



# Révision avec examen conjoint

## *Commune déléguée Les Olmes*

Evolution n°7 du PLU



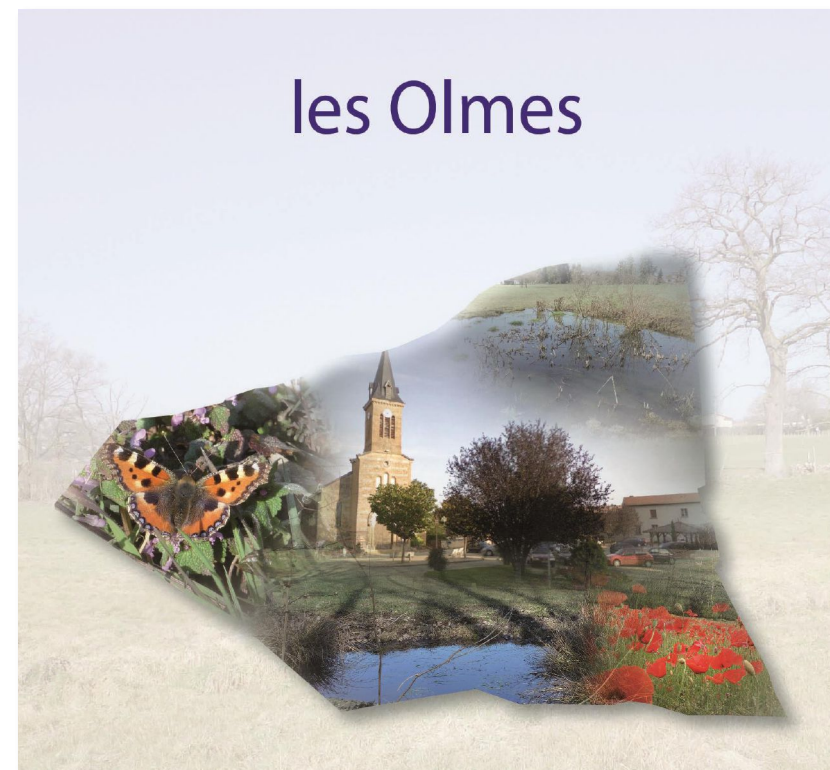
## Bref historique sur Vindry-Sur-Turdine

### Introduction

Vindry-sur-turdine, commune nouvelle depuis le 01/01/2019, est située dans la vallée de la Turdine, liaison entre l'agglomération lyonnaise et Tarare. La proximité de Lyon (40 km) et celle des territoires naturels des Monts de Tarare, sa desserte facilitée par la RN7, la voie ferrée et l'A89 mise en service fin 2012, font de Vindry-Sur-Turdine, une commune attractive sur le plan résidentiel.

### Les évolutions des différents documents d'urbanisme

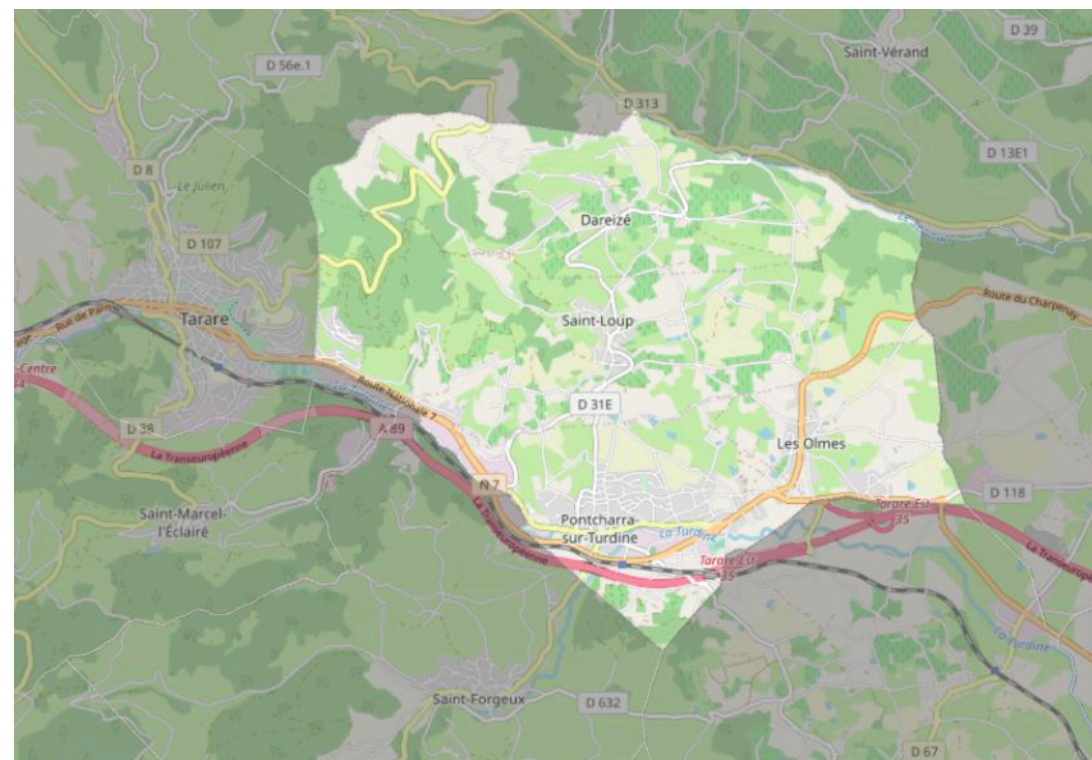
Les Olmes est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2017.



Pontcharra-sur-Turdine			Les Olmes			Dareizé			Saint-Loup		
Date	Procédure	Numéro des évolutions	Date	Procédure	Numéro des évolutions	Date	Procédure	Numéro des évolutions	Date	Procédure	Numéro des évolutions
09/09/2016	Modification simplifiée	1	04/11/2018	Modification simplifiée	1	19/09/2016	Modification de droit commun	1	18/02/2020	Modification simplifiée	1
11/04/2018	Modification simplifiée	2	12/02/2019	Mise en compatibilité	2	2021	Modification de droit commun	2			
26/11/2019	Modification de droit commun	3	26/11/2019	Modification de droit commun	3						
26/11/2019	Modification simplifiée	4	26/11/2019	Modification simplifiée	4						
2021	Modification de droit commun	5	18/02/2020	Modification simplifiée	5						
2021	Modification de droit commun	6	2021	Modification de droit commun	6						
2021	Révision avec examen conjoint	7	2021	Révision avec examen conjoint	7						

## Profil communal avant la commune nouvelle : Secteur de Les Olmes

Quelques chiffres	
Superficie	278 ha
Population 1990	648 habitants
Population 1999	662 habitants
Population 2016	802 habitants
Denisté au Km2 en 2016	288 habitants
Commune appartenant au territoire	
De la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien	
Du SCOT du Beaujolais	
Les limites communales	
Au Nord	Saint-loup (Vindry-Sur-turdine)
Au Sud	Saint Romain de Popey
A l'Est	Sarcey
A l'Ouest	Pontcharra sur Turdine (Vindry-Sur-turdine)



Localisation de Vindry-Sur-Turdine



## Objectif de la révision avec examen conjoint

Suppression d'un élément remarquable au profit d'une orientation d'aménagement et de programmation.

## Rappel du champ d'application de la présente révision avec examen conjoint

### 1-Révision avec examen conjoint (L.153-31)

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

### 2-Modification de droit commun (L153-41)

Le projet de modification permet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

### 3- Modification simplifiée (L153-45)

En dehors des points 1 et 2, la modification simplifiée peut être utilisée, ce qui est le cas pour la présente modification.

## Le contexte

### Le site

Les tènements sont situés dans le centre bourg, à proximité de la grande rue, au Nord-Ouest de la grande place.

Il s'agit soit :

- de parcelles indépendantes dont les accès se situent depuis le lotissement des Sources (en orange). Ses tènements sont en friche. Les 2 constructions qui s'y trouvent sont de vieux hangars.
- Des arrières de parcelles des maisons situées le long de la grande rue(en vert). Ses tènements sont :
  - des jardins liés aux habitations existantes,
  - un parking, nécessaire à l'immeuble situé le long de la grande rue.



Plan de situation

Source : Plans





Le site



Actuellement, un élément remarquable est positionné sur le secteur. Toutefois, celui-ci ne semble pas pertinent. Il convient de rappeler que sa mise en place a pour objectif la préservation des jardins arrières des habitations construites à l'alignement des voies.

Or, ici l'élément remarquable est placé :

- Sur un parking (espace totalement minéralisé)
- Sur 2 friches
- Sur 2 véritables jardins.

L'objectif est de retravailler l'intégralité du site pour correspondre à la réalité du terrain.

Ainsi, une orientation d'aménagements est définie sur le secteur. Les 2 jardins d'agrément y sont toujours protégés.

La parcelle dédiée au stationnement conserve cette affectation. En effet, toute nouvelle construction y est impossible, pour les raisons suivantes:

- Accès étroit et dangereux (aucune visibilité sur la grande rue). Le département a par ailleurs refusé plusieurs autorisations d'urbanisme sur le secteur pour des motifs similaires.
- Préservation des stationnements utilisés par les résidents de l'immeuble

Les parcelles en friches comportant des hangars deviennent constructibles :

- L'accès y est possible et sécurisé (via le lotissement des Sources).
- Les espaces en friche ne sont liés à aucune construction à usage d'habitation

Cette espace est donc à considérer comme étant une dent creuse, dont l'aménagement doit par conséquent être encadré.

Une zone AUa7 sera créée afin de maîtriser les futurs aménagements, avec notamment la mise en place d'une densité minimale de construction (20 logts/ha).

La hauteur y sera limitée à R+1 étant donné que les parcelles sont situées au contact de maisons individuelles.



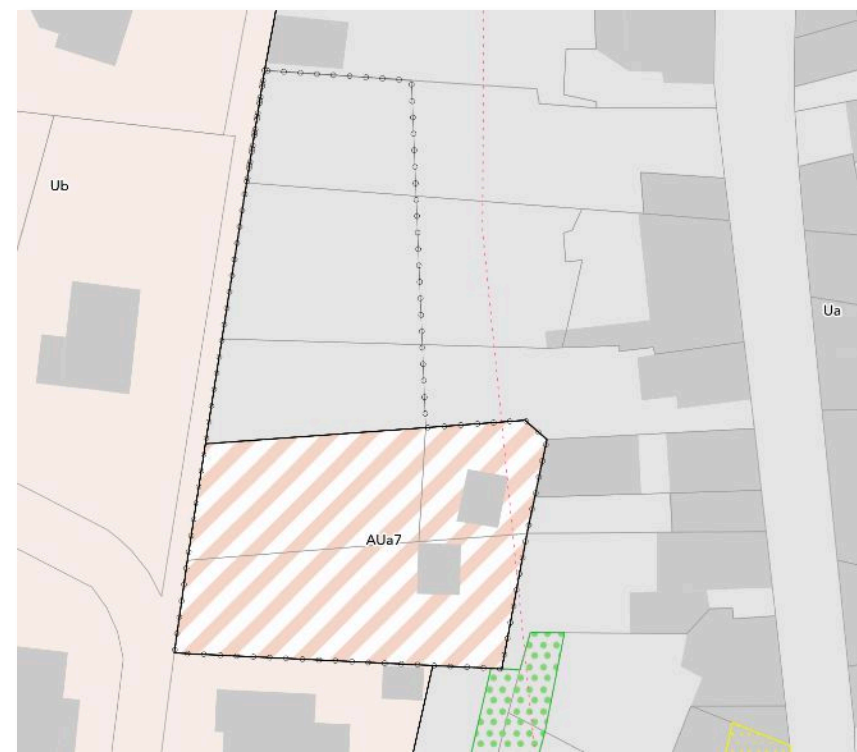
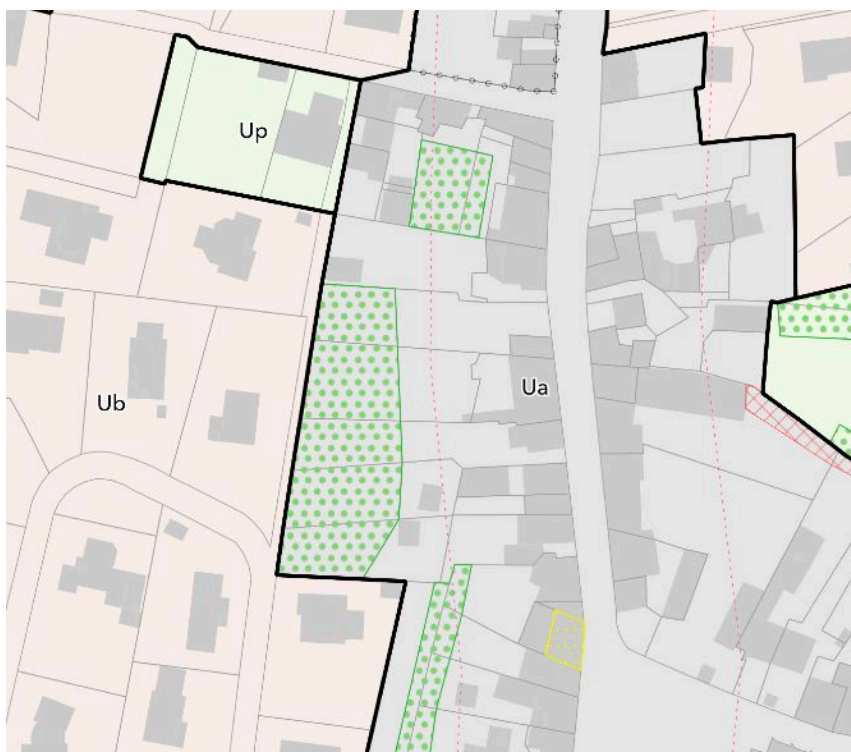
Extrait du PLU en vigueur

## Les évolutions du PLU

Le règlement graphique est modifié.

### Les impacts de la modification des zones sur les surfaces

- Une zone AUa7 de 1133 m<sup>2</sup> est créée. La zone Ua est réduite d'autant.
- Création d'une orientation d'aménagement et de programmation de 2120 m<sup>2</sup>.
- Suppression de 1700m<sup>2</sup> d'élément remarquable.



Le document graphique avant (à gauche) et après (à droite) la révision avec examen conjoint du PLU



## Les orientations d'aménagements sont modifiées

Une nouvelle OAP est créée.

P9 des orientations d'aménagement et de programmation il est rajouté :

### La densité et la forme urbaine (Principes obligatoires):

- Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec :
- une densité minimale de 30 logts/ha pour la zone AUa3
- une densité minimale de 25 logements à l'hectare pour les autres secteurs AUa
- *une densité minimale de 20 logements/ha pour le secteur AUa7.*

P10, il est rajouté

### Les principes d'aménagement

Organisation globale du site accès et desserte interne (Principes obligatoires Cf. schéma de principe)

- Les principes d'aménagement sont détaillés dans les schémas ci-après pour chaque site.
- Concernant la zone AUa6 une attention toute particulière devra être portée à l'aménagement du site. En effet, la zone est située en entrée de village. Les hauteurs de bâti devront être limitées et le site devra faire l'objet d'une végétalisation importante.
- *Il est imposé un accès unique à l'ensemble des constructions pour la zone AUa7.*



La nouvelle orientation d'aménagement et de programmation mise en place

## Le règlement écrit est modifié

Il est rajouté les éléments suivants dans le règlement.

### Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa1,

#### La zone AUa7 :

*Son urbanisation peut s'effectuer :*

- *En une seule opération d'ensemble.*
- *En 2 phases. Dans ce cas, la 1ere phase doit avoir une surface minimale de 900m<sup>2</sup>.*

### Article AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

Dans les secteurs AUa1, AUa2, AUa5, AUa6 *et AUa7*

- La hauteur des constructions mesuré à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors élément technique) ne pourra excéder 9 m et R+1 maximum.
- La hauteur des constructions à usage d'annexe est limitée à un faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.
- Ses limites peuvent ne pas être appliquées à des déplacements ponctuels dû à des exigences fonctionnelles ou technique, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### Article Ua 13 - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 4 places.<sup>¶</sup>

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.<sup>¶</sup>

Pour les opérations de constructions à usage d'activités admises dans la zone, le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 10% de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 10% s'ils sont paysagés). Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés (engazonnement, couvre-sols...) et peuvent être constitués de cheminements.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

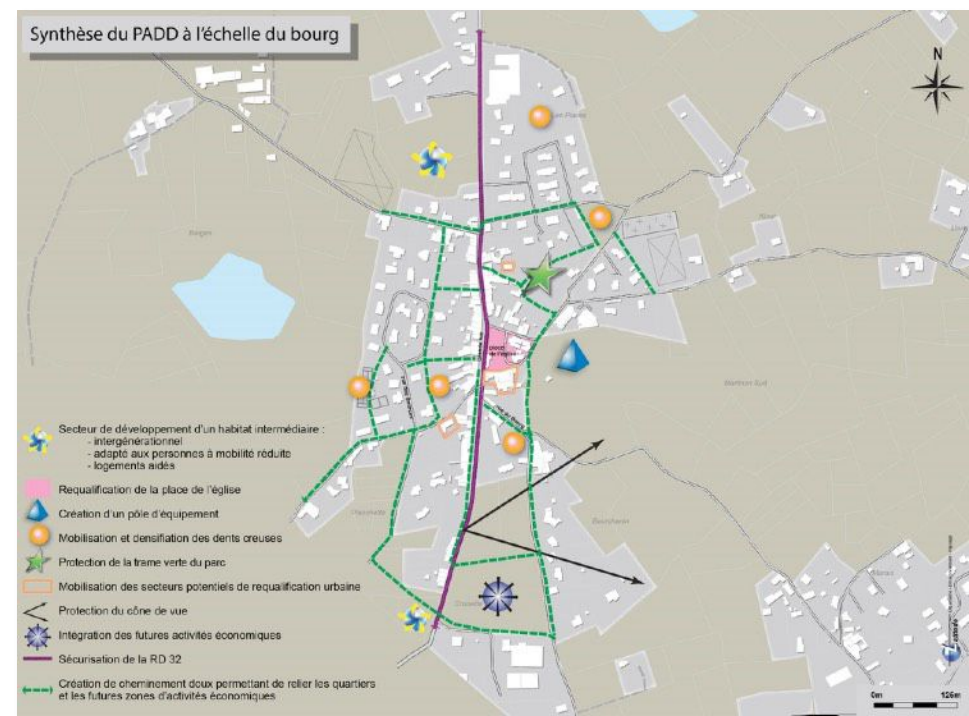
*Les espaces vert inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation sont à maintenir ne peuvent accueillir que des annexes ou une piscine.*



## La compatibilité avec le PADD

L'orientation d'aménagement mis en place répond aux orientations du PADD :

- Inscription d'un cheminement doux à valoriser (conformément à la carte p16 du PADD).
- Optimisation des espaces en friche et en dent creuse (conformément au PADD p10).
- La préservation des 2 véritables jardins situés en arrière des alignements bâtis du bourg (conformément au PADD p17).



Extrait du PADD p16

Dans cette perspective le PLU oriente son action de la façon suivante :

- Recentrer le développement urbain par la mobilisation des espaces situés dans l'enveloppe villageoise ou en continuité, permettant une plus grande proximité entre l'habitat et les services (commerces, équipements...). La priorité est donnée aux espaces en interstices non construits, aux tènements construits ou en friches pouvant être renouvelés et/ou requalifiés. Plusieurs secteurs sont l'objet de rétention foncière ou sont difficilement mobilisables depuis plusieurs années. La commune mettra en œuvre différents outils, dont la DUP (Déclaration d'Utilité Publique) afin mobiliser ces tènements stratégiques dans le développement du centre-bourg.

Extrait du PADD p10

La protection des éléments végétaux remarquables du paysage depuis le grand paysage jusqu'aux éléments végétaux urbains : haies structurantes du plateau agricole et des vallons naturels, jardins du bourg qui permettent d'équilibrer sa dominante minérale, les « arbres urbains » des jardins ou des alignements, ... En particulier les jardins en arrière des alignements bâtis du bourg doivent être maintenus dans leur usage actuel. Ils ne devront pas servir de support à une densification urbaine en raison des « respirations vertes » qu'ils créent dans le paysage du bourg.

Extrait du PADD p17

## Impact sur l'environnement

La présente révision avec examen conjoint conduit à la suppression de 1700m<sup>2</sup> d'élément remarquable du paysage.

Toutefois, sur ces 1700m<sup>2</sup> :

- 420m<sup>2</sup> sont des stationnements (espace minéral)
- 140m<sup>2</sup> sont des voies d'accès
- 560m<sup>2</sup> sont des espaces en friche

Au total, les jardins d'agrément ne représentent que 580m<sup>2</sup>.

Ces jardins sont toujours préservés, via la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Ainsi, la présente évolution du document d'urbanisme n'a pas d'impact négatif sur l'environnement.





**Membre de la Coopérative d'Activités et d'Emplois Calad'Impulsion**

847 Route de Frans 69400 VILLEFRANCHE-sur-Saône

06-49-62-78-29 - [urbanisme@juliendallemagne.fr](mailto:urbanisme@juliendallemagne.fr)

SCIC SARL au capital variable - N° SIRET : 40468130600043 - Code APE : 7022Z - TVA Intra. : FR78404681306