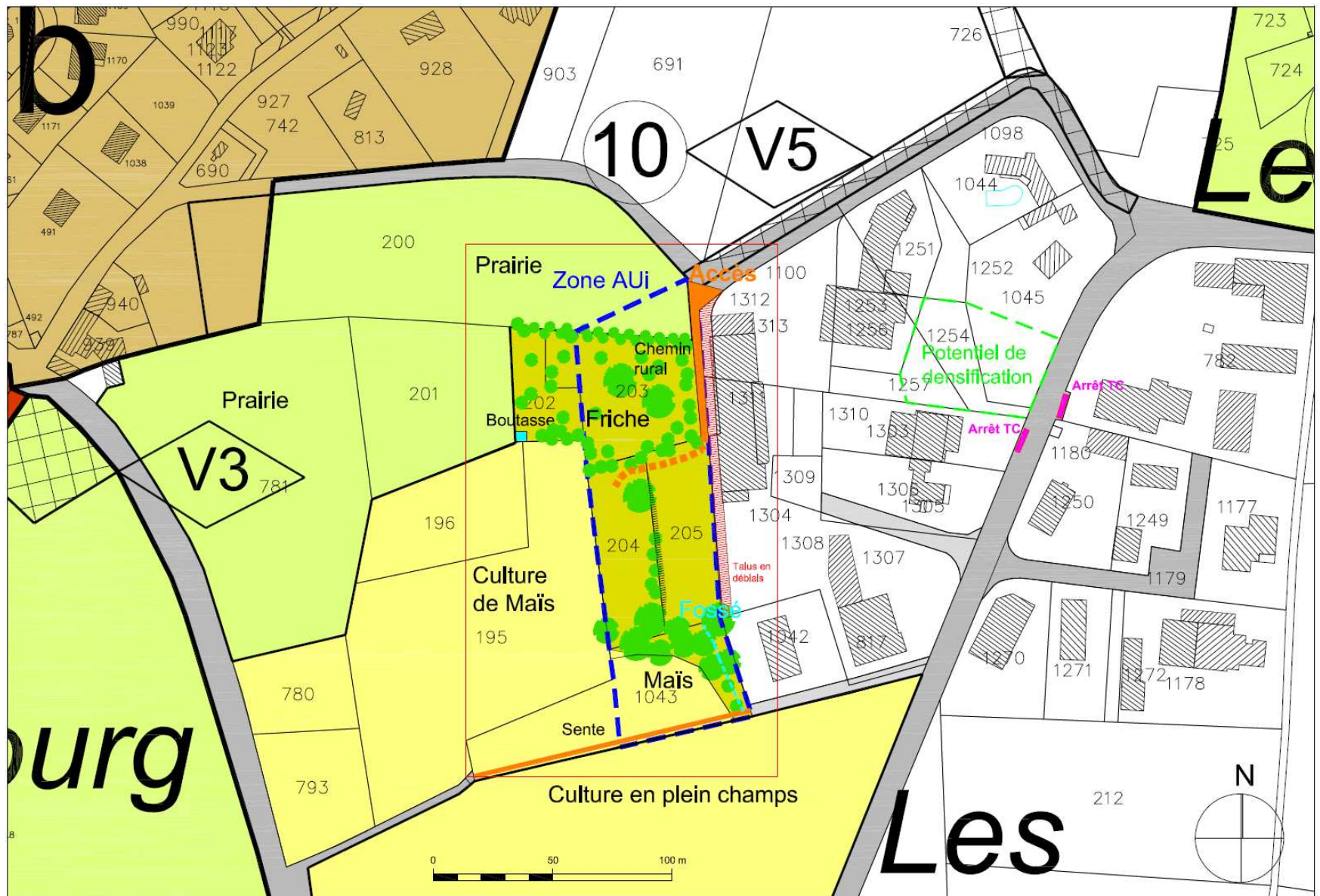
Elle est destinée "à assurer le renforcement de l'activité économique existante sur le secteur des Garelles".

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme et l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Un emplacement réservé V5 est prévu pour un élargissement à **10 m** de la voie d'accès à la zone, depuis la D 24 au bénéfice de la commune.

Il est à noter que depuis, la voirie est communautaire et que 3 parcelles ont été acquises. La largeur d'emprise du domaine public est de **12 m** environ.

1 - DIAGNOSTIC : Analyse paysagère - Le site et ses abords



1 - DIAGNOSTIC : Analyse paysagère - Vues lointaines et limites



Vue 1 : Depuis la RD 24, au Sud - vue sur la chapelle de Ripan. Pas de trottoir sur la RD



Vue 2 : Accès depuis la Route des bancs de Pierre, au Nord

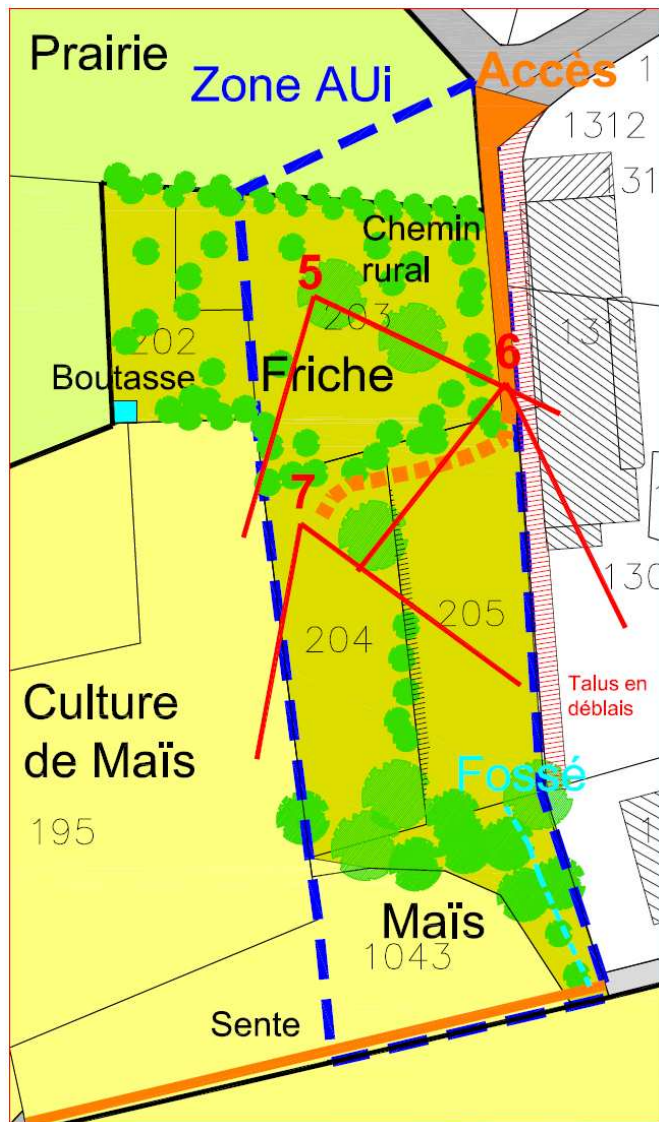


Vue 3 : Chemin privé depuis la RD 24



Vue 4 : Limite Est de la zone. Ruches

1 - DIAGNOSTIC : Analyse paysagère - Vues rapprochées



Vue 5 : Friche - Depuis le haut du site, par dessus le bâtiment CERIFRAIS



Vue 6 : Depuis le bout du chemin rural de desserte interne



Vue 7 : Parcelle en terrasse en limite de la zone agricole - Les ruches

1 - DIAGNOSTIC : Analyse paysagère - forme parcellaire et relief

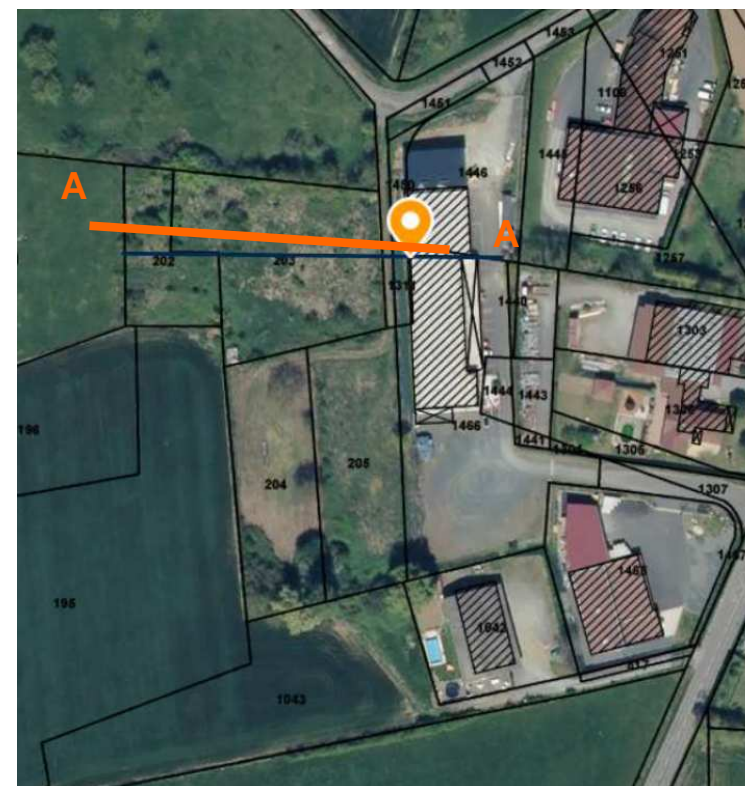
La forme linéaire de la parcelle de **50 m de large par 170 m de long** est une caractéristique forte du site.

Elle va avoir un rôle important dans l'aménagement et l'organisation du découpage foncier.

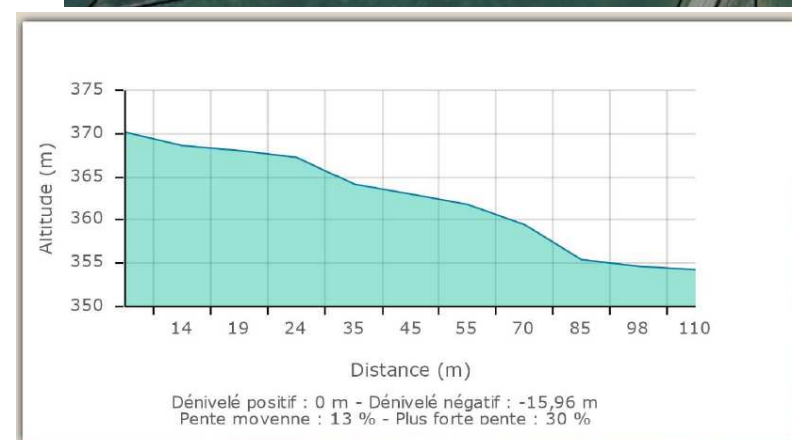
En outre, le site présente un dénivelé de **8 m** sur sa partie Nord (Coupe AA) et de **3 m** sur la partie Sud.

Il nécessitera de forts terrassements pour permettre l'aménagement de l'accès et des lots.

Le projet pourra tirer parti du relief pour favoriser l'insertion des bâtiments et des aménagements (demi niveau, regroupement du bâti, implantation, taille du foncier...)



Coupe AA



1 - DIAGNOSTIC : Approche fonctionnelle - L'accès à la zone AUi



L'accès depuis le chemin rural sur la Route des Bancs de Pierre



Le Chemin rural à l'arrière de l'entreprise CERIFRAIS

L'accès général à la zone AUi pourra se faire d'une manière aisée depuis la Route des Bancs de Pierre, à partir de la RD 24.

Un emplacement réservé V5 est prévu pour un élargissement à 10 m, si nécessaire.

Cependant, la desserte interne devra faire l'objet d'une attention particulière, compte tenu du relief et des talus sur le tènement de l'entreprise CERIFRAIS.

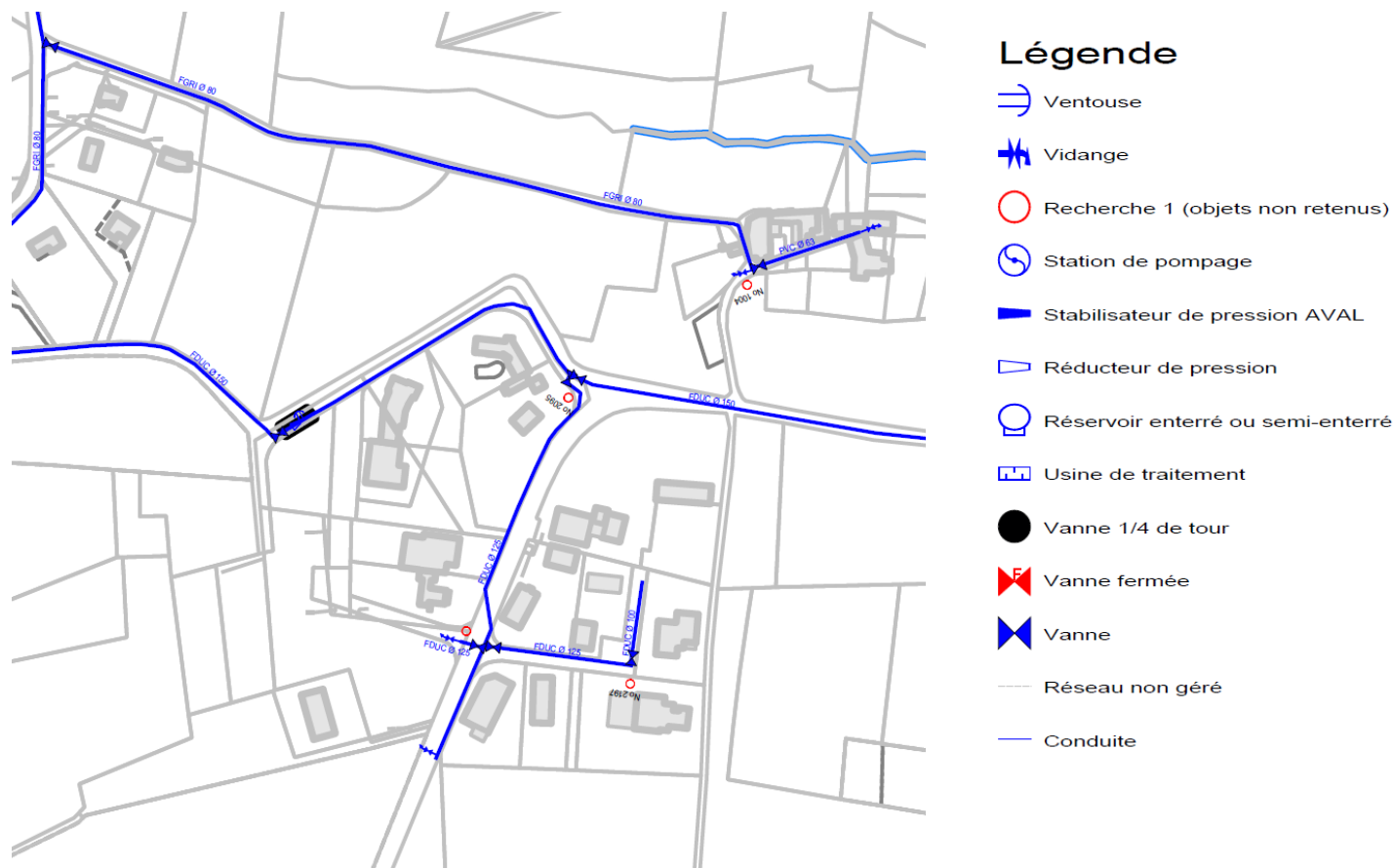
La zone dispose en outre d'une desserte de transport en commun par la ligne 626, reliant le bourg de Bessenay à l'Arbresle par la gare SNCF.

Les flux attendus sont essentiellement des camionnettes compte tenu de la nature des activités visées (petit artisanat). L'impact sera donc limité sur la RD 24 et la route des bancs de pierre.

Il est possible aussi que la zone permette un transfert de flux, car des activités situées en centre ville pourraient venir dans l'extension de la ZA.

1 - DIAGNOSTIC : Approche fonctionnelle - Les Réseaux

2-1 L'eau potable et la protection incendie



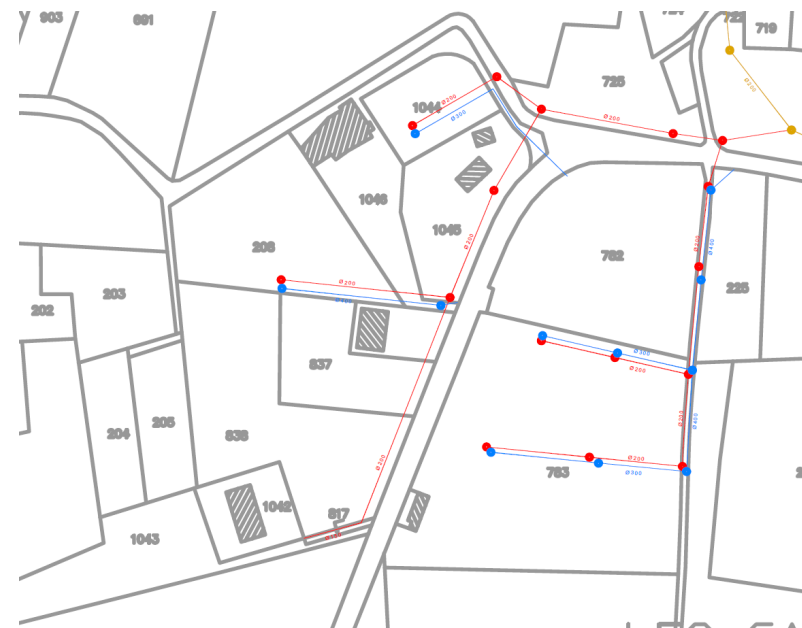
La zone AUi est desservie par la Route des bancs de Pierre au Nord, par une colonne en diam. 150 mm. Il s'agira de prévoir un poteau incendie au droit de la future zone.

2 - 2 L'assainissement

La commune dispose d'un zonage d'assainissement des eaux Usées. L'élaboration d'un zonage des eaux pluviales sur le territoire de la CCPA. Un marché doit être lancé courant 2020 pour la réalisation des études.

L'aménagement de la zone AUi nécessite :

- une extension du réseau d'assainissement Eaux usées, soit par la Route des Bancs de Pierre, soit par une servitude de passage dans la zone, vraisemblablement au Sud
- une gestion des eaux pluviales à la parcelle ou sur la zone compte tenu de l'absence d'un réseau séparatif d'eaux pluviales.

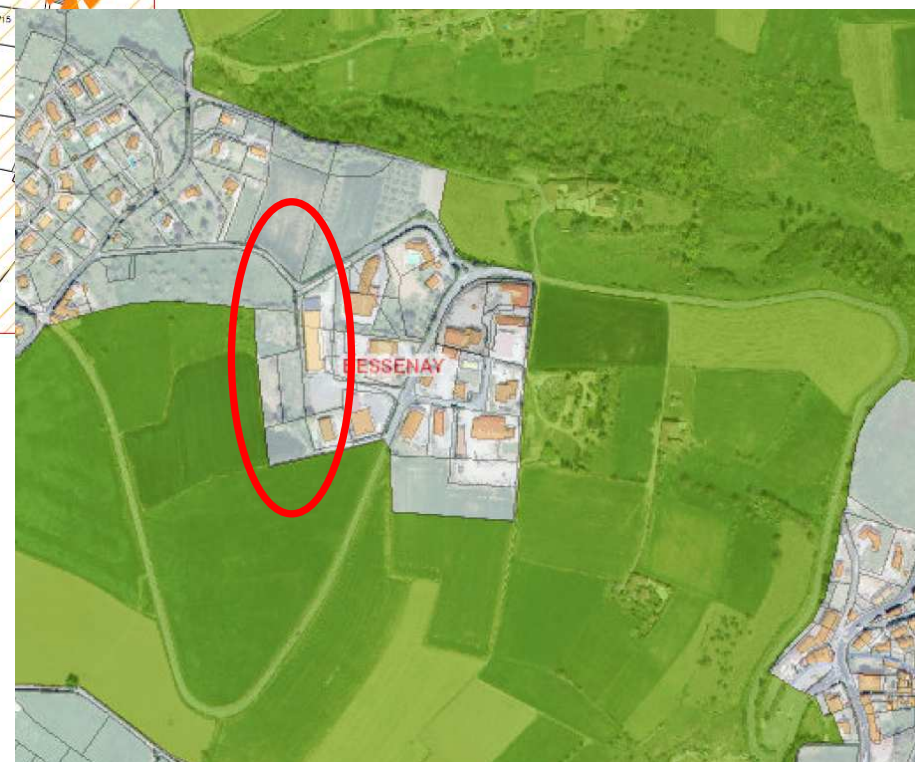
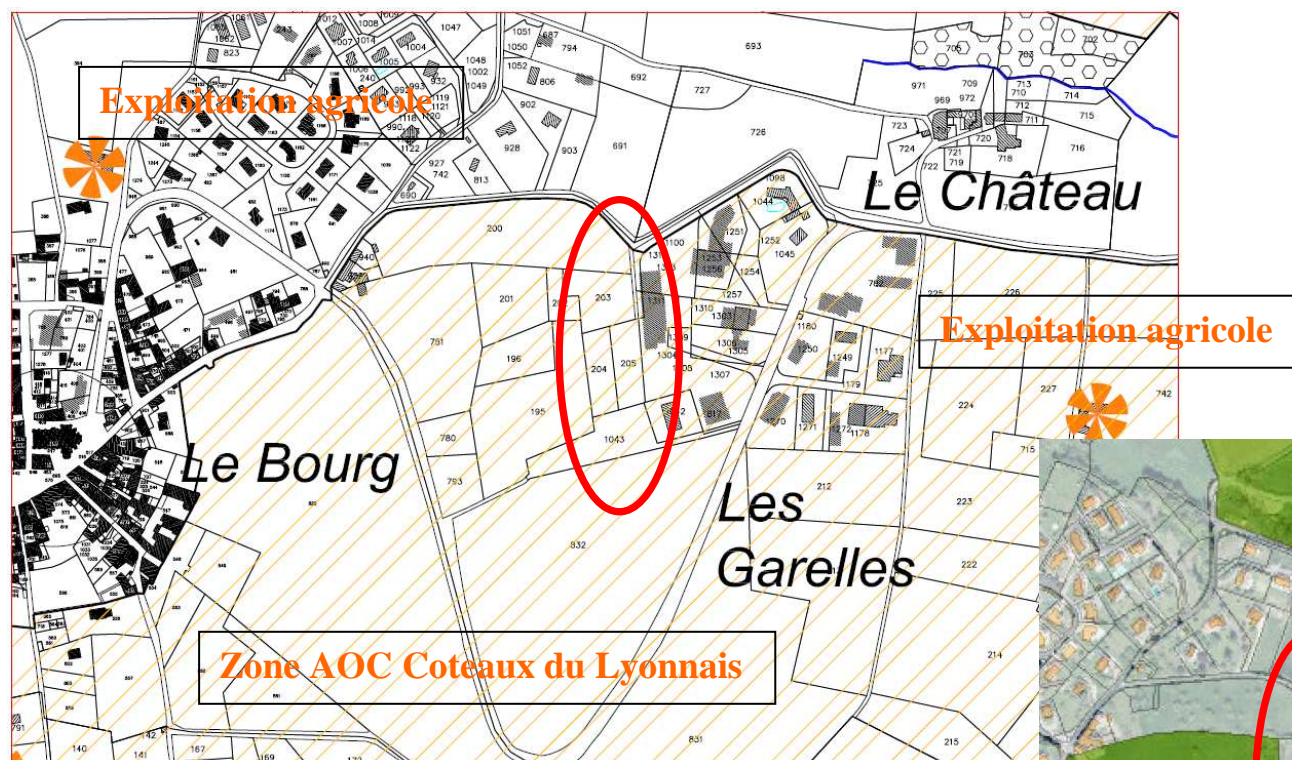


2 - 3 Réseaux secs : Electricité et numérique

Il apparaît que l'extension de la ZA des Garelles nécessitera d'enterrer les réseaux depuis la Route des Bancs de Pierre;
Une mutualisation pourrait être faite avec l'assainissement et éventuellement l'aménagement d'un bas côté pour du stationnement ;
Même s'il est relevé la difficulté opérationnelle de coordonner tous les gestionnaires de réseaux.

1 - DIAGNOSTIC : Impact sur l'activité agricole

La zone est en dehors du périmètre PENAP (en vert ci-après), mais est comprise en zone AOC Coteaux du Lyonnais.



Seules deux parcelles sont partiellement louées par deux exploitants .

- La parcelle 1043 est occupée sur 1200 m² de Maïs. L'agriculteur est en cours de reconversion professionnelle (voir entreprise en page 10) .
- La parcelle 204 est occupée par une dizaine de ruches. L'apiculteur a déjà prévu de quitter le site.

2 - LE PROJET : Orientations de la CCPA

Le projet fait l'objet d'une maîtrise d'ouvrage de la part de la Communauté de Communes du pays de l'Arbresle (CCPA) qui garantit un contrôle de l'opération tant dans les aménagements que la nature des entreprises accueillies et la commercialisation.

A ce titre, les aménagements paysagers seront encadrés par le cahier des charges élaboré par la CCPA lors du permis d'aménager.

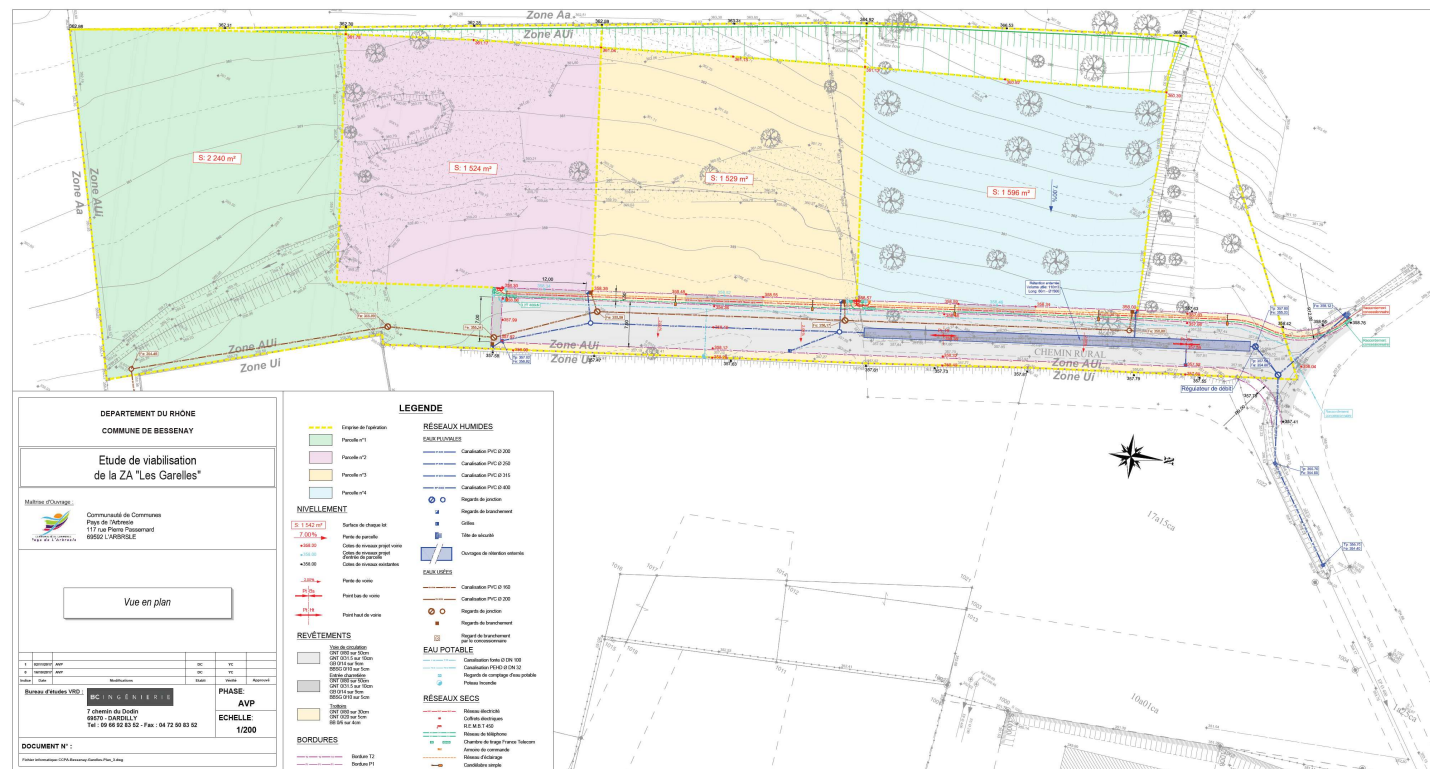
Dans cette attente, la CCPA a engagé une faisabilité pour l'aménagement de la zone avec une acquisition du foncier.

Elle souhaite accueillir des activités de petites tailles dont le marché est local.

Les orientations d'aménagement doivent permettre de développer sur le site soit un hameau d'entreprises soit quelques lots de 1500 m² à 2200 m² environ. L'accès est unique depuis la Route des Bancs de Pierre. La parcelle n'est pas aménagée en totalité pour permettre une bonne insertion dans l'environnement.

Les terrassements permettent d'avoir une assiette de lots avec une pente de 7 % maximum et une largeur de voie de 7 m.

Enfin,



Etude de faisabilité - Orientations données à titre indicatif - Document non opposable

2 - LE PROJET : L'orientation d'Aménagement et de Programmation

L'orientation d'aménagement permet la création d'un "mix" de lots individuels et groupés avec la possibilité d'environ 4 lots de 1500 à 2000 m² pour une surface totale de 6500 m² environ.

Cette organisation permet d'avoir aussi un lot unique pour recevoir un hameau d'entreprises.

Parti d'aménagement

La proposition repose sur :

- La création d'un accès unique depuis la Route des Bancs de Pierre
- L'aménagement d'une voirie de 7 m de large minimum
- Le maintien du ru au sud
- Des aménagements paysagers en périphérie permettant d'intégrer les activités au relief et le paysage.
- Un maillage piéton possible au sud et à l'Est pour maintenir une liaison avec la RD 24 et les transports en commun.

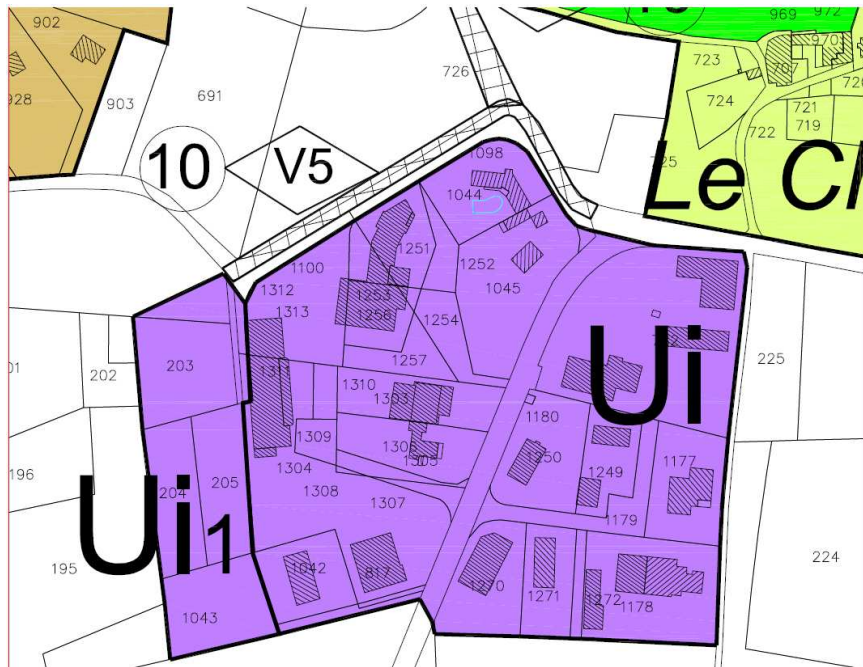
En outre:

- La gestion du pluvial pourra se faire à la parcelle avec surverse au milieu naturel (fossé et bassin en entrée du site)
- Les Eaux Usées peuvent être évacuées en gravitaire par le chemin piétonnier jusqu'à la Route des Bancs de Pierre

Ces prescriptions sont complétées par le règlement de la zone.



2 - LE PROJET : Le nouveau zonage - Une zone 1 Ui1



Il est proposé d'ouvrir la zone AUi à l'urbanisation suivant un reclassement en zone Ui.

La zone Ui est indiquée Ui 1.

La zone Ui 1 est dédiée à l'extension de la zone d'activités économiques des Garelles, constructible suivant les principes inscrits en OAP .

Elle dispose donc du règlement de la zone Ui , adapté aux particularités de site et des prescriptions inscrites en Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, les principales évolutions du règlement portent sur les **5 points** suivants :

Evolution 1 : ARTICLE Ui 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Voirie :

- a) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 m.

Proposition :

Actuellement, la largeur de plate-forme ne doit pas être inférieure à 8 m.

Or, le tènement est étroit et la zone n'est pas dédiée à une desserte intensive par des semi-remorques. Il est proposé de réduire en zone Ui 1 la largeur de la plateforme à **7 m minimum** de manière à permettre une voie de 5,5 m et un trottoir de 1,5 m par exemple.

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Proposition :

De la même manière, il est proposé de compléter le b) pour que **le demi tour puisse se faire sur chaque lot.**

Evolution 2 : ARTICLE Ui 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est **de 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel* ou futur.

Proposition :

Il est proposé de réduire en zone Ui 1 le retrait minimum de l'implantation afin d'optimiser l'usage de la parcelle par le complément suivant :

Les constructions peuvent être construites soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2 m et en suivant les principes inscrits en OAP.

Evolution 3 : ARTICLE Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction en limite est autorisée à condition :

- que cette implantation ne concerne que deux limites séparatives maximum.
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone.

Dans les autres cas, aucun point d'un bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 5 mètres de la limite séparative. Ces règles peuvent ne pas être imposées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Proposition :

En complément, il est indiqué qu'en zone Ui 1, **les constructions devront respecter en outre les principes inscrits en OAP.**

Evolution 4 : ARTICLE Ui 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Cet article régleme la hauteur des déblais ou remblais sur l'ensemble des zones de la manière suivante :

- dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des déblais ou remblais ne doit pas excéder :
 - **0,50 m**, pour les terrains dont la pente est inférieure à **10%**,
 - **1,60 m** pour les terrains dont la pente est comprise entre **10% et 20 %**,
 - **2 m**, pour les terrains dont la pente est supérieure à **20%**,

Proposition :

Même si la pente maximum du terrain naturel est ponctuellement de l'ordre de 18 %, il est proposé d'assouplir cette règle sur la zone Ui 1, afin de permettre des terrassements en cohérence avec le gabarit des futurs bâtiments.

Ainsi, la partie de l'article 11 concernant la hauteur des déblais / remblais n'est pas applicable à la zone Ui 1.

Evolution 5 : ARTICLE Ui 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 m de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'activités, 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Proposition :

La zone est desservie par la ligne TC 626 sur la Rd 24.

Afin d'inciter aux déplacements alternatifs au tout voiture, il est proposé de réduire l'obligation de stationnement en zone Ui1 à 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

3 - 1 Bilan des surfaces

Zones	Localisation	Surface (hectare)	%	Après la modification n°2
Zones urbaines centrales				
Ua	Le bourg	12,76		
Ub	Secteur Est (Bartassieux, Allée du Clos, ...), Secteur Ouest (Bernay, route de Brullioles ...), Saint Irénée.	33,08		
Sous-total :		45,84	3,27	
Zones urbaines périphériques				
Uh	La Giraudière, La Brévenne	6,33	0,45	
Zones dédiées aux équipements et activités économiques				
Ue	Terrain de sports et maison de retraite à Saint Irénée, Institut Médico-Educatif, la station d'épuration à la brévenne et les terrains de sport à la Giraudière	9,7		
Ui	ZA Les Garelles et Saint-Irénée	7,06		
Ui1	Extension de ZA Les Garelles			0,92
Uic	Le Jabert	1,61		
Sous-total :		18,37	1,31	19,29
Zones à urbaniser				
AU	Le Clos du centre et chemin de la Drivonne	1,72		
	Saint-Irénée	2,09		
AUi	ZA Les Garelles	0,92		0
Sous-total :		4,73	0,34	3,81

La seule évolution en matière de zonage est donc le reclassement de 0,92 hectare de la zone AUi en Ui 1, pour l'extension de la ZA des Garelles. Le total des zones urbaines et à urbaniser n'est pas modifié.

3 - 2 Bilan environnemental

Au regard de la protection au titre d'espace naturel

Le projet n'est pas situé :

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

Au regard de la faune et la Flore

Aucune espèce protégée de la faune ou de la flore n'a été recensée sur le site d'étude. Le projet n'impacte pas des parcelles contenant des espèces floristiques protégées et n'impacte pas d'habitat d'espèces protégées, par conséquent il n'est pas soumis à la procédure de dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et habitats protégés.

Il n'y a pas non plus d'arbres à protéger.

Au regard d'une zone humide

Aucune zone humide n'est référencée sur le site. En revanche, la partie identifiée en ru est préservée par l'aménagement.

Au regard du Code forestier

Le projet ne donne pas lieu à du défrichement dans un massif boisé de plus de 4 ha.

Au regard de la susceptibilité au mouvement de terrain

Le site n'est affecté par aucun aléa connu. Le projet devra de toute manière faire l'objet d'études géotechniques répondant au code de la construction

Au regard de l'activité agricole

Le site n'est pas cultivé sur sa plus grande partie du fait de son relief. Il est en friche.

L'impact porte sur 1200 m² cultivé en maïs, mais dont l'exploitant est en cours de reconversion.

La présente modification apporte des évolutions sur :

- Le règlement
- Le document graphique
- L'OAP

Ils seront joints au présent rapport de présentation lors de l'approbation