

PADD – Débattu le 14/09/2018

Plan Local d'Urbanisme

Sain-Bel



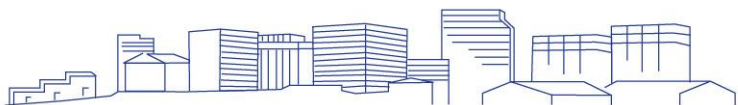


Table des matières

1 Un développement raisonné et centré sur le bourg.....5

1.1 Un développement démographique d'au maximum 1% par an, en adéquation avec les équipements actuels5

1.2 Un développement communal axé sur la mobilisation des secteurs de renouvellement urbain7

1.3 Un développement réalisé sans consommation foncière nouvelle8

1.4 Une commune disposant de plusieurs équipements à vocation intercommunale8

1.5 Une mixité sociale renforcée9

1.6 Une armature économique diversifiée à maintenir.....10

1.7 La mobilité et les déplacements11

1.8 La prise en compte des risques12

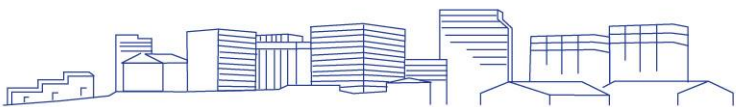
2 Des qualités paysagères à maintenir et des ressources à préserver13

2.1 Le maintien des qualités paysagères.....13

2.2 La protection des espaces naturels14

2.3 La protection de la ressource agricole15

2.4 Le développement d'énergies renouvelables16



PREAMBULE

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est encadré par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

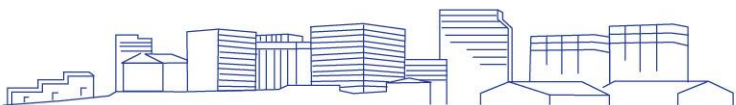
« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

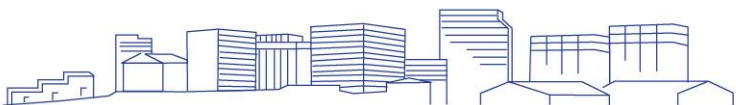
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »



Les thèmes à aborder par le PADD selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme	Chapitres du PADD traitant la thématique
Définir les orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme	Chapitre 1
Définir les orientations générales des politiques d'équipement,	Chapitre 1.4
Définir les orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.	Chapitre 2
Définir les orientations générales concernant l'habitat	Chapitre 1.1, 1.2 et 1.5
Définir les orientations générales concernant les transports et les déplacements	Chapitre 1.7
Définir les orientations générales concernant le développement des communications numériques	Chapitre 1.4
Définir les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique	Chapitre 1.6
Définir les orientations générales concernant les loisirs	Chapitre 1.6
Fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Ambition générale et chapitre 1.3



1 Un développement raisonné et centré sur le bourg

1.1 Un développement démographique d'au maximum 1% par an, en adéquation avec les équipements actuels

Rappel des constats

Sain-Bel est intégrée au territoire du SCOT de l'Ouest Lyonnais. Celui-ci fixe une construction maximale de 18 logements par an.

La commune dispose d'un PLH autorisant la production de 25 logements par an entre 2014 et 2019.

Le rythme de construction sur la commune est d'environ 9 logements par an depuis 10 ans, soit un rythme 2 fois inférieur à celui du SCOT.

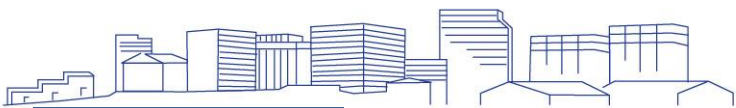
Les orientations

Le PLU raisonne à une échéance d'environ 12 ans.

Il se base sur une hypothèse de développement démographique d'au maximum 1% par an, en adéquation avec les équipements actuels (écoles, services...). Cela correspond à la production d'environ

- 200 logements sur 12 ans,
- Soit un rythme annuel moyen maximal de 16 logements,
- un besoin en foncier d'environ 5 à 7 ha, avec une densité moyenne de construction située entre 30 et 40 logts/ha.





Rappel des constats

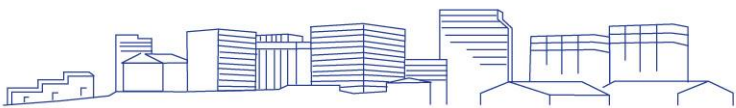
- Une production orientée vers les typologies pavillonnaires : 55 % du parc total de logements.
- Une offre en locatif social d'environ 12%. Le SCOT en prévoit environ 20 % sur la commune.
- Une offre locative bien représentée avec 44% de logements locatifs (contre 28% pour la CCPA)
- Un enjeu de requalification énergétique du bâti des années 70/80.



Les orientations

Le projet communal prévoit de

- Diversifier l'offre de logements et renforcer les possibilités de parcours résidentiel sur la commune en développant l'habitat intermédiaire permettant, entre autres, d'accueillir des primo-accédants. Des espaces permettant de favoriser les mixités intergénérationnelles pourraient également être créés.
- Prioriser l'accession à la propriété (en collectif ou intermédiaire) étant donné que l'offre locative est déjà importante.
- Privilégier l'émergence de logements de qualité afin notamment d'attirer des ménages plus aisés sur la commune :
 - o Logements à forte performance énergétique
 - o Prolongements extérieurs aux logements...
 - o Intimité des espaces de vie extérieurs,
 - o Ensoleillement des logements y compris sur les rez de chaussées
 - o Cônes de vues préservés
- Encourager et orienter la requalification énergétique des logements notamment en vue d'intégrer les futures normes énergétiques.
- Préserver le cadre résidentiel :
 - o Certains tènements (jardins potagers, jardins d'agrément...) seront protégés, notamment ceux situés en arrière des parcelles dans le centre-bourg. En effet, ces jardins permettent de conserver l'attractivité de ces logements sur rue. D'autres espaces de respiration inscrits en zone pavillonnaire seront conservés. La surdensification de ces secteurs ne peut donc être envisagée et n'est pas souhaitée par la commune.
- Le PLU orientera par ailleurs les formes urbaines, les densités et les typologies de logement sur les secteurs à enjeux, notamment sur les sites d'urbanisation futurs.



1.2 Un développement communal axé sur la mobilisation des secteurs de renouvellement urbain

Les orientations

La commune souhaite limiter la consommation foncière et conforter le centre-ville. Ainsi, l'enveloppe urbaine des secteurs d'habitat des plateaux n'est pas amenée à s'étendre. Certains secteurs autrefois identifiés en zone de développement, comme Beaulieu, sont maintenus pour des usages agricoles. Ce secteur en particulier est concerné par plusieurs enjeux et notamment :

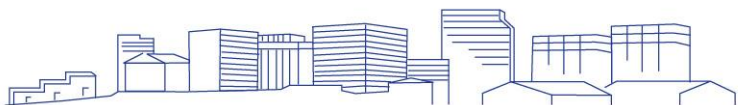
- La présence d'un terrain agricole cultivé et facilement mécanisable.
- C'est un espace de perméabilité pour la faune
- Il est concerné par une problématique importante de ruissellement et de gestion des eaux pluviales
- ...

Concernant le centre-ville, la commune dispose de plusieurs sites stratégiques en renouvellement urbain. On peut notamment citer :

- La caserne des pompiers qui n'aura plus d'utilité, le SDIS se déplaçant sur Eveux. Le site devrait être utilisé par les services techniques communaux ou d'autres usages.
- Les différentes écoles, lorsqu'un nouveau groupe scolaire unique sera créé.
- Les anciennes fonderies et quelques bâtiments vacants dans le centre.
- Concernant les anciens locaux techniques de la cave de Sain-Bel, la vocation du site devra principalement être dédiée aux activités économiques. Toutefois, quelques logements pourraient également y être autorisés, mais ceux-ci devront être minoritaires, le tènement étant éloigné du centre.
- L'entrée Sud de Sain-Bel, sur le quai de la Brévenne, est aujourd'hui marquée par une urbanisation assez lâche. Ce secteur est identifié comme pouvant muter vers un habitat plus dense. Cette nouvelle urbanisation servira de point d'appui pour requalifier et rendre plus attractive cette entrée de village (création d'un cheminement doux, espaces verts collectifs...).

L'aménagement de ces secteurs de développement intégrera :

- La réalisation de cheminements doux pour offrir aux futurs habitants de ces quartiers un accès commode aux équipements et commerces du centre-bourg et à la gare.
- La réalisation d'un habitat diversifié, à la fois en termes de formes urbaines (habitat individuel groupé ou semi-groupé, petit collectif...) et de statuts (locatif public, accession), avec une volumétrie des constructions allant décroissant du cœur de bourg (habitat collectif et intermédiaire) vers la périphérie (habitat individuel). La répartition des typologies d'habitats a été fixée par le SCOT et reprise par le PLH. La commune intègre ces orientations.
- Le développement de logements intermédiaires permet de concilier une moindre consommation foncière, avec les aspirations de la population à bénéficier d'un espace extérieur privatif. Le PLU privilégie une forme d'habitat plus dense (habitat dense individualisé, petits collectifs avec des prolongations extérieures privatives), en centre bourg.



1.3 Un développement réalisé sans consommation foncière nouvelle

Rappel des constats

Sain-Bel est intégré au SCOT de l'Ouest lyonnais. Celui-ci fixe une densité moyenne minimale de construction de 30 à 40 logts/ha.

La densité moyenne de construction sur la commune est de 20 logts/ha entre 2007 et 2016.

La commune dispose encore aujourd'hui de surfaces potentielles de développement importantes dans l'enveloppe bâtie (en comptabilisant les dents creuses, les fonds de jardins) et les zones AU.

Les orientations

Le développement communal se réalisera sans consommation foncière hors des enveloppes bâties. L'urbanisation se réalisera principalement sur les zones déjà urbanisées.

La densité moyenne globale des futurs développements sera conforme au SCOT et supérieure aux densités pratiquées ses 10 dernières années.

Cette densité moyenne à l'échelle de la commune sera modulée selon les secteurs de développement et leurs capacités à accueillir, sans banaliser les espaces.

1.4 Une commune disposant de plusieurs équipements à vocation intercommunale

Rappel des constats

La commune à son échelle dispose d'une très bonne armature en équipements, dont certains ont un rayonnement supra communal.

Concernant le développement des communications numériques, la commune est actuellement desservie par le haut débit (ADSL). Elle est concernée par les projets de déploiement de la fibre optique, porté par le département.

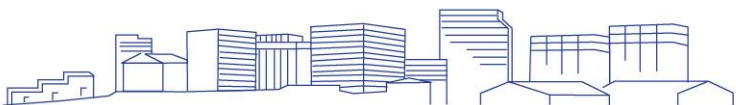
Les orientations

Le projet communal doit favoriser l'accueil et les évolutions de l'ensemble des équipements existants, de niveau communal ou d'échelle plus large. Les besoins les plus immédiats concernent la création d'un groupe scolaire unique.

Sain-Bel a pour projet la création d'un groupe scolaire unique, les sites actuels seront affectés à d'autres utilisations (équipements, habitats, logements personnes âgées...)

Il s'agit aussi de permettre l'accueil de nouveaux équipements sur le site de la Pontchonnière.

Le projet communal en regroupant l'urbanisation et la densité sur le bourg, va faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'habitation (FFTH) en réduisant le linéaire de réseau à installer.



1.5 Une mixité sociale renforcée

Rappel des constats

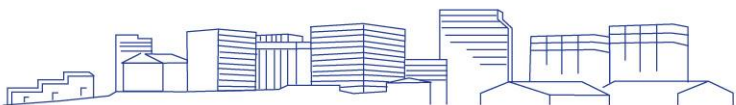
- Le SCOT impose environ 20% de logements sociaux sur la production nouvelle de logement. Sain-Bel dispose de 12% de logements sociaux (hors logements conventionnés privés)

Les orientations

Le projet communal vise à :

- Diversifier l'offre actuelle et faciliter la production de nouveaux logements abordables, en nombre suffisant et dans une diversité de catégories. Il s'agit d'introduire de la fluidité dans les parcours résidentiels par l'offre en logements et de favoriser une mixité intergénérationnelle.
- Permettre le développement d'une offre locative aidée, notamment à destination des jeunes en recherche d'un premier logement et des personnes âgées. A ce titre, le PLU pourra instaurer des servitudes de mixité sociale.
- Développer une offre en accession sociale abordable, permettant notamment de répondre aux besoins des jeunes ménages en constitution.
- Localiser prioritairement cette offre dans le centre à proximité des commerces, des équipements, des parcours piétonniers envisagés par la commune...





1.6 Une armature économique diversifiée à maintenir

Rappel des constats

Sain-Bel dispose d'une armature économique diversifiée, avec notamment la ZAE de la Pontchonnière (dédiée aux activités de production) et celle des Trois communes (commerces).

Le centre bourg dispose de nombreux commerces de proximité.



Les orientations

Le développement économique

La commune de Sain-Bel s'inscrit dans la politique supra communale de la CCPA et souhaite maintenir des pôles d'emploi de proximité en proportion avec son développement démographique.

Le maintien de ces activités permet de conserver l'emploi au niveau local (réduction des déplacements, renforcement de l'attractivité communale...).

Toutefois, il n'est pas envisagé à court terme d'extension de la ZAE de la Pontchonnière sur le territoire communal.

Le développement commercial

Concernant la ZAE commerciale des "Trois communes", celle-ci ne peut pour le moment pas s'étendre sur le territoire communal, le secteur étant classé en zone rouge du PPRI. Il s'agira surtout de poursuivre sa valorisation et permettre sa requalification.

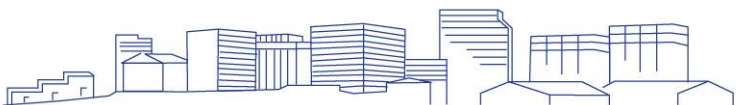
Concernant le site de la Perollière, une extension limitée pourrait être envisagée, en cas de nécessité.

Il existe également des activités artisanales sources de richesse et d'animation de la vie communale qui sont implantées de façon dispersée sur le territoire communal. Il s'agit avec le PLU de permettre les évolutions de ces activités. Le site de l'ancienne cave coopérative viticole, constitue d'un potentiel de confortement de l'accueil économique à partir de la friche existante.

Le développement d'activités nouvelles de proximité ayant un caractère de service à la population dans le cœur du bourg est aussi un objectif du PLU. La sauvegarde ou l'implantation de nouveaux commerces dans le centre est recherchée afin de le conforter.

Les activités de loisirs

Le développement et la diversification d'hébergements touristiques (hôtels et gîtes) est recherché, la demande pour ce type d'accueil étant présente sur la CCPA.



1.7 La mobilité et les déplacements

Rappel des constats

La commune est impactée par des difficultés de circulations importantes et en particulier le point noir au carrefour D7 et RD389.

La gare de tram-train constitue un atout important pour la commune, même si paradoxalement elle augmente le trafic routier (gare terminus).

Les parcours pour les déplacements doux (lycéens...) ne sont pas toujours attractifs ni sécurisés le long de la Brévenne.



Les orientations

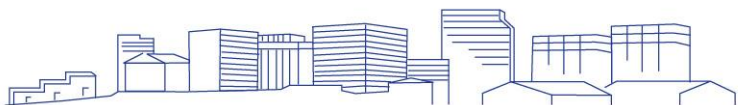
La municipalité est favorable :

- A la réalisation d'une déviation, indispensable pour décongestionner le centre-ville.
- À l'extension du tram-train en direction de la Brévenne. Cela permettrait de limiter les flux automobiles sur Sain-Bel.

Le projet communal prévoit la création d'un cheminement doux (via une passerelle) entre la gare et les caves de Sain-Bel. Le développement de déplacements alternatifs (vélo, piéton...) est également favorisé.

A l'échelle du bourg, il s'agit essentiellement de mettre en lien les différents secteurs en poursuivant la politique d'aménagement des cheminements doux en particulier dans les secteurs d'urbanisations futurs. La réalisation de trames vertes supports de modes doux, sera systématiquement recherchée.

Le centrage de l'urbanisation sur l'espace urbanisé permettra de limiter les déplacements communaux en rapprochant notamment les futures urbanisations des services, des commerces, des équipements et de la gare.



1.8 La prise en compte des risques

Rappel des constats

La commune de Sain-Bel est régulièrement impactée par des inondations importantes

- Un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) concerne la zone urbaine.

La commune est aussi concernée par :

- Des risques géologiques (argiles et mouvement de terrain) ;
- Des risques miniers ;
- Des sites pollués.



Les orientations

Le risque géologique

La commune a précisé l'étude du BRGM en réalisant des études spécifiques. Ainsi, les secteurs concernés par un risque fort seront inconstructibles. Les secteurs de risques faibles ou moyens seront constructibles sous condition, conformément aux prescriptions définies par ces études. L'objectif est de ne pas de surdensifier les secteurs soumis aux risques moyen et fort. Le plateau des Alouettes soumis au risque d'argile n'est pas amené à se développer de façon conséquente pour ne pas fragiliser les constructions existantes.

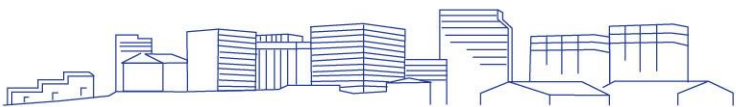
Le secteur des terres rouges

Aucun développement n'est envisagé en raison des risques d'inondation et pollution.

Le risque d'inondation

Le PLU encourage une gestion des eaux pluviales au plus près du cycle de l'eau au niveau de chaque opération de construction (rétention, résorption sur la parcelle...).

La problématique de ruissellement pluvial est très présente sur la commune en particulier sur les plateaux. Il est nécessaire de gérer les eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols. Le projet communal prévoit la mise en place d'un coefficient de non imperméabilisation par le maintien de surfaces de pleine terre végétalisée.



2 Des qualités paysagères à maintenir et des ressources à préserver

2.1 Le maintien des qualités paysagères

Rappel des constats

Le territoire communal présente de fortes sensibilités paysagères :

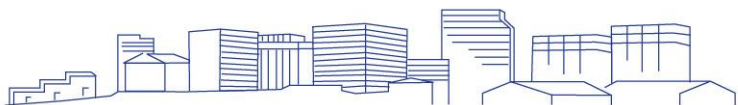
- Sur les coteaux et aux abords du bourg où des perspectives pourraient être banalisées (perspectives et ouvertures paysagères, perception sur le château et de son écrin vert).
- La présence d'un patrimoine ancien encore préservé constitue un atout pour l'image de la commune et fait partie intégrante de son identité.



Les orientations

Le projet communal prévoit de :

- Valoriser le paysage traditionnel de la ville en favorisant des espaces de transition paysagère entre le village et les espaces ruraux qui le bordent,
- Préserver le parc du château et les bâtis patrimoniaux,
- Maintenir une coupure verte entre les lotissements du plateau et la ZAE de la Pontchonnière
- Renforcer la qualité et l'attractivité des ambiances villageoises de proximité : requalification de la traversée du bourg, renforcement des espaces verts collectifs (en particulier dans le cadre des futures urbanisations)
- Maintenir la cohérence bâtie du centre-bourg : homogénéité des hauteurs et des volumétries, des alignements bâtis...
- Préservation des jardins privatifs du centre bourg. En effet, les densités de construction sont importantes dans le centre et ces micros espaces verts permettent de conserver l'attractivité de ses logements anciens.
- Maintenir la cohérence paysagère des quartiers pavillonnaires périphériques : homogénéité des hauteurs et des volumétries, implantation des constructions, espaces verts nombreux... Ces lotissements disposent de nombreux espaces collectifs, qu'il convient de conserver pour leurs fonctions paysagères et des espaces de proximités.
- Protéger les éléments ponctuels apportant une plus-value paysagère collective et une identité particulière : petit patrimoine, alignements végétaux, les haies structurantes du grand paysage ...



2.2 La protection des espaces naturels

Rappel des constats

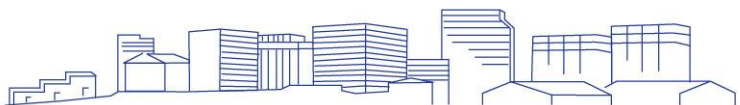
- En dehors de l'espace urbanisé du bourg, la commune est inscrite dans un territoire agro-naturel plus vaste.
- La présence de plusieurs corridors écologiques liés aux cours d'eau (trames bleues). Et aux espaces non bâtis (rupture d'urbanisation...) permet de maintenir une fonctionnalité écologique.
- Les secteurs agricoles constituent des zones de perméabilité pour le passage de la faune.



Les orientations

Il s'agit de veiller à la protection des grandes entités naturelles de la commune :

- La préservation des haies remarquables et des parcs urbains
- La maîtrise de l'étalement urbain en urbanisant de façon prioritaire les secteurs de dents creuses ou proche du centre bourg (ces secteurs ne présentent pas d'enjeu écologique).
- Les espaces de corridors écologiques identifiés sont nécessaires aux échanges naturels et sont à préserver (cours d'eau, ripisylves, haies, ruptures d'urbanisation...). Le PLU prévoit la préservation de ces continuités écologiques.
- Les zones humides présentent un intérêt écologique par la densité d'espèces qu'elles abritent. Ces espaces devront être préservés vis-à-vis des aménagements.
- Le PLU recherche aussi le développement et la valorisation de la « nature ordinaire » dans les espaces d'urbanisation en favorisant la mise en place d'espaces verts, de plantations dans les secteurs d'urbanisation futurs.



2.3 La protection de la ressource agricole

Rappel des constats

En 2017, 3 sièges d'exploitation agricole sont installés sur la commune.

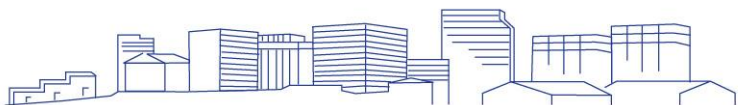
1 exploitation installée récemment pourrait s'étendre dans les années à venir

Les orientations

Le projet communal prévoit de :

- Arrêter toute nouvelle urbanisation dans les secteurs hors des zones déjà bâtis pouvant accentuer le morcellement du territoire agricole,
- Autoriser les constructions à usage d'habitation à destination des agriculteurs lorsque cela est strictement nécessaire à l'exploitation professionnelle.
- Favoriser la mise en place de projets novateurs comme la méthanisation, les circuits courts, filière bio...
- Permettre la valorisation des anciens bâtiments agricoles patrimoniaux en autorisant notamment leur transformation vers des gîtes ou de l'habitat.





2.4 Le développement d'énergies renouvelables

Rappel des constats

Sain-Bel est intégrée au périmètre du PCET (Plan Climat Energie Territorial) de l'Ouest Lyonnais.

Cette démarche peut être accompagnée par la PLU dans le cadre des modes de développement.

Les orientations

Le projet communal :

- Participer aux orientations nationales et régionales (SRCAE ...) en matière de production énergétique.
- Encourager le développement de jardins partagés dans les futurs secteurs de développement
- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Encourager la mise en place de système de rétention des eaux de pluie (cuves enterrées, création de mares...)
- Développer une agriculture plus durable

Concernant les constructions, la commune souhaite aussi :

- Une organisation des constructions selon une orientation qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur, apports de lumières et développement des énergies renouvelables.
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre en permettant une alternative aux déplacements motorisés sur la commune.

Concernant l'ensemble des constructions (habitat, équipement, activité), la commune souhaite également favoriser y compris dans les périmètres des monuments historiques :

- La mise à niveau énergétique du parc ancien
- L'implantation de petites éoliennes chez les particuliers
- Le développement des toitures solaires (photovoltaïques et thermiques)

