



# Modification du **Plan** **Local d'Urbanisme** GUILHERAND-GRANGES

## **NOTICE EXPLICATIVE**

Décembre 2024

# Avant propos

Le Conseil Communautaire a, par délibération en date du 02 octobre 2024, prescrit la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de GUILHERAND-GRANGES.

L'objet de cette modification simplifiée de ce Plan Local d'Urbanisme est de permettre une évolution du règlement écrit et de l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation Rue Henri Dunant.

*Pourquoi une procédure de modification simplifiée ?*

Les modifications ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; ne réduisent un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; ne réduisent 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, n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser [...]

La procédure prévue par l'article L153-36 du Code de l'urbanisme peut être mise en œuvre.

Le dossier de modification sera mis à la disposition du public. Le Conseil Communautaire devra ensuite délibérer pour approuver cette modification.

Elle deviendra exécutoire après avoir fait l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.153-20 et suivant du Code de l'Urbanisme.

## A. Le contexte réglementaire

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure établie par le Code de l'Urbanisme : Article L153- 41 et suivants.

**Article L153-41** - Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'EPCI ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 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 ; 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

**Article L153-47** - Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

**Article L153-48** - L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

# A. Les objets de la modification

## 1. Le règlement

### La zone Ui

Actuellement dans le sous-secteur Uic de la zone Ui, le règlement du PLU autorise que les constructions à destination de commerces et de stockage. La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au [3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail qui recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- Restauration qui recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.  
Commerce de gros qui regroupe les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle qui recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- Hébergement hôtelier et touristique qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- Cinéma qui recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques

Dans le cadre de la présente modification, il convient de préciser les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone Uic, de la manière suivante :

<b>ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b> <b>Avant modification</b>	<b>ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b> <b>Après modification</b>
<p>Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitat,</li> <li>- Les constructions à usage agricole,</li> <li>- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,</li> <li>- Les travaux, installations et aménagements suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcs d'attractions,</li> <li>• Garages collectifs de caravanes,</li> <li>• Les carrières,</li> <li>• Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,</li> <li>• Le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés</li> </ul> </li> </ul> <p>Dans le <b>secteur Uia</b> sont interdites toutes constructions autres que celles à vocation d'activités hospitalières et sanitaires ou assimilées.</p> <p>Dans le <b>secteur Uic</b> sont interdites toutes constructions autres que celles à vocation de <b>commerces</b> et de stockage lié aux activités commerciales, d'activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, et les équipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitat,</li> <li>- Les constructions à usage agricole,</li> <li>- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,</li> <li>- Les travaux, installations et aménagements suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcs d'attractions,</li> <li>• Garages collectifs de caravanes,</li> <li>• Les carrières,</li> <li>• Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,</li> <li>• Le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés</li> </ul> </li> </ul> <p>Dans le <b>secteur Uia</b> sont interdites toutes constructions autres que celles à vocation d'activités hospitalières et sanitaires ou assimilées.</p> <p>Dans le <b>secteur Uic</b> sont interdites toutes constructions autres que celles à vocation de <b>commerces d'artisanat et de commerce de détail</b> et de stockage lié aux activités commerciales, d'activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, et les équipements d'intérêt collectif et services publics</p>

## 2 - « Ilot Rue Henri Dunant » : l'OAP n° 5

Sur sa partie Nord-Ouest, le secteur de la Rue Henri Dunant, accueille actuellement les services techniques de la Ville de Guilhaud-Granges et les locaux de la communauté de communes Rhône-Crussol, ainsi qu'un tènement plus à l'Est qui supporte des bâtiments d'activité vacants.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) réalisée lors de l'élaboration du PLU en 2017, prévoit sur ce grand tènement la construction de 100 logements avec une mixité de 80% de logements aidés dont 50% en résidence seniors en une seule phase.

La procédure de modification à plusieurs objectifs :

- Modifier le périmètre pour retirer les bâtiments acquis par la Communauté de communes afin d'y installer son siège « la Maison des territoires » (en orange sur le plan)



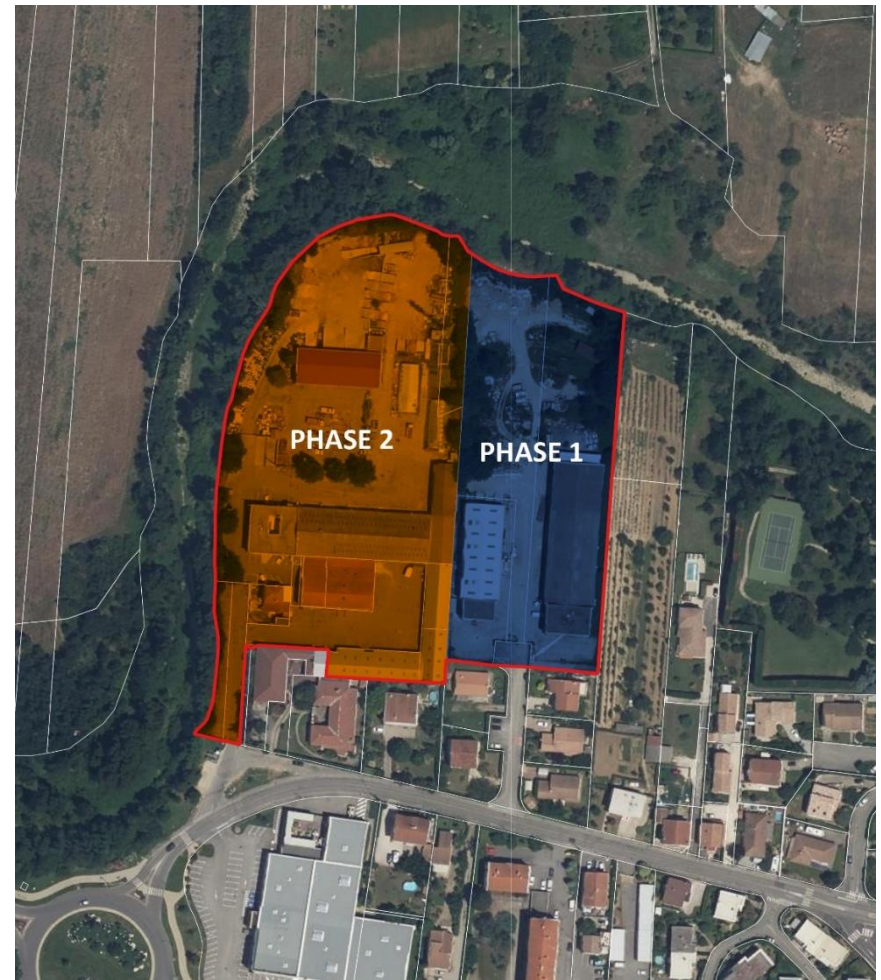
*Emprise exclue du périmètre  
de l'OAP*



- Instaurer un phasage de l'OAP permettant à une opération de logement de sortir rapidement à l'Est du tènement. Il s'agit d'un projet composé de 66 logements dont 48 appartements sociaux (32 LLS et 12 BRS) en R+2 maximum et 1 niveau de sous-sol, comprenant du stationnement et 18 maisons individuelles destinées à de l'accession en R+1 maximum.

Le projet de 66 logements comprend 3T1 – 12T2 – 18T3 – 12T4 – 3T5 [Intermédiaire] – 18T4 Duplex [Maisons individuelles], destinés à de l'accession et à la location sociale pour une surface de plancher totale de 5177,22 m<sup>2</sup>.

- Pour permettre ce projet les prescriptions de l'OAP ont été revues.

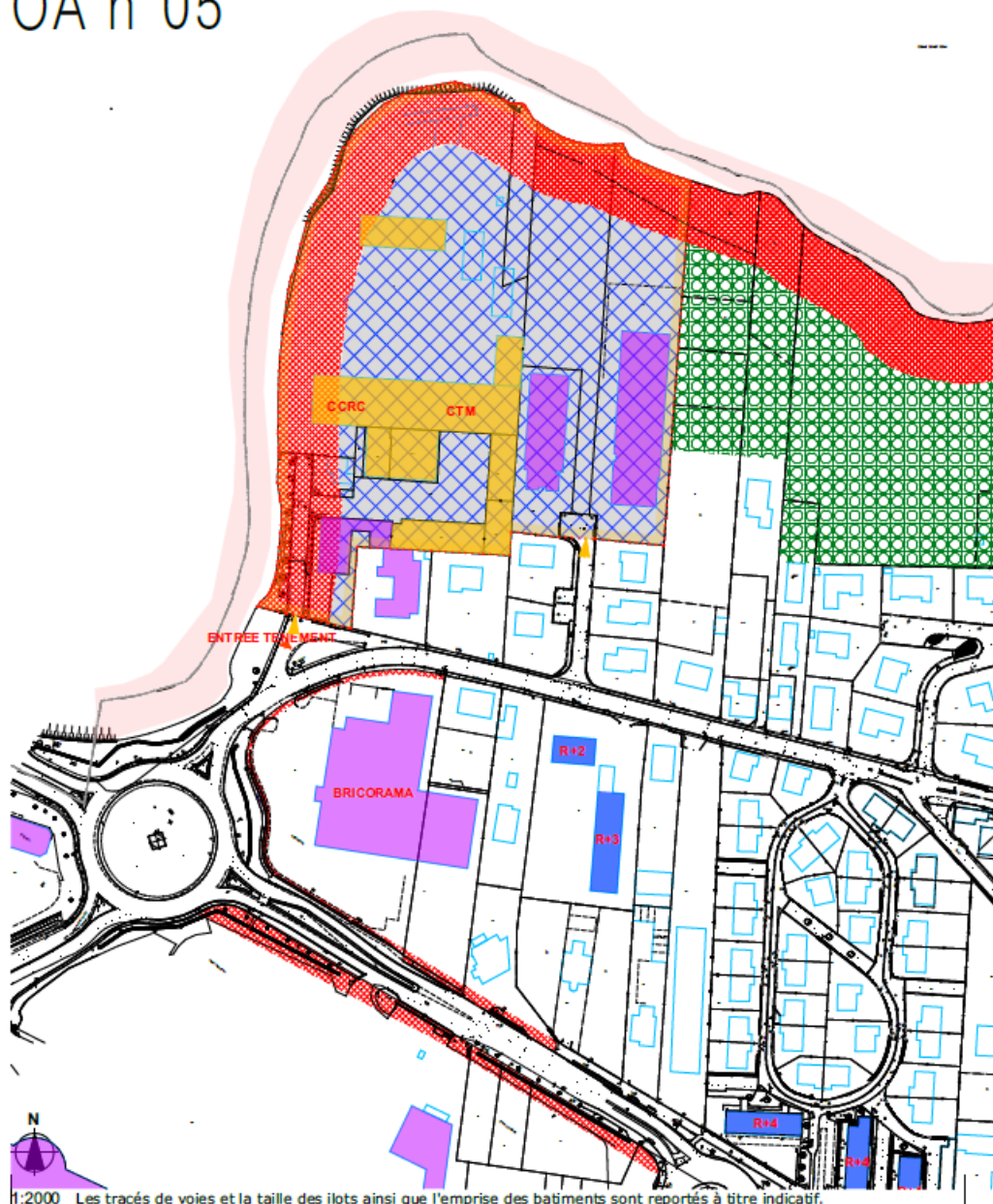


OAP EN VIGUEUR



ETAT DES LIEUX

OA n°05



LEGENDE

- Périmètre d'étude
- Logement Collectif
- Centre Technique Municipal et services de la Communauté de Communes
- Commerces et entreprises
- Espace Boisé Classé
- Emplacement Réservé
- Servitude logements S2 : 80%

LOCALISATION

Le tènement de l'OAP est situé à l'entrée Ouest de la ville de Guilherand-Granges, côté Saint Peray.  
Le site est bordé par un méandre du Mialan. Très arboré sur les rives de la rivière, le tènement dégagé à l'Ouest des vues sur Crussol, au Sud et à l'Est vers le Vercors.  
L'accès principal se pratique depuis la rue Henri Dunant au Sud.  
Il est en outre à proximité de divers commerces et centres commerciaux.

ENJEUX ET OBJECTIFS

De part sa situation, l'aménagement de ce site met en avant le paysage, id prégnant et singulier, et il doit guider l'aménagement.

L'aménagement doit tirer parti des atouts du site, tout en favorisant une mixité sociale et intergénérationnelle.

Différentes typologies pourront être proposées. Dans le cas des maisons individuelles, elles seront implantées principalement côté Est, en continuité du bâti existant.

L'habitat intermédiaire doit être privilégié.

Les cheminements mode doux seront privilégiés et mis en avant afin de créer un maillage de l'intérieur du tènement vers le futur cheminement périphérique ainsi que des liaisons vers l'extérieur du site.

Afin de conserver au maximum les caractéristiques végétales du site, les voiries seront créées à minima et optimisées selon les types de bâti desservi. Les aménagements paysagers seront soignés et les clôtures interdites côté voirie et entrée des logements.

Les stationnements en sous sol sont à privilégier, les stationnements visiteurs pourront être prévus le long des voiries ou rassemblés sur des places prévues à cet effet.

Des espaces communs de rencontre seront créés.

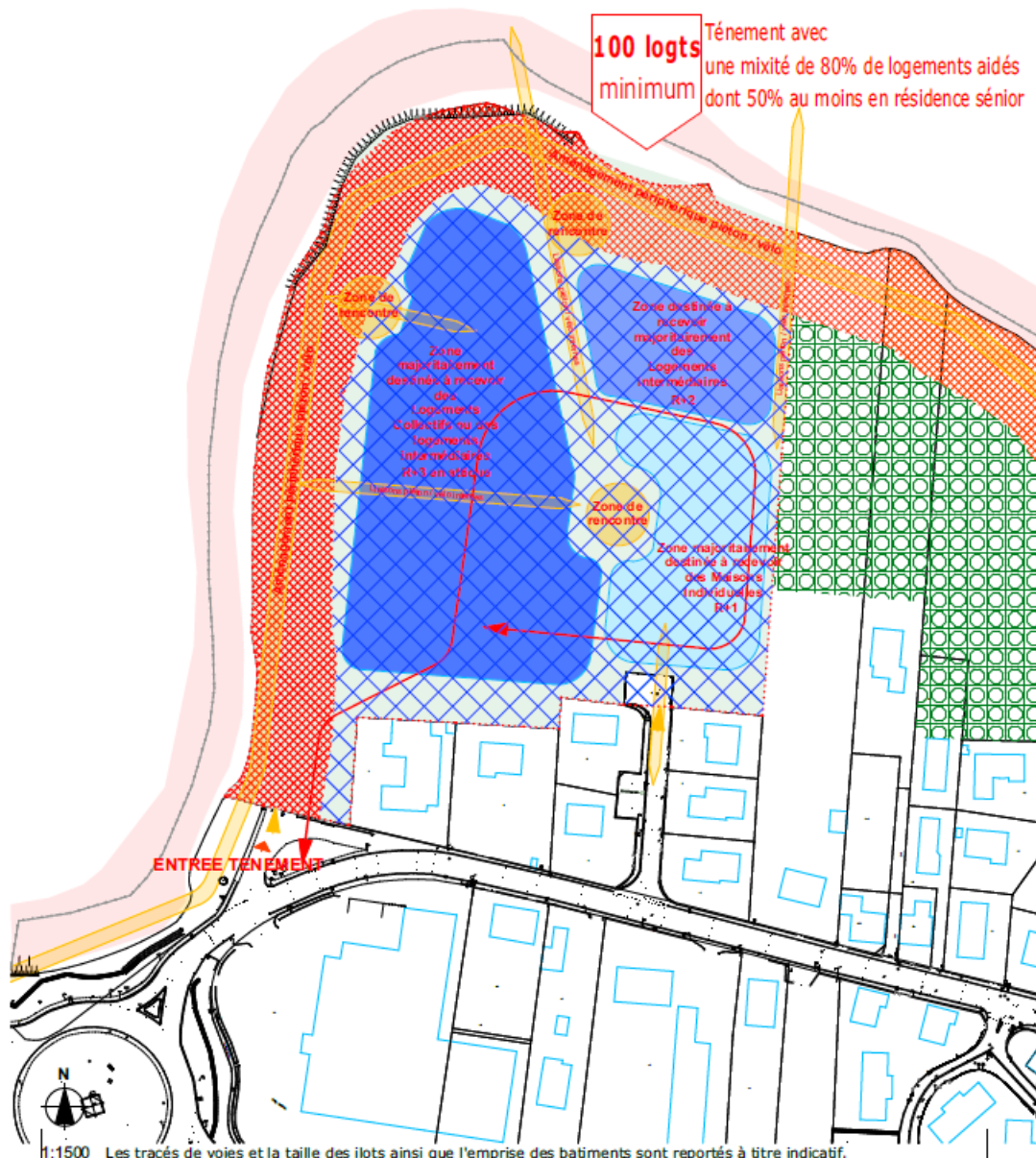
VUE AERIEENNE



1:2000 Les tracés de voies et la taille des îlots ainsi que l'emprise des bâtiments sont reportés à titre indicatif.

SCHEMA DE PRINCEPE D'AMENAGEMENT

OA n°05



LEGENDE

- Périmètre OAP
- Servitude logements S2 : 80%
- Emplacement Réservé
- Zone de logements individuels
- Zone de logements intermédiaires
- Zone de logements collectifs
- Zone de rencontre
- Liaison cheminement mode doux
- ↔ Voirie de desserte possible

EXPLICATION DU SCHEMA DES ORIENTATIONS

Le schéma d'orientation des aménagements du tènement traduit la volonté de conserver au maximum le caractère naturel du site par la création d'un aménagement proche d'un écoquartier.

Les orientations d'aménagements prévoient toutes les caractéristiques et contraintes pour la création d'une opération de 100 logements.

Le schéma traduit donc la nécessité de relier les différents modes de cheminements piéton et vélo de l'extérieur du site au Sud vers sa périphérie (identifié par l'ER) jusqu'à l'Est ainsi que dans sa trame intérieure.

Plusieurs zones de rencontre sont réparties sur l'ensemble du tènement.

Il propose un système de circulation simple pour la desserte automobile, permettant d'alimenter les différentes typologies du site tout en préservant la sécurité des usagers (sens unique, pas d'intersection).

Le schéma détermine les contours et l'emprise des différents types d'implantation de typologie du site.

L'espace vert permet d'assurer la continuité verte qui s'étend du Sud vers l'Est. La végétalisation du site est favorisée.

PRESRIPTIONS D'AMENAGEMENT GENERALES A RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone UCd.

Le tènement doit recevoir un minimum de 100 logements avec une servitude de 80% de logements locatifs aidés.

ELEMENTS DE L'OAP / TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Impact sur l'article UC03 :

La voirie est limitée à un bouclage du tènement avec entrée et sortie par l'accès Sud / Ouest depuis la rue Henri Dunant.

Impact sur l'article UC10 :

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, jusqu'à l'égoût du toit ne peut excéder : 14 mètres et 4 étages en attique.

Impact sur l'article UC11 :

Les toitures terrasses sont obligatoirement végétalisées.

Impact sur l'article UC12 :

Concernant les habitations en collectif, 50% des places de stationnement requises seront en sous sol.

Impact sur l'article UC13 :

La proportion de terrain obligatoirement réservée aux espaces verts et de loisirs (jardins, terrain d'évolution, de jeux, aires d'aventures) doit être au moins égale à 45 % de la surface totale de l'unité foncière.

1:1500 Les tracés de voies et la taille des îlots ainsi que l'emprise des bâtiments sont reportés à titre indicatif.

OAP APRES PROCEDURE DE MODIFICATION



# GUILHERAND-GRANGES

## Secteur 3 – OAP 11



### CONSTAT

Le secteur se situe au Nord-Ouest de la commune le long du Mialan et en bordure de la commune voisine de Saint-Peray.

Le site se positionne dans un environnement végétal dense à préserver dans la continuité du tissu urbain de maisons pavillonnaires. Il offre des vues sur le Mialan et la montagne de Crussol non loin.

Le secteur est actuellement occupé par le siège de la CCRC qui a vocation à déménager au sud du secteur, quelques maisons individuelles ainsi que du bâti d'activités.

### OBJECTIFS

Cette OAP vise à densifier le site et à accompagner l'effort de production de logements, notamment sociaux.

L'OAP valorise la présence du Mialan en se positionnant en retrait de ce dernier et prévoit la réalisation d'un cheminement modes doux le long de son parcours.

L'OAP vise également à assurer la cohérence d'ensemble des deux phases en intégrant une voie de bouclage et un cheminement modes doux commun aux deux opérations.

# GUILHERAND-GRANGES

## Secteur 3 – OAP 11



### PROGRAMMATION

Un projet en deux phases opérationnelles séparées par un axe Nord-Sud:

- Phase 1: 66 logements en petits collectifs au Nord avec un retrait paysager sur le Mialan et en maisons individuelles groupées dans la continuité du lotissement existant au Sud
- Phase 2 : ~70 logements dont 75% sociaux en petits collectifs et maisons individuelles groupées avec retrait paysager sur le Mialan, voie de desserte et liaisons douces communes aux deux phases

### Chiffres-clés

**Superficie totale** 28 297 m<sup>2</sup>

**Logements** 150

**Densité** 53 log/ha



# GUILHERAND-GRANGES

## Secteur 3 – OAP 11



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Planter de l'habitat collectif R+2 à R+3 le long du Mialan pour profiter de ses qualités paysagères
- Planter des constructions nouvelles de type maisons individuelles et/ou petit collectif R+1 à R+2 dans la continuité du lotissement situé au Sud du secteur
- Garantir un retrait paysager sur le Mialan afin de prévenir le risque inondation, travailler un cheminement doux tel qu'énoncé dans l'ER du PLU, et s'appuyer sur sa ripisylve pour la qualité d'ensemble de l'OAP
- Assurer un bouclage de voirie et de cheminements modes doux entre les deux phases en accroche avec la trame existante sur la rue Henri Dunant et l'allée des Mûriers
- Orienter les habitations de manière à construire des vues multiples sur le Mialan, sa ripisylve et plus loin sur la montagne de Crussol
- Favoriser l'implantation d'un espace de jardin partagé au nord-ouest au bénéfice de l'ensemble des habitations de l'OAP
- Garantir un traitement paysager qualitatif paysager des interfaces bâties entre les deux phases et avec le tissu urbain existant au sud.
- Prévoir au maximum des stationnements en sous-face des nouveaux bâtiments ou en souterrain le long de la voie de desserte en garantissant un traitement paysager qualitatif et un espace ouvert favorable à la ventilation des espaces créés.

#### Vocation et composition urbaine

- Habitat petit collectif
- Habitat individuel groupé
- Principe d'insertion urbaine
- Hauteur du bâti

#### Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie structurante à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Stationnement à créer
- Stationnement en sous-terrain ou sous-face bâtie à créer

#### Composition paysagère

- Espace paysager de préservation de la continuité écologique
- Espace de pleine terre végétalisée
- Espace de jardin partagé
- Cœur d'îlot densément végétalisé
- Arbres existants à conserver
- Perspectives visuelles à valoriser
- Transition végétale paysagère à développer