



Modification de droit commun

Vindry-Sur-Turdine
Mai 2022

Modification de droit commun - Mai 2022

Bref historique sur Vindry-Sur-Turdine	3
Rappel du champ d'application de la présente modification de droit commun	4
Profil communal de la commune nouvelle de Vindry-Sur-Turdine	5
Partie 1 : Modification de droit commun du PLU de DAREIZE	6
Objet n°1 : Passage d'une zone Ue en Ua	7
Objet n°2 : Modification du règlement de la zone A	9
Objet n°3 : Modification du règlement de la zone AU1	12
Les impacts de la modification des zones sur les surfaces	16
Impact des modifications sur l'environnement	16
Partie 2 : Modification de droit commun du PLU de Pontcharra-sur-Turdine	17
Objet n°4 : Création d'un STECAL dédié à l'auto école	18
Objet n°5 : Création d'une aire de loisirs	24
Objet n°6 : Modification de l'Orientation d'Aménagement rue de Verdun	27
Objet n°7 : Changement de zonage pour l'esplanade de la gare	29
Objet n°8 : Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Odilon-Lafage	32
Impact des modifications sur l'environnement	34
Les impacts de la modification des zones sur les surfaces	35

Partie 3 : Modification de droit commun du PLU de Saint-Loup **36**

Objet n°9 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation	37
Objet n°10 Correction d'une erreur matérielle en zone Ub	42
Les impacts de la modification des zones sur les surfaces	44
Impact des modifications sur l'environnement	44

Partie 4 : Modification de droit commun du PLU de Les Olmes **45**

Objet n°10 : Modification de la zone AUa4	46
Objet n°11 : Correction d'une erreur matérielle sur la zone Uia	48
Objet n°12 : Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Croisettes »	51
Objet n°13 : Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Cimetière »	53
Objet n°14 : Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Le bourg »	55
Les impacts de la modification des zones sur les surfaces	57
Impact des modifications sur l'environnement	57

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.

Le présent dossier porte sur les modifications des PLU de :

- Pontcharra-sur-Turdine
- Les Olmes
- Dareizé
- Saint-Loup

NB : Pontcharra-sur-Turdine et les Olmes ont toutes les 2 une procédure parallèle de révision avec examen conjoint de leur PLU.

Les évolutions des PLU sur la commune nouvelle de VINDRY-SUR-TURDINE

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	14/12/2021	Modification de droit commun	2	2022	Modification de droit commun	2
26/11/2019	Modification de droit commun	3	26/11/2019	Modification de droit commun	3	2022	Modification de droit commun	3			
26/11/2019	Modification simplifiée	4	26/11/2019	Modification simplifiée	4						
14/12/2021	Modification de droit commun	5	18/02/2020	Modification simplifiée	5						
14/12/2021	Modification de droit commun	6	14/12/2021	Modification de droit commun	6						
14/12/2021	Révision avec examen conjoint	7	14/12/2021	Révision avec examen conjoint	7						
2022	Révision avec examen conjoint	8	2022	Révision avec examen conjoint	8						
2022	Modification de droit commun	9	2022	Modification de droit commun	9						

Rappel du champ d'application de la présente modification de droit commun

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)

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle

Profil communal de la commune nouvelle de Vindry-Sur-Turdine

Quelques chiffres

Superficie	2300 ha
Population 2015	4994 habitants
Population 2019	5279 habitants
Densité au Km2 en 2019	221 habitants

Commune appartenant au territoire

De la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien

Du SCOT du Beaujolais

Les limites communales

Au Nord	Saint-Vérand
Au Sud	Saint-Forgeux et Saint Romain de Popey
A l'Est	Sarcey
A l'Ouest	Tarare



Partie 1



Partie 1

Modification de droit commun du PLU de DAREIZE

Objet n°1 : Passage d'une zone Ue en Ua

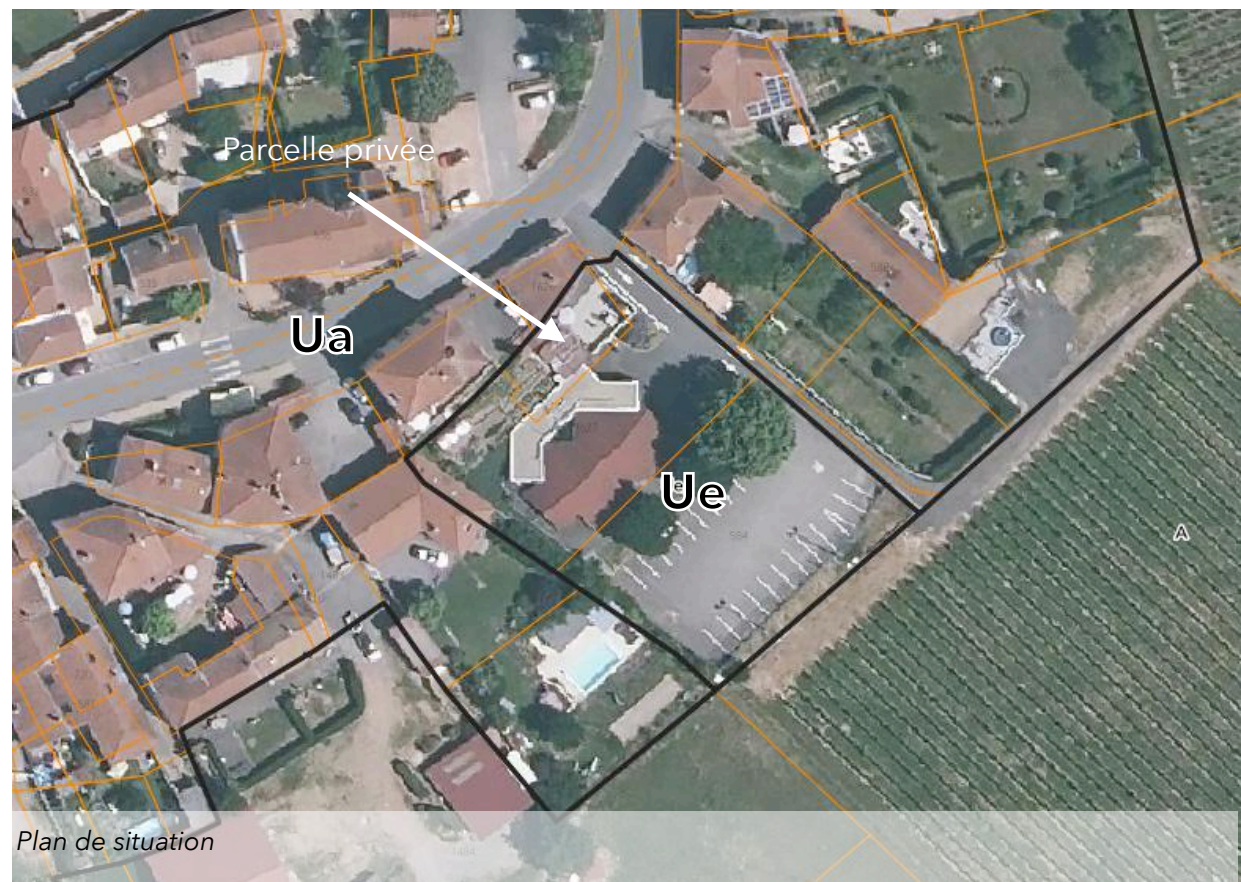
Le projet

Le propriétaire de la parcelle 585 souhaite démolir une de ses annexes et réaliser un garage. Toutefois, cela n'est pas possible, car la parcelle est inscrite en zone Ue, à vocation d'équipement d'intérêt collectif.

Le zonage Ue ne correspond donc pas à la réalité et doit être réduit.

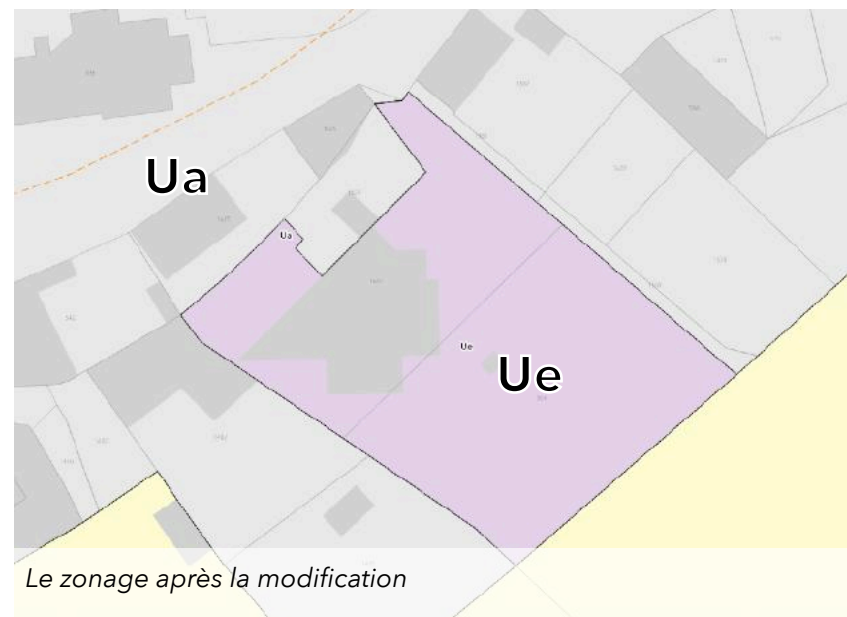
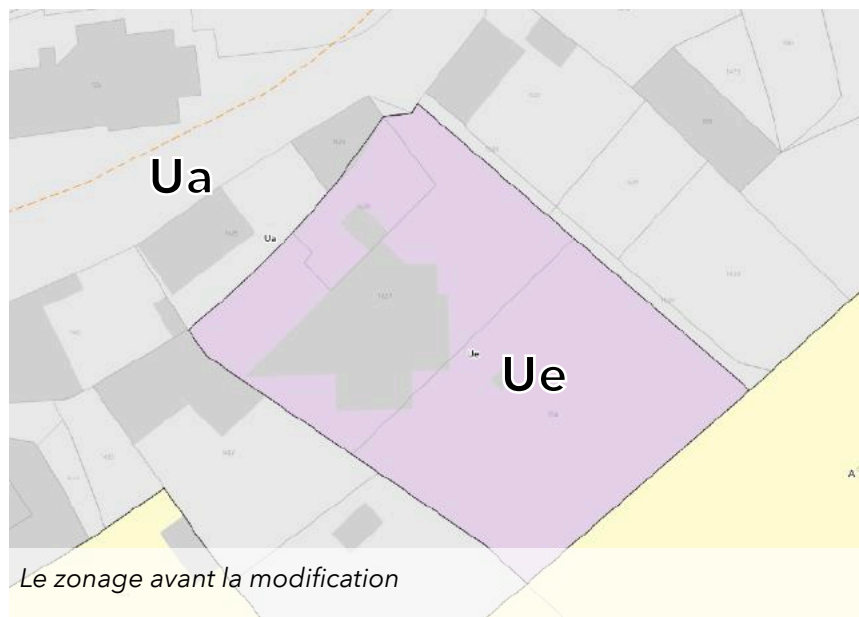
Les éléments modifiés :

Réduction de la zone Ue de 180 m² au bénéfice de la zone Ua.



Les éléments modifiés :

Réduction de la zone Ue de 180 m² au bénéfice de la zone Ua.



Objet n°2 : Modification du règlement de la zone A

Le projet n°1

En zone agricole, l'article L.151-11 permet d'autoriser les CUMA, les activités de vente, de conditionnement etc

Rappel du PADD p16 :

- Permettre l'évolution des sièges d'exploitation existants (...)
- Favoriser l'implantation de nouvelles exploitations (...)
- Maintenir le potentiel productif des territoires à valeur agricole (...)

À fin d'assurer la pérennité des exploitations, la commune souhaite faire évoluer le règlement de sa zone agricole (article A2) afin de poursuivre sa politique de préservation et de développement de l'agriculture sur son territoire.

Le projet n°2

Les annexes et les piscines sont actuellement interdites en zone agricole.

Dareizé souhaite harmoniser son règlement avec ceux des PLU de Vindry Sur Turdine, afin que les habitants du territoire aient accès au même droit.

Les annexes seront donc autorisées sur Dareizé, les règles fixées reprendront celles mises en place sur Saint-loup.

Le règlement de la zone A est modifié

Dans le secteur A, sont admis sous conditions :

Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. (NB : Pour information et afin de faciliter l'interprétation de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole », on pourra se référer au guide « Construire en zone agricole - ce qu'il faut savoir » sur le site. <http://www.rhone.equipement.gouv.fr/>).

Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 200 m² de surface de plancher par exploitation agricole.

Les extensions des habitations des sièges d'exploitation sont limitées à 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension).

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en 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 m. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une surface minimale d'installation (SMI). Celles à usage d'habitation peuvent être sollicitées par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

~~Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.~~

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

L'extension des habitations existantes non liées au siège d'exploitation existant, dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension).

Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 30m² d'emprise au sol par annexe et 50 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 15 m de la construction principale d'habitation.

Une piscine si elle est liée à habitation existante si elle est située à moins de 15 m de la construction principale d'habitation.

Pour les constructions identifiées au document graphique comme pouvant changer de destination au titre de l'article L123-1-5, les changements de destination.

Objet n°3 : Modification du règlement de la zone AU1

Le contexte

Le PADD, p7, indique que le village de Dareizé dispose d'un rythme de développement résidentiel inférieur à cinq logements par an. Le PLU affiche un potentiel de 43 à 52 logements sur 12 ans.

Le rythme de construction de 2001 à 2012 est de 4 logements/an.

Depuis l'approbation du PLU en 2015, le rythme de construction est d'un logement par an.

Le PLU a conduit à une réduction drastique du nombre de logement produit. Il apparait aujourd'hui essentiel que la zone AU1 puisse s'urbaniser. Pour cela, son règlement doit être modifié, celui-ci étant bloquant.

Analyse des permis de construire.

Année	Nb de logements	Surface en ha construite
2012	9	1,8
2013	4	0,9
2014	5	0,7
2015	2	0,3
2016	0	0,0
2017	2	0,3
2018	3	0,3
2019	1	0,1
2020	1	0,0
2021	0	0,0
Total	27	4,4



Le projet n°1

La zone AU1 n'est pas desservie par l'assainissement collectif.

Le règlement de la zone AU1 doit donc être modifié pour permettre l'urbanisation du secteur. Les constructions sont désormais autorisées en assainissement individuel lorsque l'assainissement collectif est inexistant.

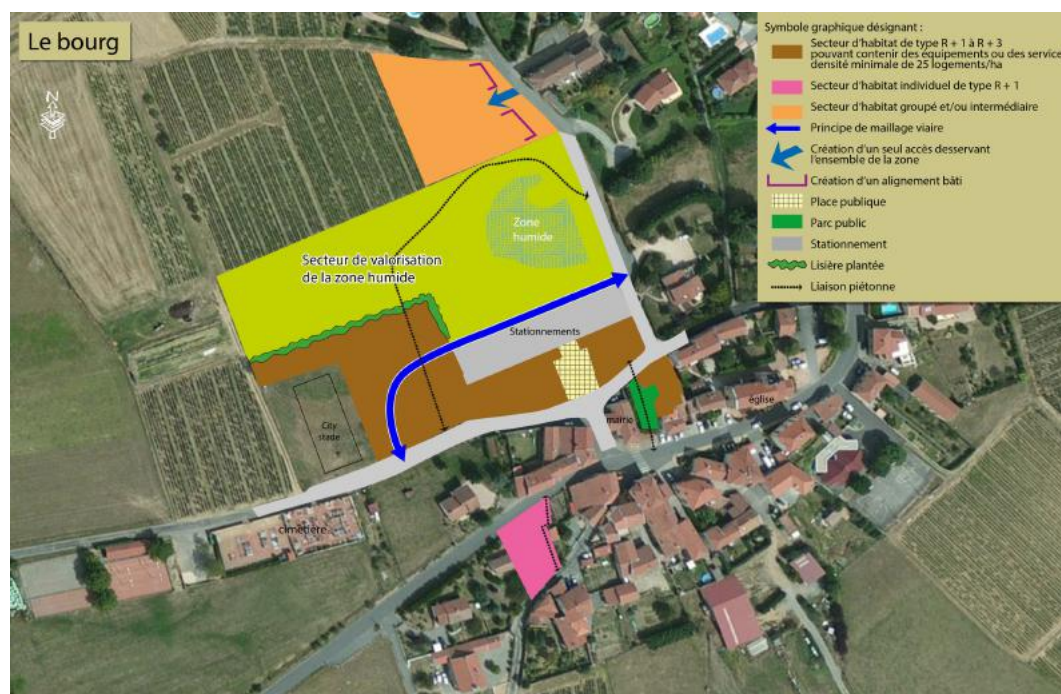
Le projet n°2

Afin de faciliter l'aménagement de la zone et de répondre à la demande, le règlement de l'orientation d'aménagement est adapté pour autoriser la construction de quelques maisons individuelles. En effet, ce secteur se trouve au contact d'une zone pavillonnaire (peu dense) et d'une zone agricole. L'objectif est toujours la production d'un habitat dense. Ainsi, il est mis en place une densité minimale de 16 logts/ha, densité identique que celle mise en place sur Saint-Loup

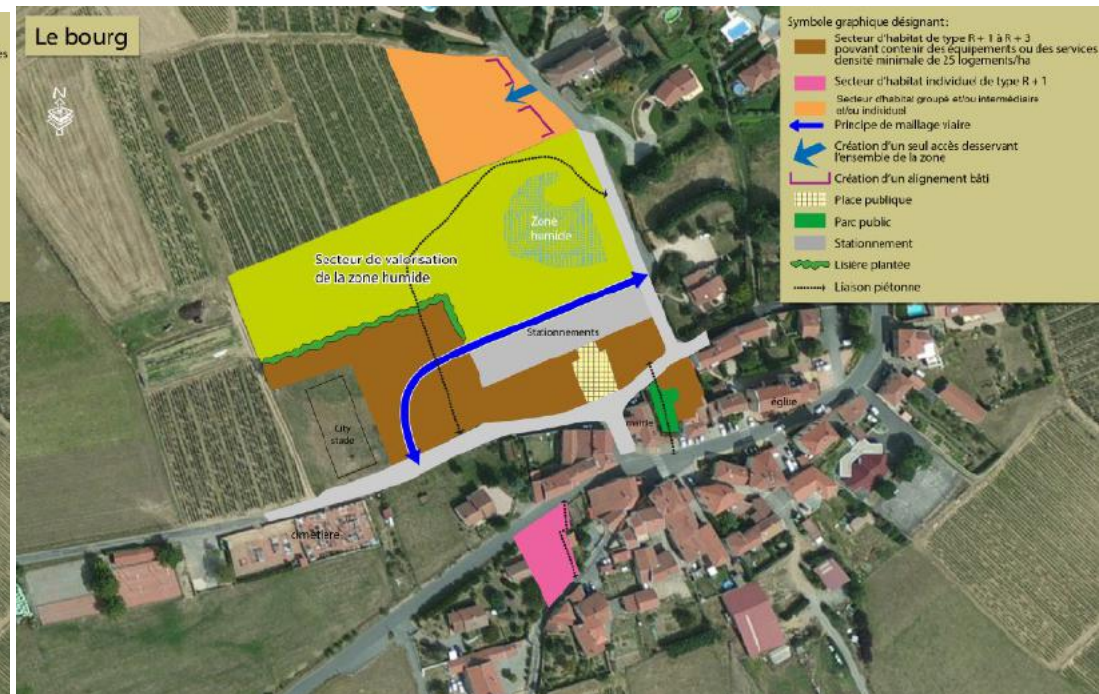
L'orientation d'aménagement et de programmation est modifiée.

La phrase suivante est rajoutée:

« Secteur d'habitat intermédiaire et/ou d'habitat groupé et/ou individuel »



L'OAP avant la modification



L'OAP après la modification

Le règlement écrit est modifié

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire **lorsqu'il existe au droit de la parcelle.**

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement ou la construction, représentant plus de 50m² au sol, doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Les impacts de la modification des zones sur les surfaces

La surface des zones est légèrement modifiée. La zone Ua s'agrandit de 180 m². La zone Ue est réduite d'autant.

Impact des modifications sur l'environnement

La présente modification n'introduit aucune évolution du zonage sur des espaces agricoles et les milieux naturels.

Ainsi les zones agricoles et naturelles ne sont pas modifiées, aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification.

Au contraire, la modification instaure la mise en place d'une densité minimale de 16 logts/ha sur la zone AU2.

La présente modification du document d'urbanisme n'a pas d'impact négatif sur l'environnement.

zones	Surfaces en ha avant modification	Surfaces modifiées suite à la modification
Ua	1,9	2
Ub	5,6	5,6
Ue (équipements)	0,8	0,7
Uh (gestion des quartiers périphériques)	18,5	18,5
Total U	26,8	26,8
AU	1,1	1,1
A	398,4	398,4
As	12	12
Total A	410,4	410,4
NL	227,8	227,8
Np	0,74,3	0,74,3
Total N	232,8	232,8

An aerial photograph of a rural landscape, showing a winding river or stream flowing through a patchwork of agricultural fields. Some fields are dark, suggesting they are plowed, while others are lighter, possibly planted or fallow. A small cluster of buildings, likely a village or farmstead, is visible on the right side of the image. The overall scene is typical of a rural area in France.

Partie 2

Modification de droit commun du PLU de Pontcharra-sur-Turdine

Objet n°4 : Création d'un STECAL dédié à l'auto école

Le contexte

Pontcharra-Sur-Turdine dispose de deux auto-écoles :

Auto école Savoie et C'Permis.

L'autoécole Savoie utilise actuellement un terrain abandonné comme piste d'entraînement. Celle-ci vient d'être goudronnée. La commune souhaite officialiser la présence de cette piste sur le document graphique. L'objectif est également de produire un règlement particulier (zone Ne) qui interdit toutes constructions et installations sur le site. Seule l'utilisation de la piste est autorisée.



Le site. Source : Apple Plan

Les données ci-dessous sont issues du rapport « évaluation des potentialités écologiques » réalisé par le bureau d'études SYMBIOS.

Le rapport est annexé au présent dossier.

Le site

La parcelle soumise à modification est d'ores et déjà aménagée en partie (piste auto-école). Elle est située à l'Ouest du lotissement de la Trappe et juste au Sud de l'ancienne carrière de Vindry. Elle est délimitée au Sud par la D31, à l'Est par le vallon du ruisseau du Mortier et à l'Ouest par le rond-point de la N7. Les abords sont concernés par la carrière de Vindry, le vallon boisé du Mortier et le cours de la Turdine (au Sud)

Occupation du sol

La parcelle est constituée d'une plateforme d'ores et déjà goudronnée en partie centrale, d'un talus exposé en partie Sud et d'un massif arboré en partie Ouest.

La strate arborée est représentée par un massif d'Erable champêtre en partie Ouest (abords du rond-point de la N7) et par quelques Frênes au pied du talus le long de la D31. La strate arbustive est principalement représentée une fruticée d'Aubépine et Prunelier se développant en partie sommitale du flanc Sud de la parcelle. La strate herbacée est constituée d'espèces de type prairiales, principalement au droit des espaces verts en partie Ouest, aux abords du rond-point de la N7.

Le tènement étudié représente une surface de 1.14 ha.



PLU de Vindry

Evaluation écologique et potentialités dans le cadre de modifications de zonage - Parcelle de l'ancienne carrière de Vindry

Espèces recensées et fonctionnalités

Oiseaux	Chiroptères
GdE Grand-duc d'Europe	Mb Murin de Bechstein
Ct Choucas des tours	Moe Murin à oreilles échancrées
Bz Bruant zizi	Nc Noctule commune
Ftn Fauvette à tête noire	Nl Noctule de Leisler
Gd Grive draine	Mm Murin à moustaches
Mn Merle noir	Pc Pipistrelle commune
Mch Mésange charbonnière	Pk Pipistrelle de Kuhl
Pv Pic vert	Sc Sérotine commune
Pr Pigeon ramier	Vs Vespère de Savi
Pda Pinson des arbres	Reptiles
Pv Pouillot véloce	Lz Lézard des murailles
Rph Rossignol philomèle	Niveau d'enjeu
Rf Rougegorge familier	Faible
	Moyen
	Assez fort
	Fort

Fonctionnalités :

- Nidification des oiseaux
- Refuge des reptiles et des petits mammifères
- Axe de transit et de chasse des chiroptères
- Habitats thermophiles pour les insectes

Fond cartographique : Google satellite



0 25 50 m
1:2000

Parcelle évaluée (1.14 ha)

Zone à exclure de la modification
(Conservation de l'existant)

Symbios
Symbios - 02/05/2022

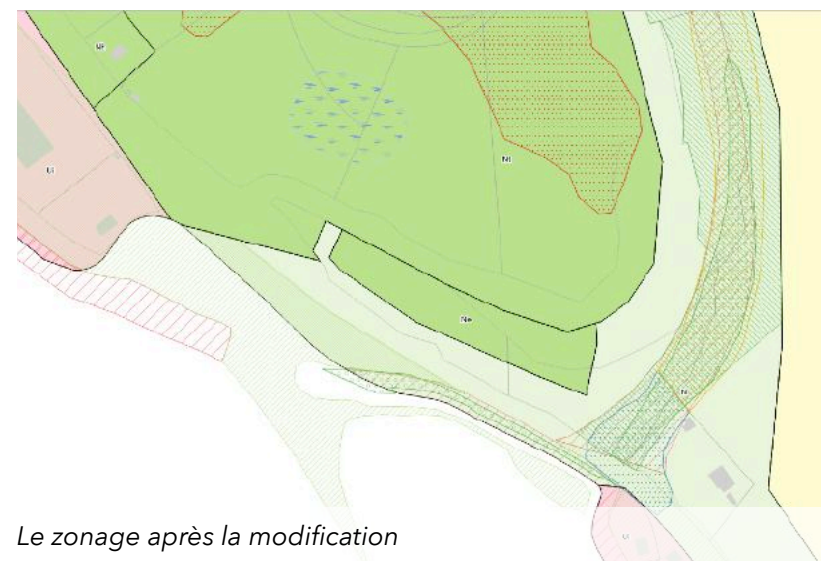
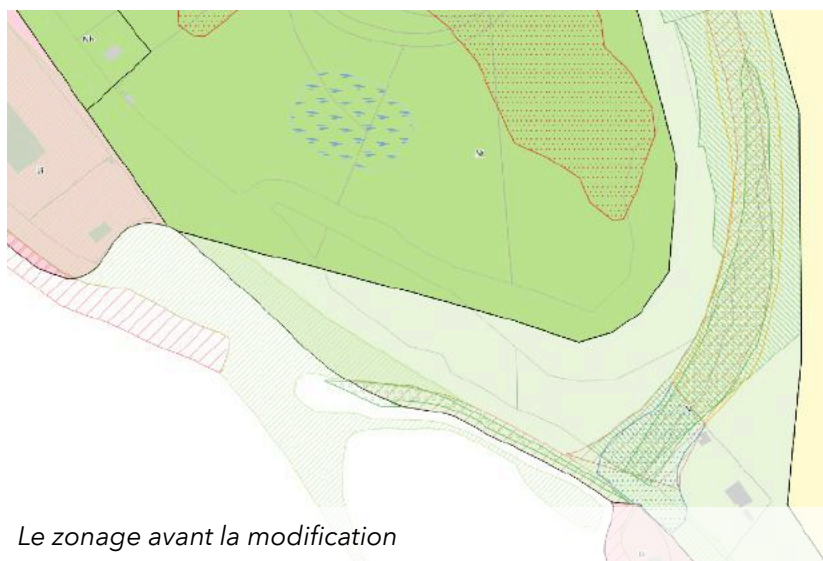
Les évolutions

Le document graphique est modifié.

Une zone Na d'un surface de 0,5 ha est créée.

- La zone Nt est réduite de : 1500 m²
- La zone N est réduite de : 3500 m²

Les secteurs identifiés comme « zone à exclure de la modification » dans l'étude réalisée par Symbios ont été conservés en zone N.



Le règlement écrit est modifié.

Création de l'article Na, dédiée à cette activité économique.

En zone naturelle, tout ce qui n'est pas explicitement autorisée, est interdit. Ainsi, les constructions sont interdites en zone Ne.

1 Dans les secteurs N

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et l'équilibre écologique des milieux existants et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, s'intégrant au site, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.

2- Dans le secteur Nt

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et l'équilibre écologique des milieux existants et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les aménagements, ouvrages, constructions et installations nécessaires aux activités de loisir sans hébergement dans la limite de 170 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la zone Nt considérée.

3- Dans le secteur Nh

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et l'équilibre écologique des milieux existants et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, s'intégrant au site, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande :

- l'aménagement des constructions dans le volume bâti existant
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, hors du volume bâti existant dans la limite de 170 m² de surface de plancher comprenant l'existant + l'extension.

- Les changements de destination pour création de logements dans le volume bâti existant et sans modification de volume.
- Deux annexe à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 60 m² d'emprise au sol et d'être situé à moins de 30 m de l'habitation. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 60 m² d'emprise au sol.
- les piscines liées aux habitations existantes si elles sont situées à moins de 30 m de la construction principale d'habitation.

4- Dans le secteur Na

La création d'une plate-forme dédiée aux activités de l'auto-école.

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et l'équilibre écologique des milieux existants et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Objet n°5 : Création d'une aire de loisirs

Le contexte

La commune souhaite créer une aire de loisirs dédiée aux jeunes (City stade, jeux d'enfants etc.).

Le site (ci-contre) est à l'étude.

D'autres secteurs pourraient également recevoir à terme des équipements de loisirs. La commune souhaite les autoriser plus explicitement en zone Ui/Uia/Uib et dans l'emplacement réservé ER3.

Ainsi, dans toutes les zones Ui, les équipements d'intérêts collectifs seront autorisés par défaut et ne seront plus soumis à conditions.

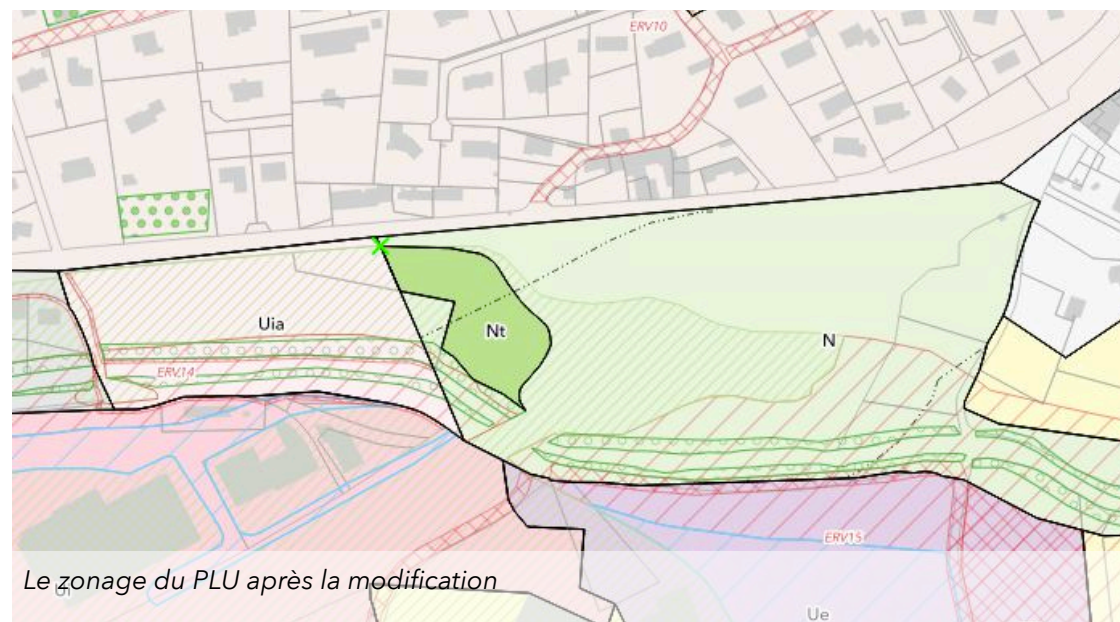
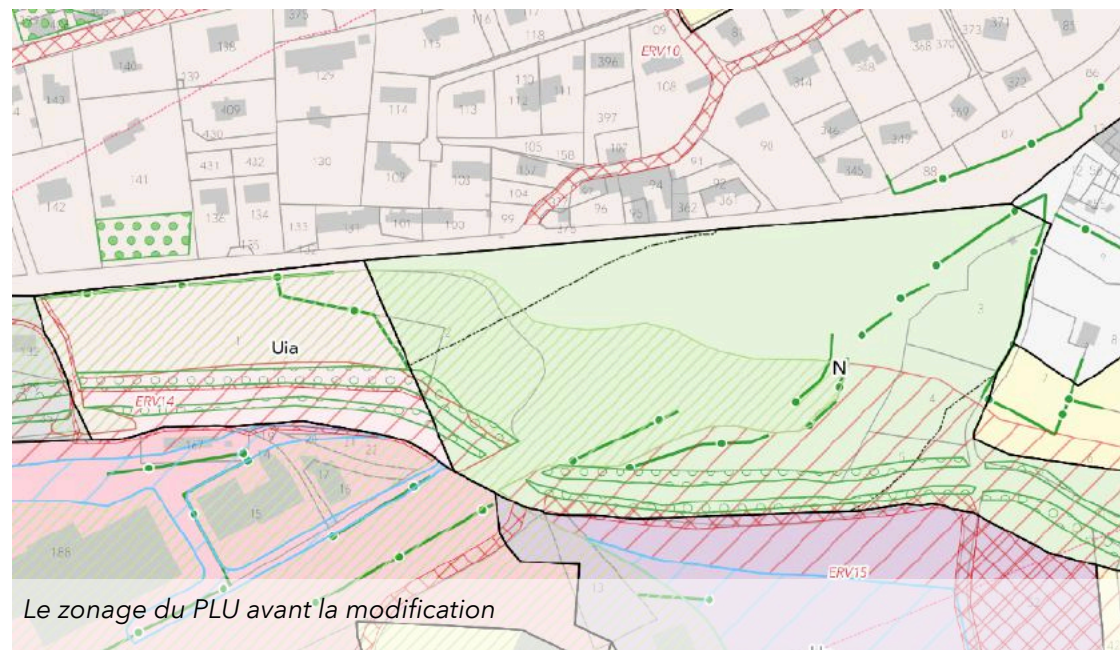


Site possible pour l'implantation d'une aire de loisirs

Le règlement graphique est modifié.

Création d'une zone Nt d'une surface de 3800 m².

La zone N est réduite d'autant.



Le règlement écrit est modifié.

NB: Les équipements d'intérêts collectifs n'étant plus soumis à conditions, ils deviennent forcément autorisés.

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions en zone Ui:

~~Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.~~

Les commerces dans la limite de 250 m² de surface de vente et s'ils sont nécessaires aux activités artisanales et industrielles présente dans la zone : locaux d'exposition et de vente des activités industrielles et artisanales de la zone.

Les constructions de stationnement non lié aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2, s'il est à usage public.

Sont admis sous conditions en zone Uia et Uib

~~Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.~~

Les constructions de stationnement non lié aux occupations et utilisations admises s'il est à usage public.

La liste des emplacements réservés est modifiée.

La liste figure sur le document graphique. L'objet de l'emplacement réservé n°3 est complété de la manière suivante : « Extension du stade **et aire de jeux** ».

N°	Destination	Bénéficiaire	Largeur plateforme en m	Parcelles concernées
V1	Elargissement de la VC7	commune	7	36,29,33,34,35,39,45,46,47,48,49,51,14,15,16,17,18,6,20,21,22,12,23,191,192,25,26,54,52
V2	Elargissement rue de la Trappe	commune	7	38,39,33,32,45,46,44,42,41,40
V3	Elargissement chemin de la Madone	commune	8	28,27,25,24,23,65,64,62,55,56,56,57,58,59
V4	Rue Jean Giono	commune	8	246,247,316,242,322,240,138,237,236,235,235,231,230,337,332,333,334,335,336,196,318,195,194,243,245
V5	Elargissement de la rue des Longes	commune	7	152,161,162,146,145,212,211,208,207,183,162,181
V6	Rue Louis Pasteur	commune	8	153,24,23,21,20,19,13,49,48,35,28,27,25,152
V7	Elargissement du chemin de Bellevue	commune	7	35,337,338,339,352,350,39,32,33,34,28
V8	Elargissement Chemin des Potences	commune	8	19,20,21,68,69,70,72,73,74,75,76,41,39,32,31,163,355,29,149,148,147,146,145,212,223,225,226,337,222,221,220,218,217,213,144,143,140,138,128,127,126,125,124,123,122,121,77,78,23,31,35,38,39
V9	Elargissement chemin du Miollan	commune	7	76,51,52,53,54,55,7,8,9,10,11,12,49,50,46,43
V10	Elargissement chemin du Miollan (Sud)	commune	7	77,81,108,109,110,118,120,121
V11	Elargissement chemin du Grillet	commune	7	98,97,94,91,90,344,348,83,84,85,27,26,25,24,23,78,79,80
V12	Elargissement chemin des Alouettes	commune	7	81,108,107,106,156,157,104,99
V13	Elargissement chemin des Nattes	commune	7	34,42,41,40,39,37,35
V14	Route du stade	commune	8	40,41,42,43,45,46
V15	Elargissement VC des Arthauds	commune	8	22,20,19,357,132,131,130,1
V16	Elargissement chemin du Moulin	commune	7	31,32,33,51,52
V17	Elargissement chemin du Girerd	commune	7	29,47,48,49,51,52,53,54,24,25,26,27,28,30
V18	Elargissement du VC401	commune	7	17,54,55,125,113,112,111,110,109
				34,140,138,136,133,132,130,125,113,114,115,118,119,120,94,95,93,92,124,89,90,157,158,159,160,161,162,131,38,37,137,157
N°	Destination	Bénéficiaire	Surface en ha	
ER1	Stationnement salle des fêtes, espace public	commune	0,44	AT0136, AT0121
ER2	Equipements (gymnase, salles d'évolutions ...) et leurs espaces de fonctionnement (aires de jeux, circulations et stationnements...) en zone Uia et Uib	commune	0,32	AS0026
ER3	Extension du stade et aire de jeux	commune	0,94	AN0051, AN0052
ER4	Centre social, restaurant scolaires et des espaces d'évolution, dans une opération multifonctionnelle intégrant des logements.	commune	0,09	AS0321, AS0322, AS0323
ER6	Cheminement doux	Commune	0,03	AS0204
ER7	Aire de covoiturage	Commune	0,20	AM0006
ER8	Cheminement doux	Commune	0,11	AS0376, AS0154, AS0248, AS0245
ER9	Accès ZAE à Saint Forgeux	Commune de Saint Forgeux	0,027	AR 0010

Objet n°6 : Modification de l'Orientation d'Aménagement rue de Verdun

Le contexte

La construction de l'équipement « d'activités musicales et associatives » est cours. (Actuellement en phase de consultation travaux). Son ouverture est prévue fin 2023. Ce nouvel équipement accueillera les associations double croche, union musicale, et RN7 big band, dont les locaux sont inadaptés et non accessibles aux personnes à mobilités réduites.

Ce bâtiment disposera aussi d'une salle de réunion pour les associations

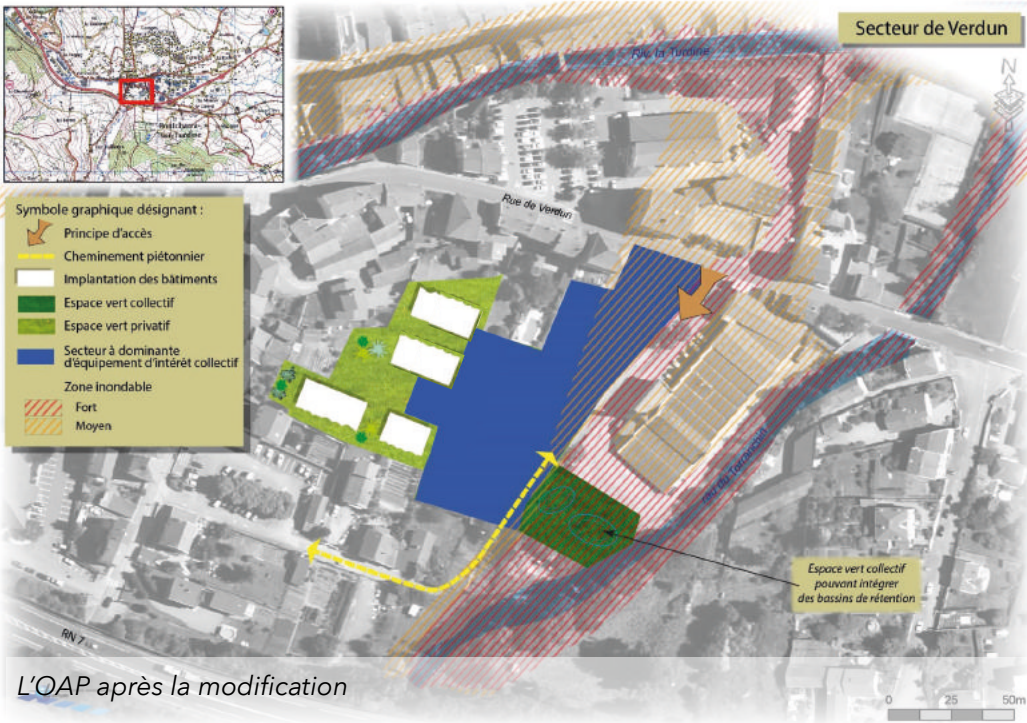
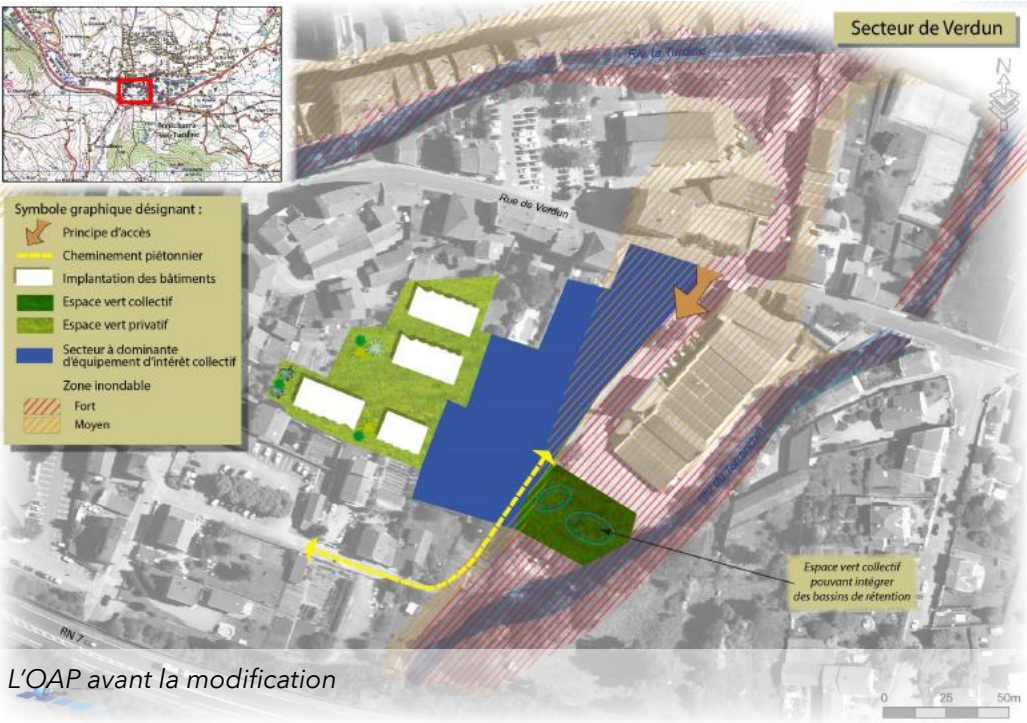
Sa future ouverture posera des problèmes de stationnements sur le secteur.

La commune souhaite modifier l'orientation d'aménagement (OAP) pour agrandir le secteur dédié aux équipements d'intérêts collectifs (en bleu sur l'OAP). L'objectif est de créer des stationnements supplémentaires.

Le périmètre de l'OAP n'est pas modifié.



Les éléments modifiés



Objet n°7 : Changement de zonage pour l'esplanade de la gare

Le contexte

La commune dispose d'un délaissé. Il s'agit d'une plateforme liée à la gare SNCF. Actuellement classée en zone Ue (dédiée aux équipements d'intérêts collectifs), la commune est sollicitée par plusieurs artisans souhaitant s'installer sur le territoire. Cette plateforme n'a pas d'enjeux agricole ou naturel et est coincée entre la nationale et la voie ferrée. Sa valorisation en activité économique semble pertinente.

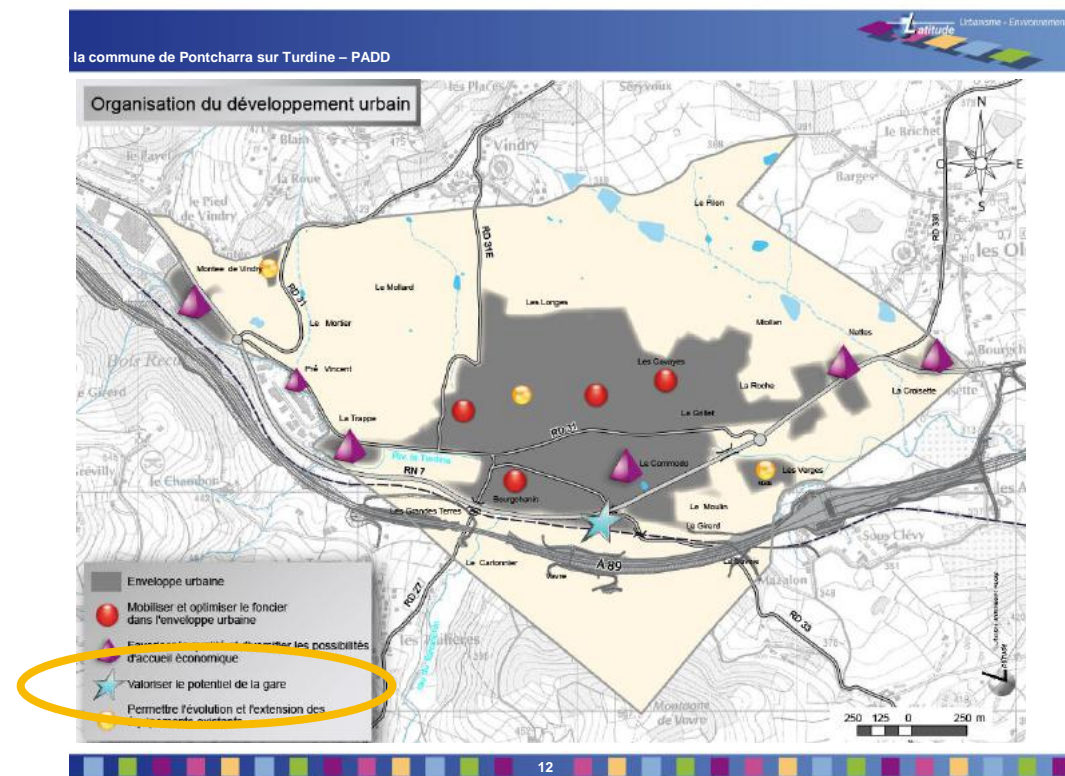
Ainsi, la commune souhaite transformer la zone Ue en zone Ui, dédiée aux activités économiques.

Rappelons que la zone Ui permet toujours l'implantation d'équipements d'intérêt collectifs. Les possibilités de valorisation du site sont simplement étendues aux activités économiques.

Cette orientation est conforme aux orientations politiques formulées dans le PADD de Pontcharra-sur-Turdine :

p11 : « De réserver la possibilité aux entreprises artisanales locales de faire évoluer leur structure sur le territoire communal soit sur leur site d'implantation, soit en leur offrant une offre d'accueil adaptée sur un site dédié à créer. Toutefois ce site d'accueil à vocation artisanale devra par sa localisation à proximité du centre contribuer à son animation ».

Le site est actuellement occupé par un hangar de stockage communal.

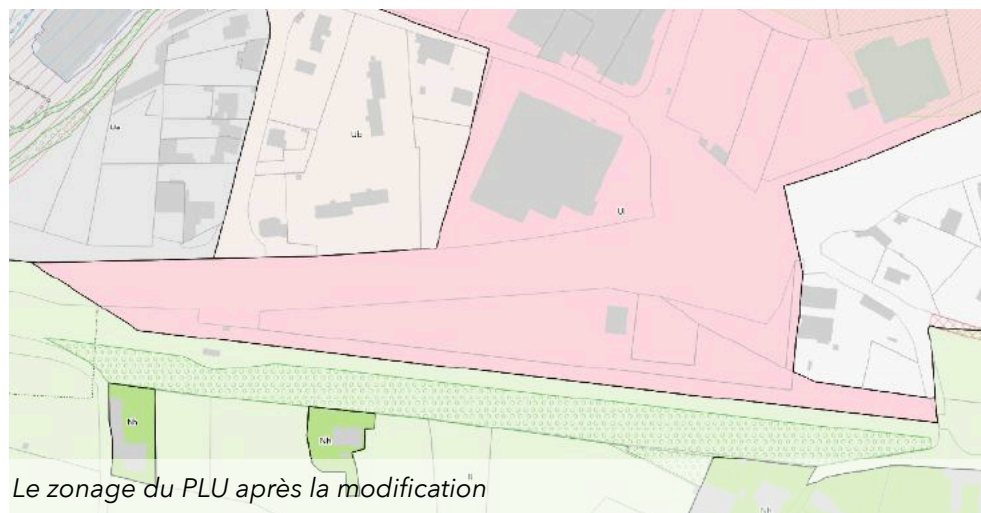
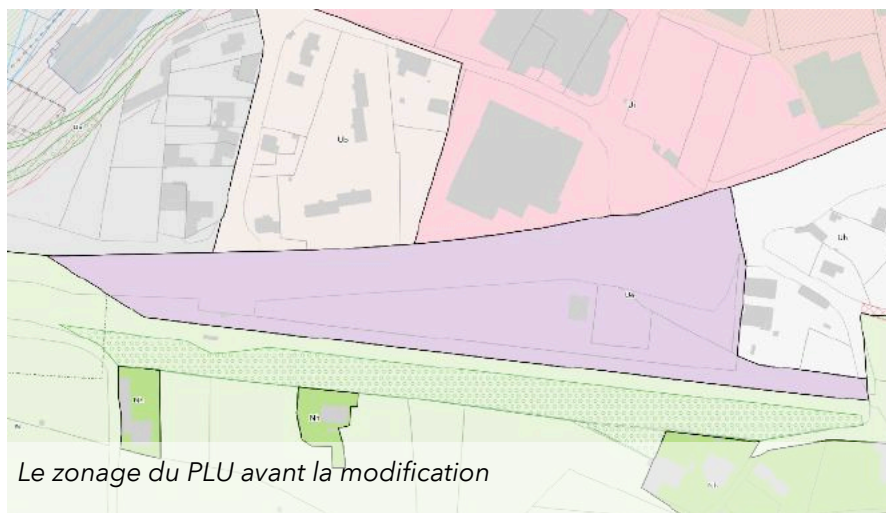




Les éléments modifiés

Le document graphique est modifié.

La zone Ue, d'une surface de 3,1 ha devient une zone Ui.



Objet n°8 : Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Odilon-Lafage

Le contexte

Le règlement de l'OAP empêche la construction du secteur, ce qui est dommage étant donné que le site est une dent creuse sans enjeu agricole et naturel.

En effet, l'OAP impose la création de 20 % de logements sociaux et ce, dès le 1er lot. Or, aucun bailleur ne souhaite acquérir un ou deux lots sociaux. La taille de l'opération n'est pas suffisante. Cela empêche donc la construction.

La commune souhaite supprimer cette disposition de l'OAP d'autant que celle-ci est plus stricte que celle du règlement de la zone Ub qui s'applique sur le secteur.

En effet, le règlement Ub impose la réalisation de logements sociaux à partir de cinq logements, ce qui semble plus cohérent.



L'OAP mise en place

L'orientation d'aménagement et de Programmation est modifiée

Suppression du programme de logements sociaux p18

Le programme

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre :

Principes obligatoires :

Pour favoriser cette diversité il est imposé la réalisation au minimum de 20 % de logements locatifs aidés.

Une mixité des typologies de logements sera recherchée (tailles variées) dans les logements sociaux.

L'OAP avant la modification

Le programme

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre :

Principes obligatoires :

Pour favoriser cette diversité il est imposé la réalisation au minimum de 20 % de logements locatifs aidés.

Une mixité des typologies de logements sera recherchée (tailles variées) dans les logements sociaux.

L'OAP après la modification

Impact des modifications sur l'environnement

Concernant la création d'un STECAL pour l'autoécole

La parcelle de la D 31, étant donné sa superficie, une strate arborée peu présente, son enclavement entre les voiries, et un certain taux d'artificialisation, présente peu de potentialités écologiques pour la faune protégée ou à enjeux de conservation. Le principal intérêt réside dans une strate arbustive qui se développe sur un talus exposé et procure à la faune associée un habitat favorable (oiseaux et reptiles principalement). Le caractère thermophile de la parcelle semble également attirer les chiroptères pour leur alimentation, notamment au droit du corridor arbustif en limite Sud de la plateforme. L'activité reste toutefois faible bien que la Noctuelle de Leisler semble particulièrement apprécier ce linéaire arbustif.

En ce qui concerne les autres groupes, les potentialités sont faibles à nulles pour la reproduction et pour l'alimentation des espèces protégées.

L'aménagement récent de la parcelle n'a pas dû remettre en cause toutes les fonctionnalités de la plateforme qui présentait au regard des photographies aériennes un sol nu avant aménagement. La modification a posteriori du zonage devra s'attacher à conserver les fonctionnalités toujours existantes en garantissant une conservation de l'intégrité de la haie arbustive, de la végétation du talus thermophile Sud et du bosquet Ouest (voir carte ci-après, zone à exclure de la modification).

La zone Na a été dessinée de façon à exclure les secteurs à enjeux écologiques identifiées dans l'étude Symbios.

	Potentialités	
	Reproduction	Alimentation /Repos
Oiseaux protégés	Faible (3 couples)	Faible
Oiseaux à enjeux	Nulle	Faible à nulle
Amphibiens (protégés)	Nulle	Nulle
Reptiles (protégés)	Faible	Faible
		à Moyenne
Chiroptères (protégés)	Nulle	Faible
		à Moyenne
Insectes protégés	Nulle	Nulle

Bilan des potentialités écologiques pour la faune sur la parcelle de la D 31

Concernant les autres modifications

La présente modification n'introduit aucune évolution du zonage sur des espaces agricoles et les milieux naturels.

Ainsi les zones agricoles et naturelles ne sont pas modifiées, aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification.

La présente modification du document d'urbanisme n'a pas d'impact négatif sur l'environnement.

Les impacts de la modification des zones sur les surfaces

zones	Surfaces en ha avant modification	Surfaces en ha après évolutions du PLU 2021	Surfaces modifiées suite à la modification 2022	Surfaces modifiées suite à la modification et à la révision 2022
Ua	23	23	23	23
Ub	71	71	71	71
Ue	8	8	4,9	4,9
Uh	9,2	9,2	9,2	9,2
Ui	27,8	28,6	29,7	30,1
Total U	139,8	140,3	140,3	140,7
Total A	198,7	197,9	197,9	197,5
N	113	112,7	112	112,7
Nh	14	14,3	14,3	14,3
Nt	7,5	7,5	7,3	7,3
Na			0,5	0,5
Total N	134,5	134,5	134,5	134,5
EBC	18	18	18	18
Total commune	473	473	473	473

An aerial photograph of a rural landscape, likely in France, showing a patchwork of agricultural fields, some with distinct patterns of crops or irrigation. A winding river or stream flows through the center of the image. Small clusters of buildings, possibly farmhouses or small villages, are scattered throughout the landscape. The overall tone is sepia or aged black and white.

Partie 3

Modification de droit commun du PLU

Saint-Loup

Objet n°9 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le contexte

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 1AU.

Celle-ci est actuellement fermée, les réseaux (voirie, assainissement, électricité etc.) étant inexistants.

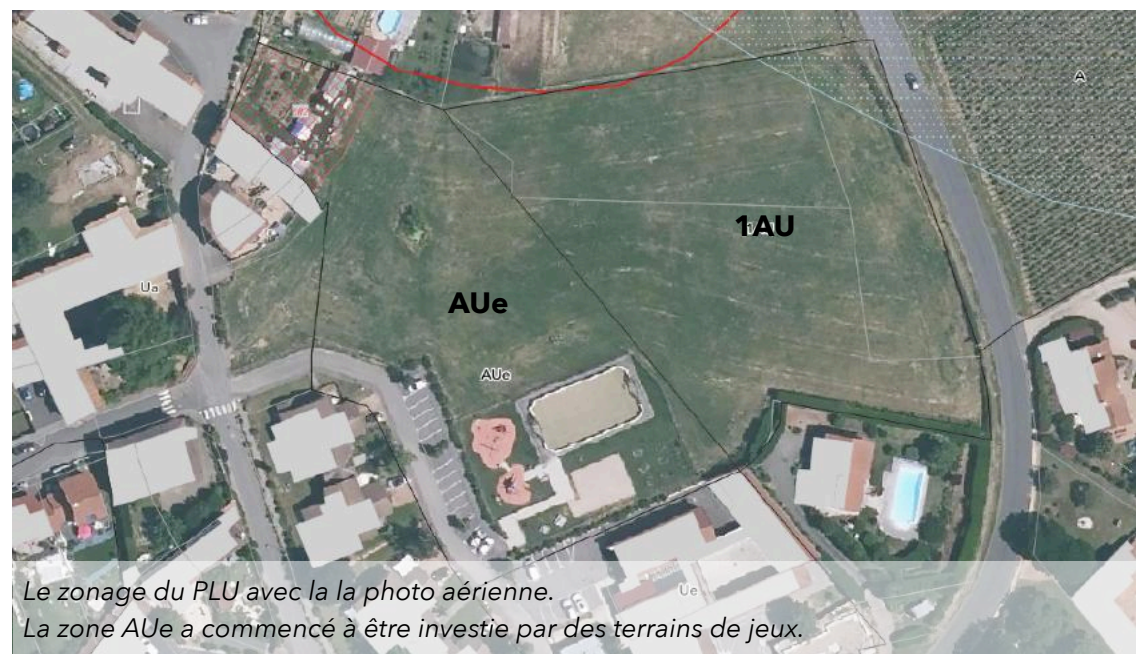
Toutefois, la réalisation d'une voirie desservant la zone Ue et la zone 1AU va permettre d'amener les réseaux.

Le rythme de construction

Le PLU prévoit la réalisation d'environ 5 à 6 logements/an.

Depuis l'approbation du PLU (le 07 mai 2019), le rythme de construction a été divisé par 2,5. Il est passé de 6,8 logts/an à 2,6 logts/an.

Conformément aux orientations du PADD, la commune souhaite produire un rythme de logement plus important qu'actuellement.



Analyse des permis de construire

Année	Nb de logements	Surface en ha construite
2005	1	0,22
2006	5	0,97
2007	11	1,6
2008	1	0,13
2009	1	0,09
2010	7	0,8
2011	4	0,58
2012	17	3,28
2013	7	0,65
2014	2	0,15
2015	9	1,61
2016	17	2,31
2017	9	1,06
2018	4	1,19
Total	95	14,64
2019	1	0,43
2020	6	1,24
2021	1	1,22
Total	8	2,89

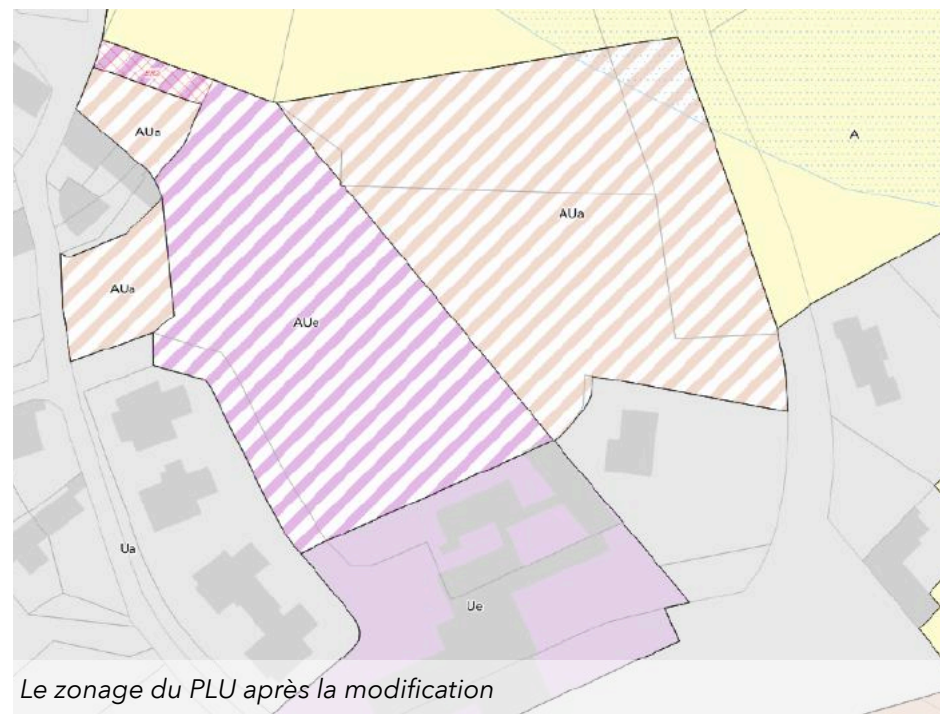
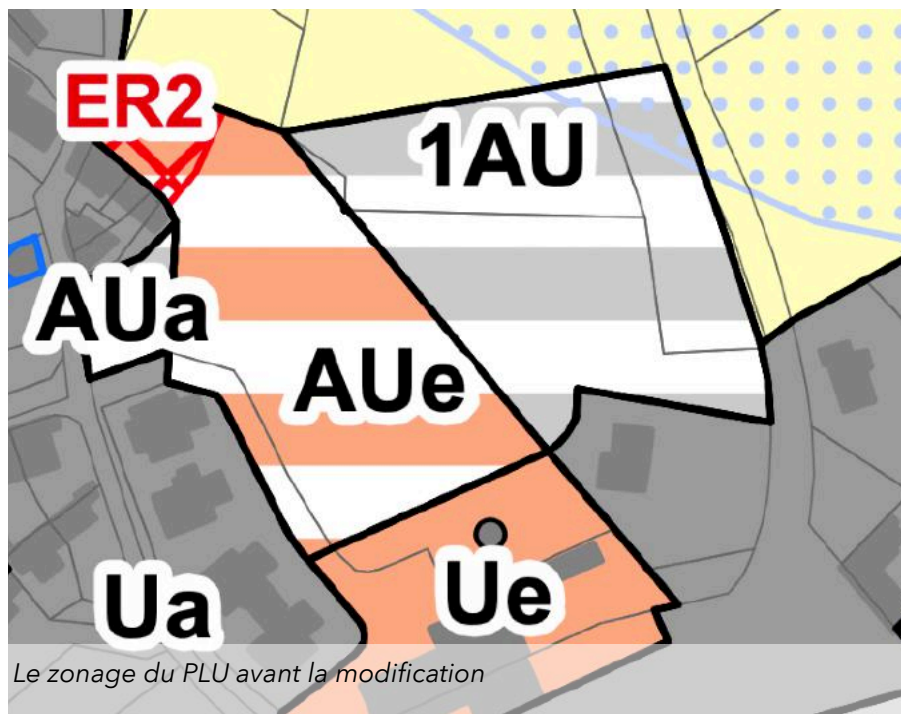
En gras = données avant l'approbation du PLU

Le zonage du PLU avec le périmètre de réciprocité de 50m par rapport à l'exploitation agricole en activité

Le document graphique est modifié

La zone 1AU devient une zone AUa

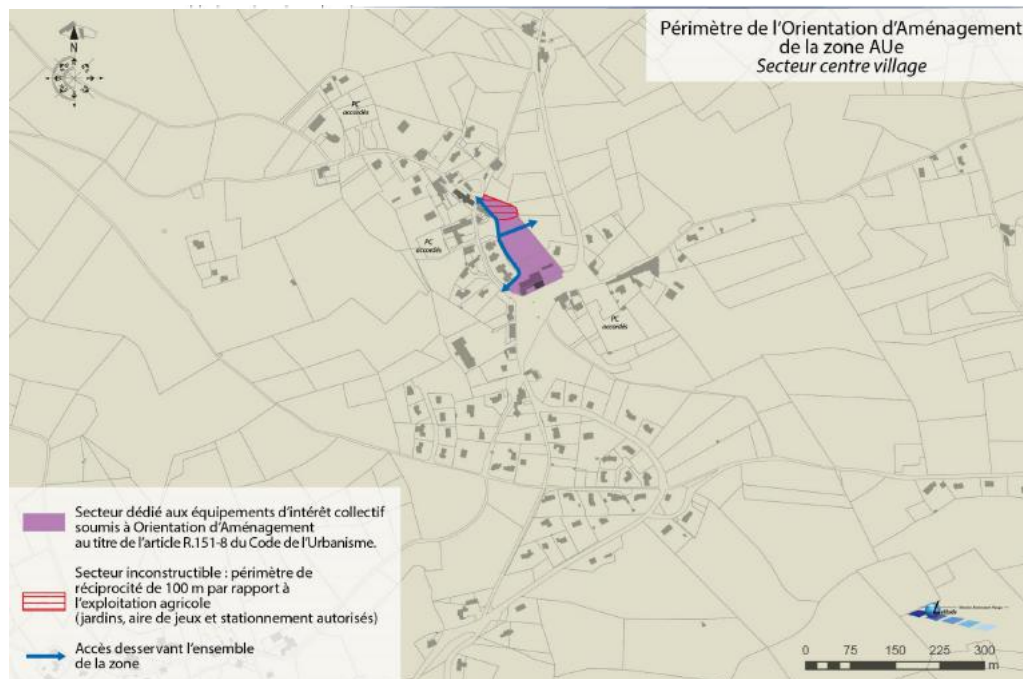
400m² de zone AUe devient une zone AUa.



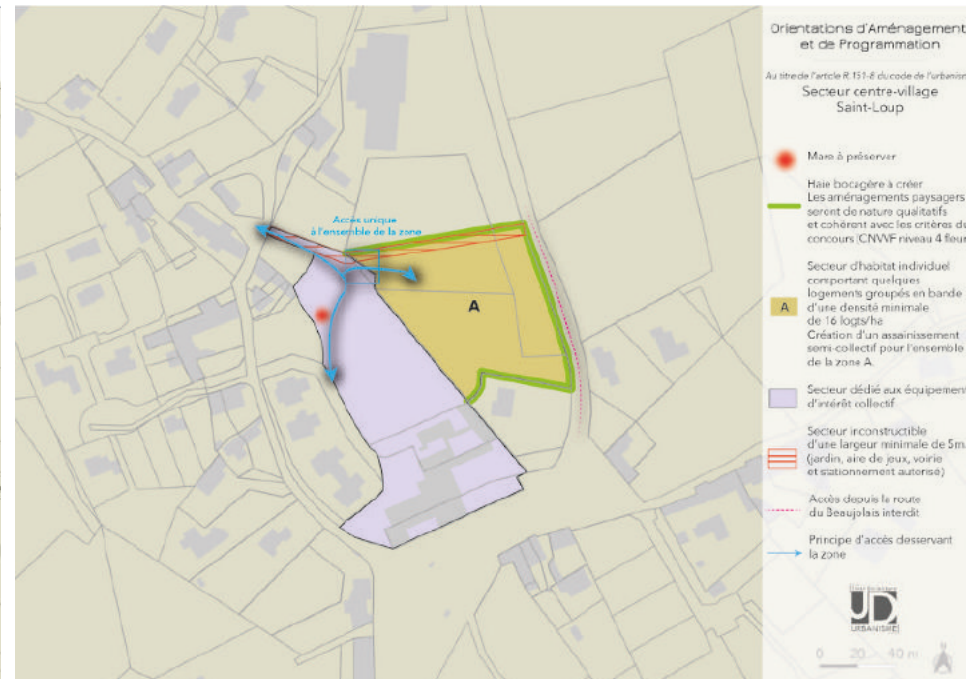
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est modifiée

Une OAP est définie sur la zone nouvelle zone AUa.

La zone dédiée aux équipements d'intérêts collectifs est retravaillée.

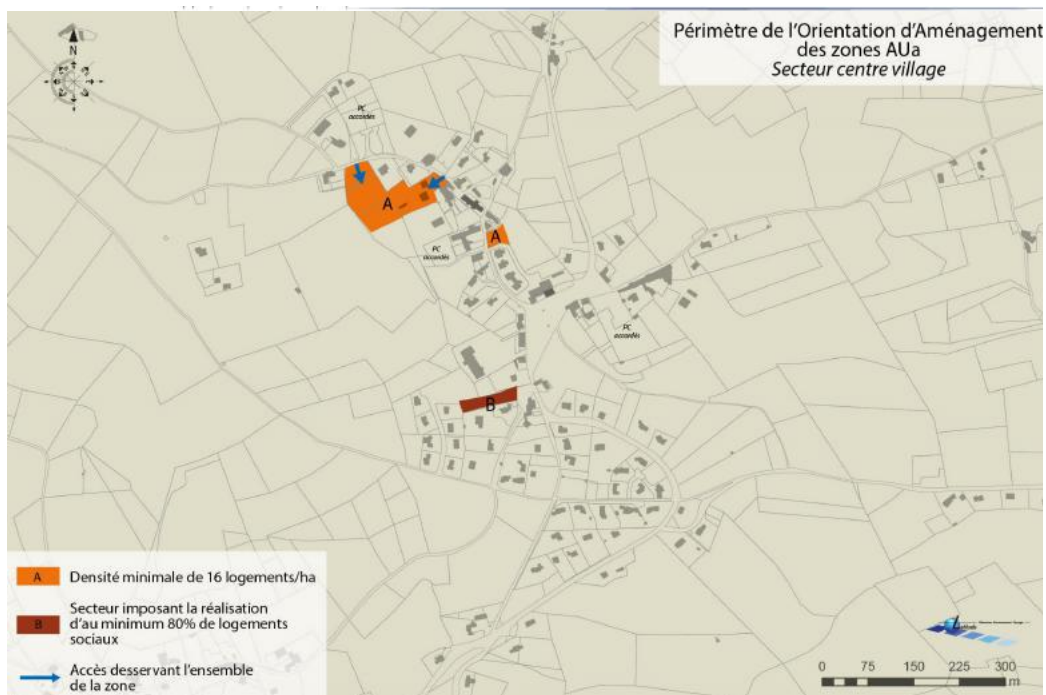


L'OAP avant la modification

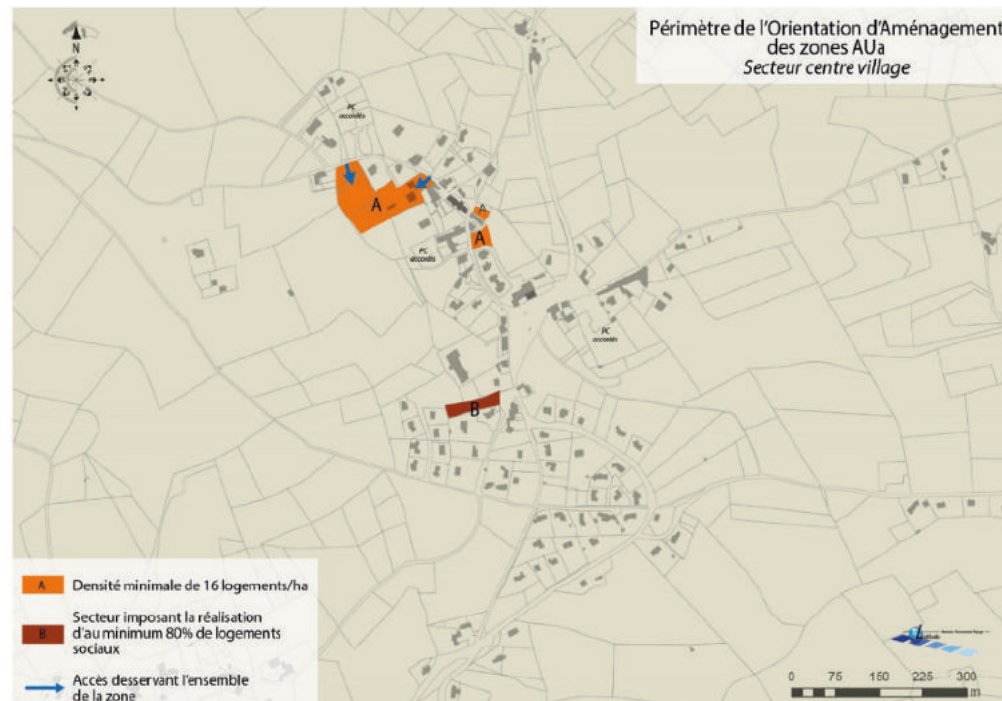


L'OAP après la modification

Une petite zone « A » est rajoutée.



L'OAP avant la modification



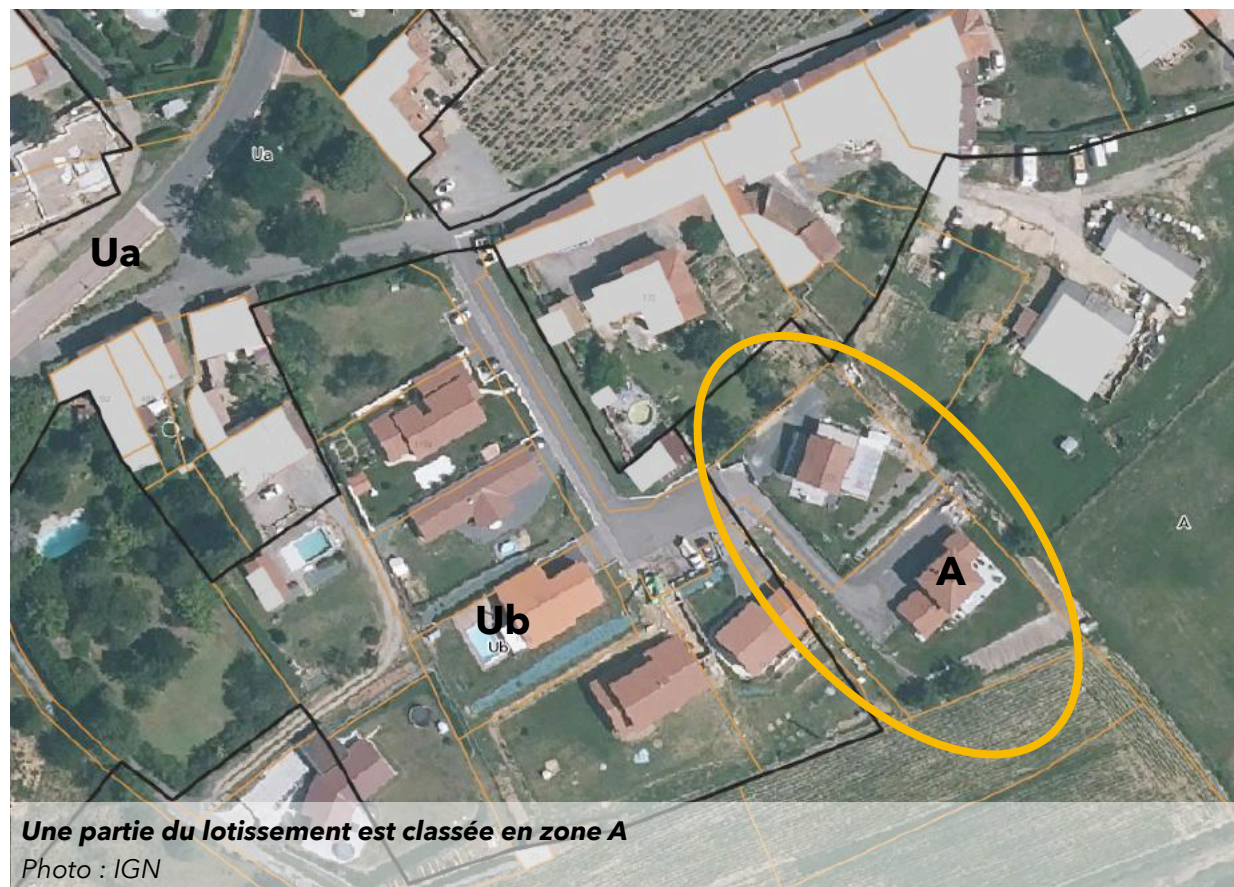
L'OAP après la modification

Objet n°10 Correction d'une erreur matérielle en zone Ub

Le contexte

Lors de l'élaboration du PLU, une erreur matérielle s'est glissée sur le zonage du lotissement en cours de construction.

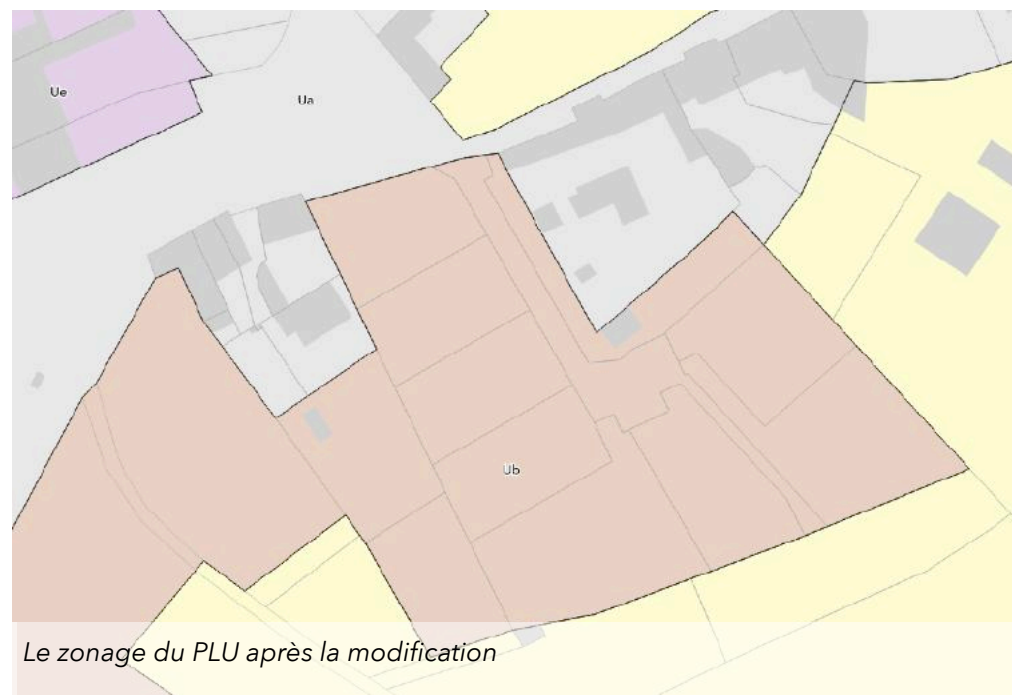
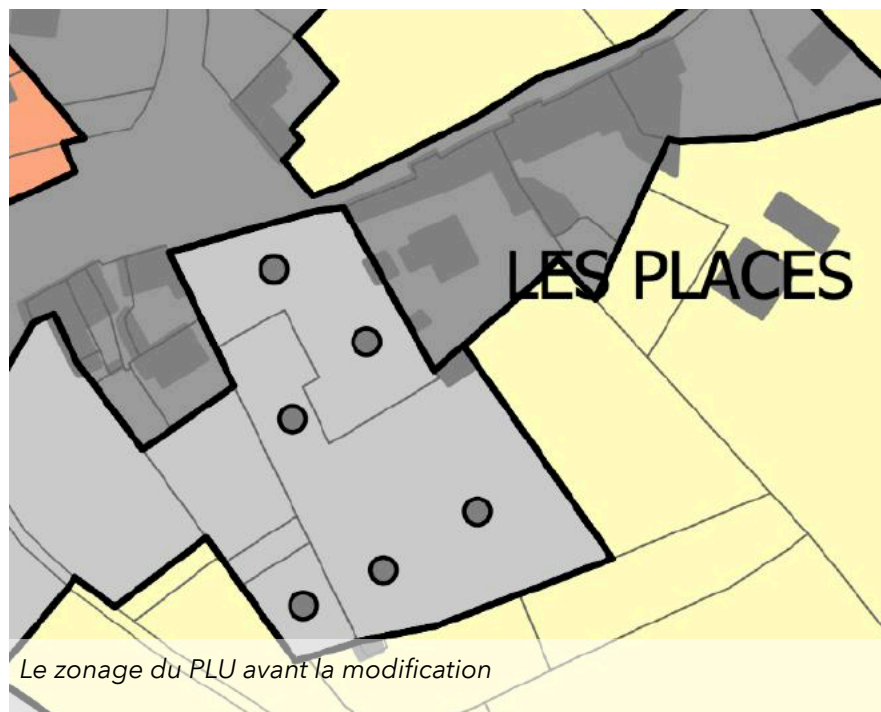
Sur la photo ci-contre, on distingue que 2 des maisons du lotissement sont en zone agricole. À l'époque, le lotissement était en projet et le zonage constructible de lotissement a mal été reporté. La commune souhaite corriger cette erreur matérielle.



Les éléments modifiés

La zone Ub est agrandie de 2800m²

La zone A est réduite d'autant.



Les impacts de la modification des zones sur les surfaces

Les surfaces des zones A et Ub ont changé.

La zone 1AU n'existe plus et est remplacée par une zone AUa.

400 m² de zone AUe sont devenus AUa. La surface est négligeable et n'apparaît donc pas dans le décompte final des surfaces.

zones	Surfaces en ha avant modification	Surfaces modifiées suite à la modification
Ua	5	5
Ub	18,65	18,93
Uc	14,95	14,95
Ue (équipements)	4,18	4,18
Ui et Uic	9,9	9,9
Total U	52,68	52,96
1AU	0,6	0
AUa	1,2	1,8
AUe	0,6	0,6
Total A	665	664,72
Total N	241	241

Impact des modifications sur l'environnement

La présente modification induit

Une réduction du zonage agricole. Toutefois, la réalité du terrain fait que le site n'était pas agricole puisqu'il est occupé par un lotissement.

L'ouverture urbanisation de la zone 1AU :

Celle-ci est située à plus de 50 m de l'exploitation agricole, à laquelle s'ajoute une bande tampon de 5 m inconstructible supplémentaire afin d'éloigner d'avantage les constructions de l'exploitation. Une densité minimale est également mise en place afin d'optimiser le foncier.

La présente modification du document d'urbanisme n'a pas d'impact négatif sur l'environnement.



Partie 3

Modification de droit commun du PLU

Les Olmes

Objet n°10 : Modification de la zone AUa4

Le contexte

Plusieurs propriétaires (dont l'OPAC 69) sont présents.

Le règlement en vigueur indique que la zone AUa4 doit « s'urbaniser en une seule opération d'ensemble ».

Or, il semble aujourd'hui impossible de construire sur le site, certains propriétaires ne souhaitant pas vendre.

La commune souhaite faciliter la construction sur le site. Pour cela, le règlement de la zone AUa4 doit permettre une réalisation au fur et à mesure de l'avancée des réseaux dans la zone.



Le règlement de la zone AUa est modifié

La zone AUa4 :

~~Elle s'urbanise en une seule opération d'ensemble~~

Elle s'urbanise au fur et à mesure de l'avancée des réseaux dans la zone.

Sont admis sous conditions :

- Les commerces dans la limite de 80m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

Objet n°11 : Correction d'une erreur matérielle sur la zone Uia

Le contexte

L'entreprise concernée est Mondo Vélos. La zone, dénommée Actipole a été créée en 2012 et comprend 5 entreprises au total).

Or, le PLU de Les Olmes a été approuvé en 2017. L'entreprise n'aurait donc pas dû être inscrite en zone agricole, mais bien en zone Uia.

Le classement actuel empêche toute extension du bâtiment existant.

Rappelons que le projet communal vise à renforcer des activités économiques sur le territoire. Un classement en agricole n'est donc pas compatible.

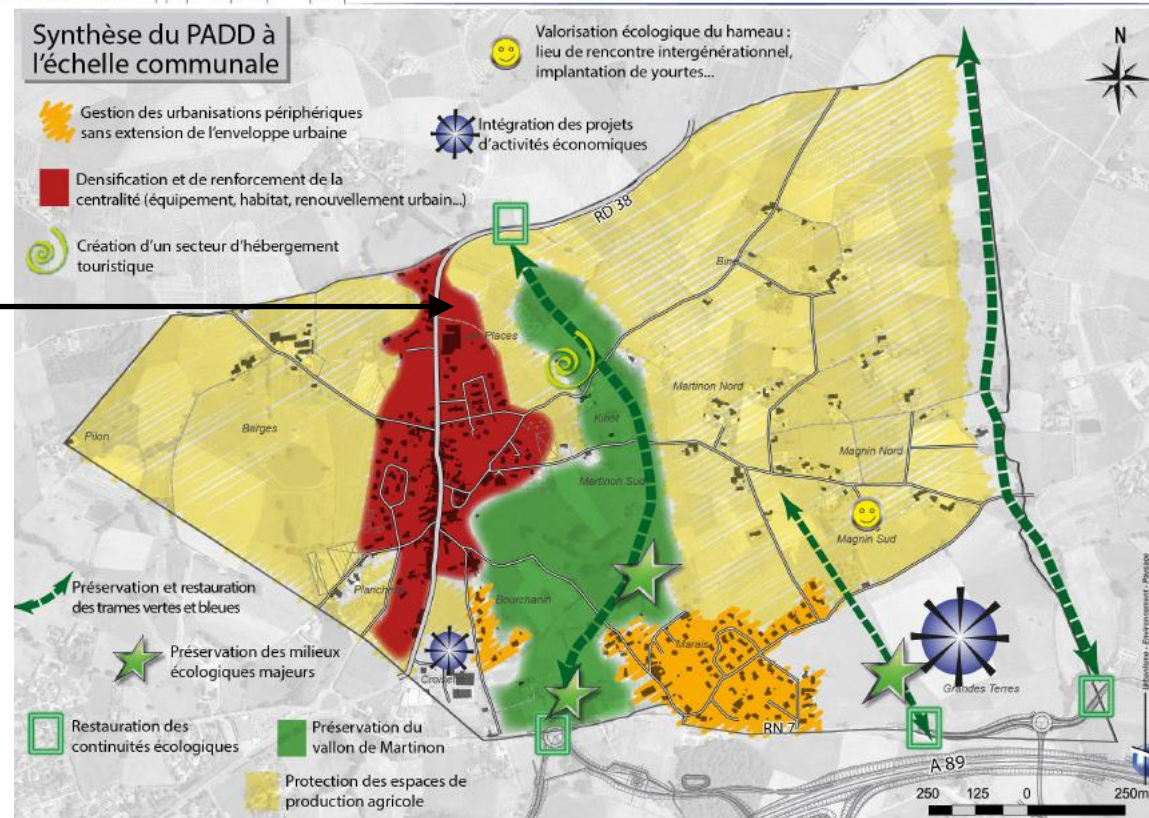
Extrait du PADD p13 :

- « La commune prévoit également de gérer les activités présentes en dehors des zones d'activités existantes ».
- « La commune est favorable au renforcement de l'offre commerciale sur son territoire. Elle souhaite renforcer en priorité l'offre de proximité dans sa centralité ».





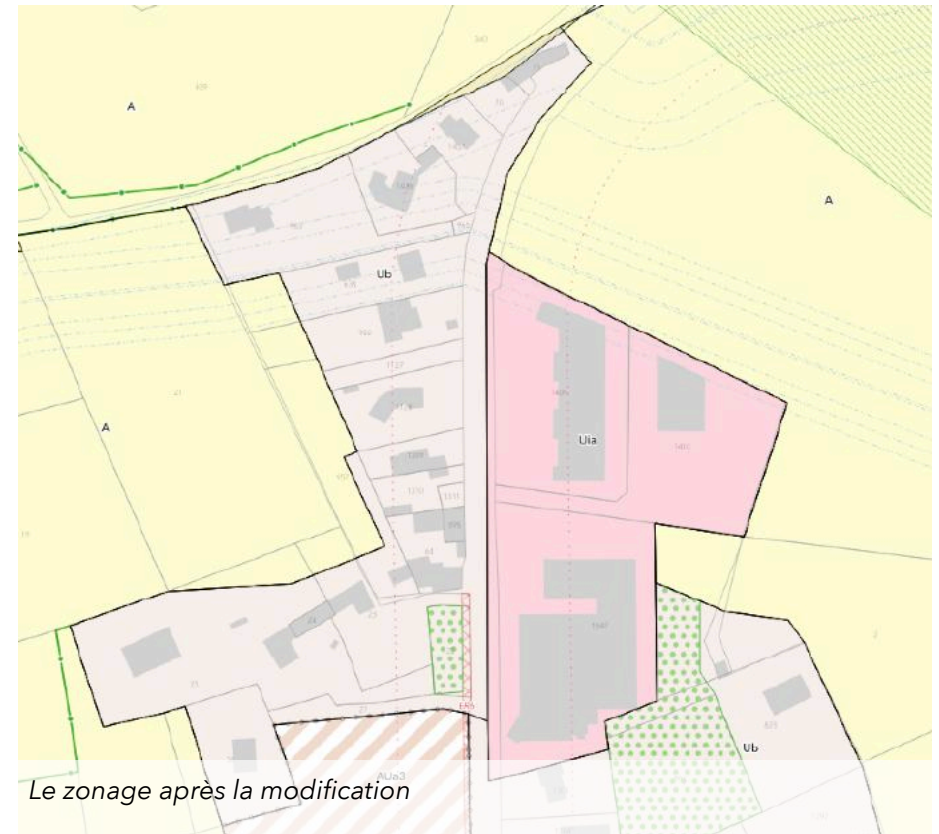
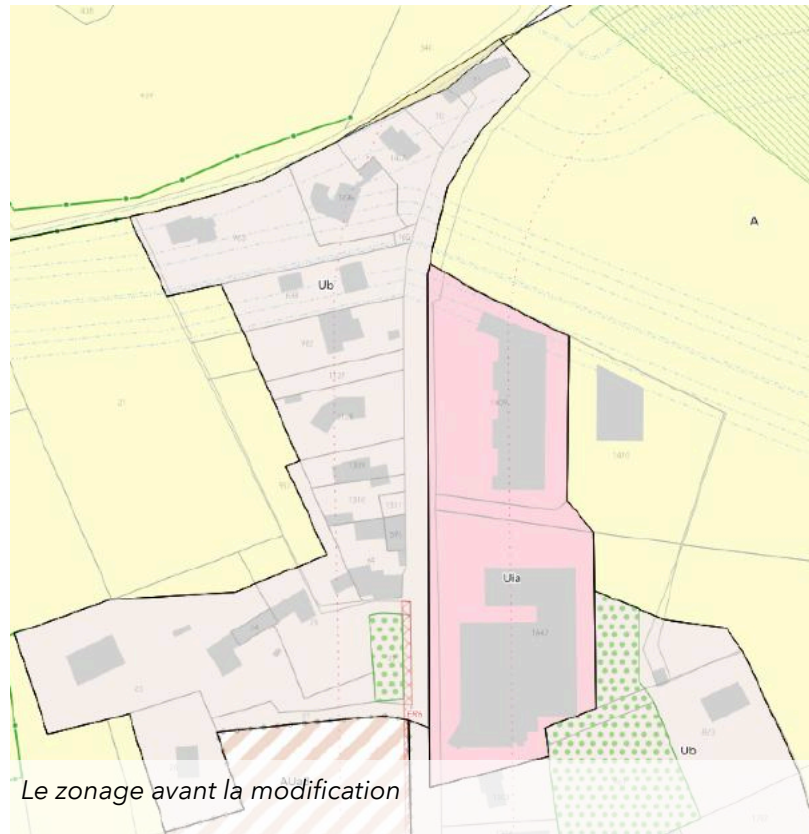
L'entreprise, correctement inscrite en secteur de densification dans le PADD



L'orientation en vigueur (p22)

Les éléments modifiés

La zone Uia est agrandie de 0,33 ha. La zone A est réduite d'autant.



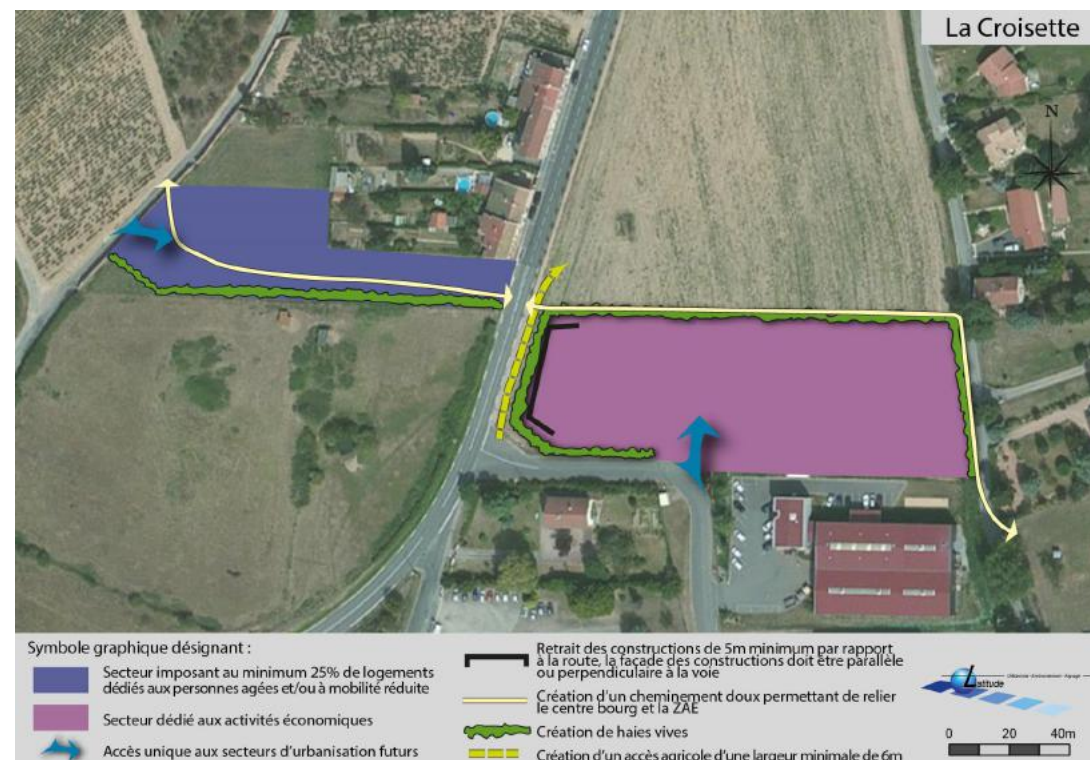
Objet n°12 : Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Croisettes »

Le contexte

Un maillage doux était prévu pour relier le village à la future zone commerciale de la Croisette.

Depuis, le projet de zone commerciale a été abandonné et la traversée de la départementale n'est pas sécurisée.

Dans son projet, l'aménageur souhaiterait le sécuriser (l'idée étant d'éviter que les enfants ne puissent débouler sur la départementale à toute vitesse).



L'orientation d'aménagement est complétée

Création d'un cheminement doux, **sécurisé notamment pour les enfants**, permettant de relier le centre bourg et la ZAE.



L'orientation avant la modification



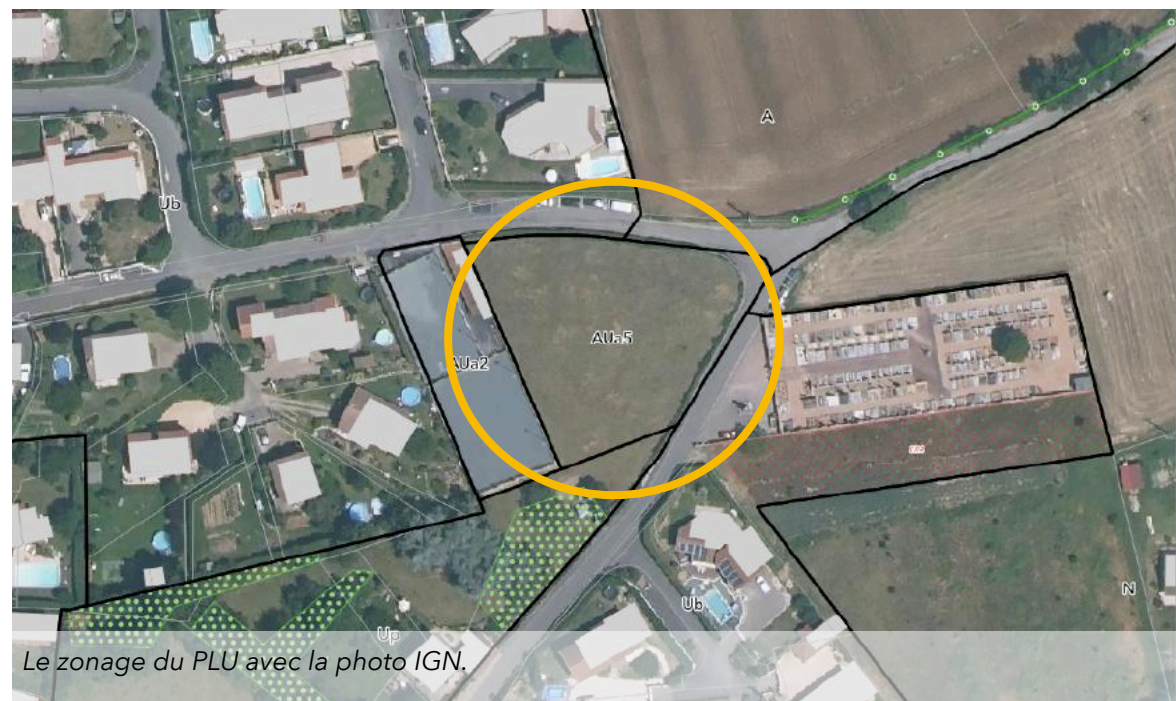
L'orientation après la modification

Objet n°13 : Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Cimetière »

Le contexte

Un projet d'urbanisation est en cours.

La commune souhaite élargir les possibilités de construction en autorisant ponctuellement de l'habitat individuel. Les densités de construction ne sont pas changées. Il s'agit uniquement d'un élargissement des possibilités afin de produire un habitat diversifié correspondant à la demande actuelle.



Le dessin de l'OAP est complété

La phrase suivante est rajoutée:

« Secteur d'habitat intermédiaire et/ou d'habitat groupé et/ou individuel »



L'OAP avant la modification



L'OAP après la modification

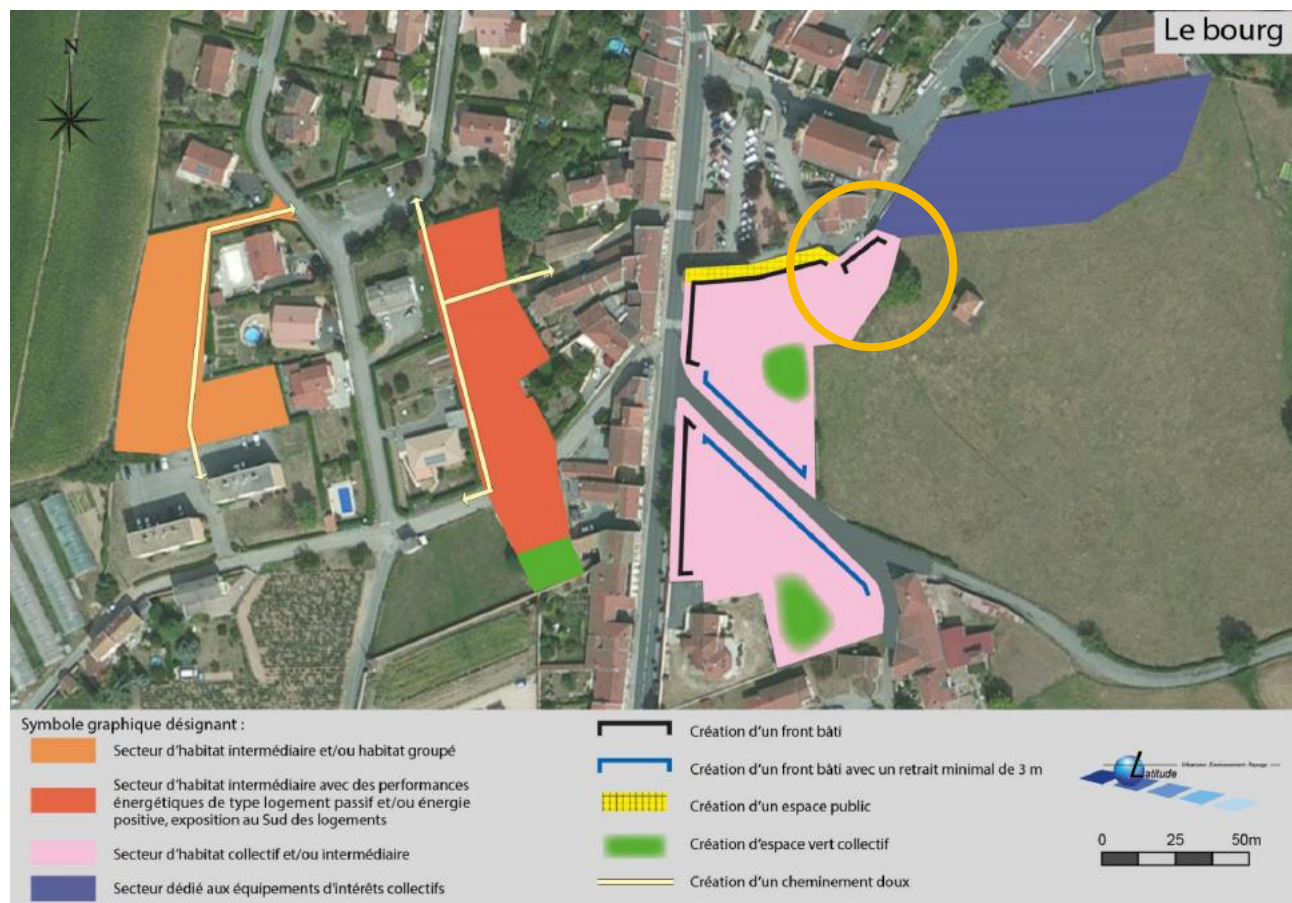
Objet n°14 : Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Le bourg »

Le contexte

Le propriétaire d'un bâtiment situé sur un secteur d'habitat collectif et/ou intermédiaire, souhaite rénover et agrandir son bâtiment (une ancienne ferme).

Ce projet est actuellement refusé par le service instructeur de la COR, l'orientation d'aménagement indiquant que les constructions doivent être de type collectif et/ou intermédiaire.

La commune souhaite indiquer dans l'orientation d'aménagement que les rénovations et les extensions des constructions présentes ne sont pas concernées par cette règle.

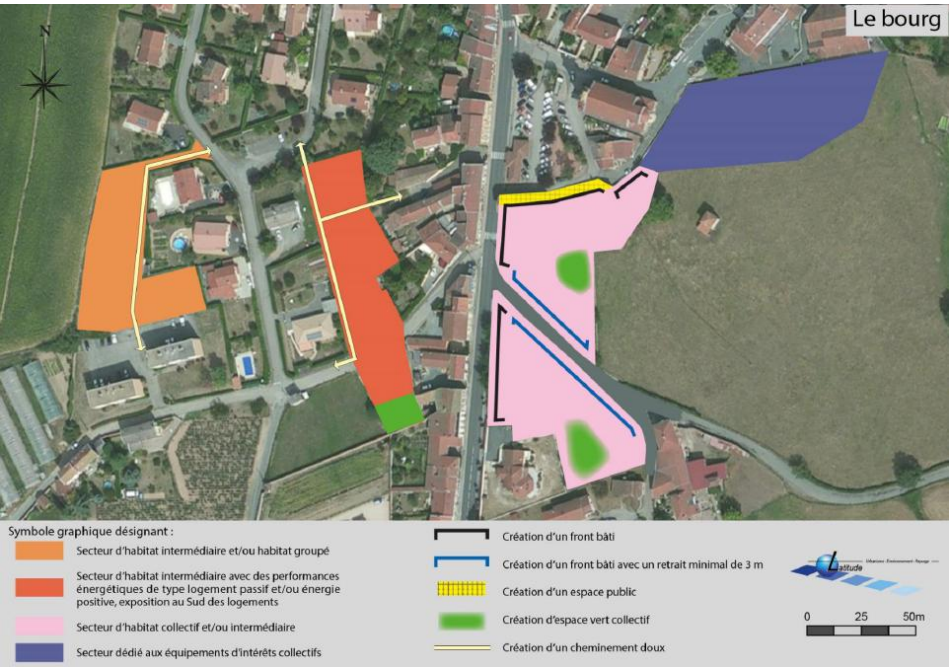


Localisation du problème concernant la rénovation d'un bâtiment

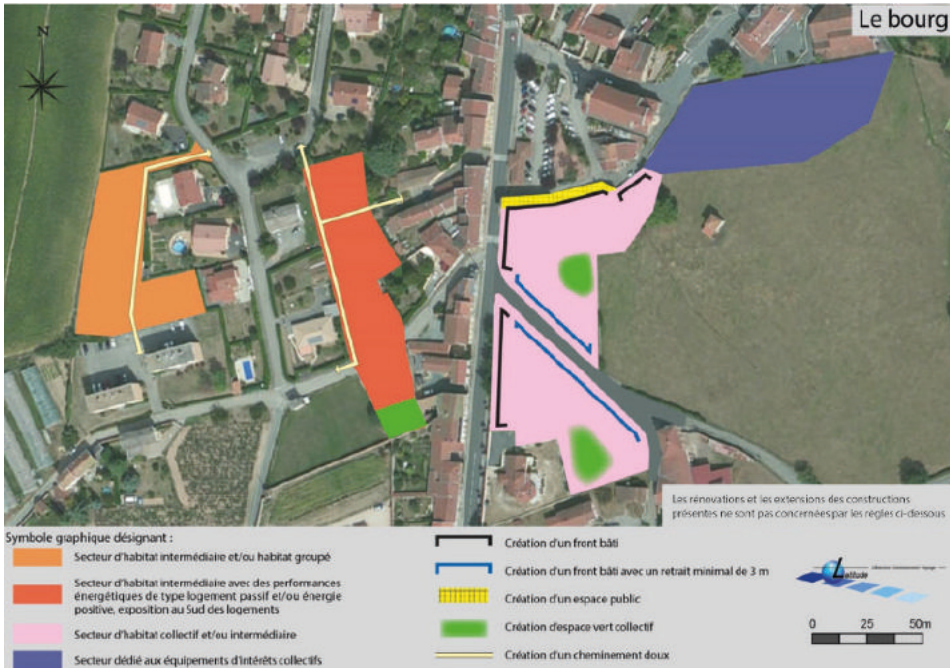
Le dessin de l'OAP est complété

La phrase suivante est rajoutée :

« Les rénovations et les extensions des constructions présentes ne sont pas concernées par les règles ci-dessous ».



L'OAP avant la modification



L'OAP après la modification

Les impacts de la modification des zones sur les surfaces

La zone Uia est agrandie de 0,33 ha. La zone A est réduite d'autant.

zones	Surfaces en ha avant modification	Surfaces modifiées suite à la modification 2022	Surfaces modifiées suite à la modification et à la révision 2022
Ua (dont Uar)	4,8	4,8	4,8
Ub	27.9	27.9	27.9
Up	0.8	0.8	0.8
Ui (dont Uia)	3.4	3.7	3.7
Total U	36,9	37,2	37,2
AUa (habitat)	3,2	3,2	3,2
AUe (équipement)	0.4	0.4	0.4
AUi	0.87	0.87	0.87
AUiz (Actival)	30	30	29,7
Total AU	34.48	34.48	34.48
A	154.4	154.1	154.1
AL	0,4	0,4	0,4
Aa	13.9	13.9	13.9
Ae/Ai	0.3	0.3	0.3
Total A	169	169	169
N	36.4	36.4	36.4
NL/Ne	2.5	2.5	2.7
Total N	38.9	38.9	39,2
Total commune	279	279	279

Impact des modifications sur l'environnement

La présente modification introduit une évolution du zonage sur un espace agricole.

Toutefois, cet impact est limité, car les sols ne sont plus utilisés par l'agriculture et sont dédiés à de l'activité économique.

Aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification.

La présente modification du document d'urbanisme n'a pas d'impact négatif sur l'environnement.



17 rue Gabriel Péri, 69210 l'Arbresle

06-49-62-78-29 - urbanisme@juliendallemagne.fr

N° SIRET : 85263095300010 - Code APE : 7111Z - TVA Intra. : FR58852630953