

Département du Rhône – 69

Commune de Saint - Pierre - La - Palud

# Plan Local d'Urbanisme

## 1 - Rapport de présentation de la Modification n° 4

Révision prescrite le : Arrêtée le : Approuvée le : Exécutoire à compter du :	17 Septembre 2001 24 Octobre 2005 5 Février 2007 9 Mars 2007
Modification n° 1 approuvée le :	6 Avril 2010
Modification n° 2 approuvée le :	8 Juillet 2013
Révision avec examen conjoint n° 1 approuvée le :	13 Février 2017
Révision générale du PLU prescrite le :	10 Juillet 2020
Modification n° 3 :	En cours
Modification n° 4 :	Dossier pour enquête publique

<b>CONTEXTE de la modification</b>	p 3
<b>1 - Le projet de la collectivité</b>	p 4
<b>2 - Le site : la place Mangini dans le quartier</b>	p 5
<b>3 - Situation du projet au regard du PLU</b>	p 7
<b>4 - Les évolutions du PLU</b>	p 8
<b>5 - Bilan de la modification n° 4 du PLU</b>	p 11

La commune de **Saint Pierre la Palud** dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le **5 Février 2007**.

Depuis, le document a fait l'objet de **trois évolutions** :

- **Une modification n° 1** approuvée le 6 Avril 2010, visant à préciser certains points du règlement, notamment en matière d'implantation des constructions,
- **Une modification n° 2** approuvée le 8 Juillet 2013, pour assurer essentiellement une meilleure gestion des annexes, les implantations de piscines dans la ZAC du Grésigny et revoir des emplacements réservés.
- **Une révision simplifiée** avec examen conjoint approuvée le 13 Février 2017, pour supprimer l'emprise d'un Espace Boisé Classé (EBC) et permettre la construction d'un petit bâtiment pour l'hébergement de stagiaires et la mise en séparatif de l'assainissement du site de la Pérolrière.

En outre, deux procédures sont en cours :

- **Une révision générale** du PLU décidée par délibération du Conseil Municipal en date du 10 Juillet 2020.
- **Une modification n° 3** pour assurer **une action de maîtrise et de contrôle** sur le secteur de la Pérolrière, classé en zone Uif.

Aujourd'hui, la collectivité souhaite poursuivre le renforcement de la centralité inscrite dans le PLU et la requalification du bourg..

Elle porte ainsi un projet de **réaménagement des espaces publics du quartier Mangini**, accompagné de la réalisation d'une halle et de la relocalisation de la pharmacie, située actuellement rue Joseph Gay.

Le site envisagée est la place Mangini, un site central à proximité immédiate de l'Eglise, de la maison médicale et des commerces, classé en zone Ub dans le PLU.

La réalisation du projet nécessite **un reclassement en zone Ua**, afin d'en faciliter l'opérationnalité et **un ajustement du règlement pour l'implantation d'un équipement public**.

**Les évolutions prévues**, en tant "*qu'elles ne modifient pas les orientations du PADD, ni ne réduisent un espace boisé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comportent de graves risques de nuisance*", relèvent de la procédure de **modification**, dont la mise en oeuvre ressort de la compétence de l'exécutif communal.

La collectivité souhaite engager en conséquence **la modification n° 4 de son PLU** .

**La commune de Saint Pierre La Palud** a lancé des études de programmation pour un projet de réaménagement de la Place Mangini et de ses abords.

Cela fait suite à une politique de requalification des espaces publics et de renforcement de la centralité, engagée depuis des années par la collectivité : rue Joseph Gay, place de l'Eglise, construction d'une maison de santé, etc...

La place Mangini est devenue avec le temps une zone de stationnement et a perdu sa qualité d'espace public d'échanges et d'activités de coeur de bourg.

La municipalité souhaite **requalifier cet espace** pour renforcer **son attractivité et a pour objectifs** :

- o **La construction** sur la place Mangini d'une halle de 350 m<sup>2</sup> à 400 m<sup>2</sup> pour la réalisation d'évènements exceptionnels sous abri, ne pouvant s'organiser en salle.
- o **L'aménagement** qualitatif de la Place pour un usage piétonnier, avec la création d'un espace polyvalent pour la réalisation d'évènements en continuité de la halle, le verdissement de la Place et ses abords.
- o **La réorganisation** des flux de circulation pour apaiser la zone, donner plus de place aux piétons et mode doux et créer un lien entre la place, les commerces, les équipements.
- o **La réorganisation** des stationnements, afin de retrouver la centaine de places existantes et nécessaires aujourd'hui, répartie de manière à répondre aux besoins des habitants du quartier (logements collectifs), des usagers habituels du centre bourg et pour les évènements organisés sur le site.
- o **Compléter** les équipements de services ( créer un bloc sanitaires, un espace buvette, un espace de jeux d'enfants (en option), une zone de récolte et tri des déchets...
- o **Planter** une pharmacie côté Place, dans le prolongement de la halle, avec la possibilité d'une extension ultérieure.

## 2 - Le site : La place Mangini dans le quartier



Le quartier Mangini a été construit à la fin des années 70. Il s'agit d'un ensemble de 3 bâtiments d'habitat social, comprenant 64 logements collectifs sur Rez-de-Chaussée et 3 niveaux.

Il est situé en centre bourg, à proximité immédiate de tous les commerces et services de la commune, sur la Rue Joseph Gay.

La Place Mangini est située à l'articulation de ces deux secteurs, mais ne participe pas pleinement à la mise en valeur de l'espace public et à la dynamisation de ses usages.

D'une surface d'environ **600 m<sup>2</sup>**, elle est bordée d'une voirie à double sens et de stationnements de proximité (71 places) .

Il s'agit d'un espace résiduel aménagé « en gohr » faiblement utilisé par les habitants et occasionnellement par la vogue.

La collectivité souhaite en conséquence poursuivre sa politique de requalification et de valorisation du centre bourg.

## 2 - Le site : La place Mangini dans le quartier



**1** – La place Mangini depuis l'église



**2** – La place Mangini depuis la rue de la cure



**3** – La place depuis la rue Mangini



**4** – Rue Jean Mathian

Cette zone est immédiatement constructible, de moyenne densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété. Elle a un caractère multifonctionnel à dominante d'habitat, de bureaux, services et d'équipements collectifs.

**L'article 7** conditionne la construction en limite séparative à une hauteur de 4 m.

**L'article 10** définit une hauteur maximale des constructions à **10 m** avec au plus 3 niveaux (Rez-de-chaussée + 2 niveaux) et 8 mètres pour les constructions avec toiture terrasse.

Enfin, l'**article 12** demande pour les constructions à usage de commerce dont la Surface de Plancher est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente, soit entre **4 et 6 places**.

- la halle et la pharmacie devraient être construites en mitoyenneté. Hors la hauteur y est limitée à 4 m à l'article 7.
- Le coefficient d'emprise est limité à 50 %. Il peut en fonction du découpage foncier, limiter la réalisation de la pharmacie.

 $\overline{7}$

### Proposition de reclassement de la Place Mangini

Afin de faciliter le projet comprenant à la fois un commerce et un équipement collectif, il est proposé **de reclasser la place Mangini en zone Ua**, ce zonage autorisant une densification des parcelles, avec un Coefficient d'emprise au sol non fixé.

Cependant la zone Ua, en son article 6 propose une bande d'implantation de **15 m** et son article 7, une hauteur limitée à 4 m sur la limite séparative au-delà de cette bande.

D'une manière particulière, la parcelle est entourée de voies publiques et l'application de la règle de chaque côté des voies permet déjà une profondeur de 30 m (2x15 m).

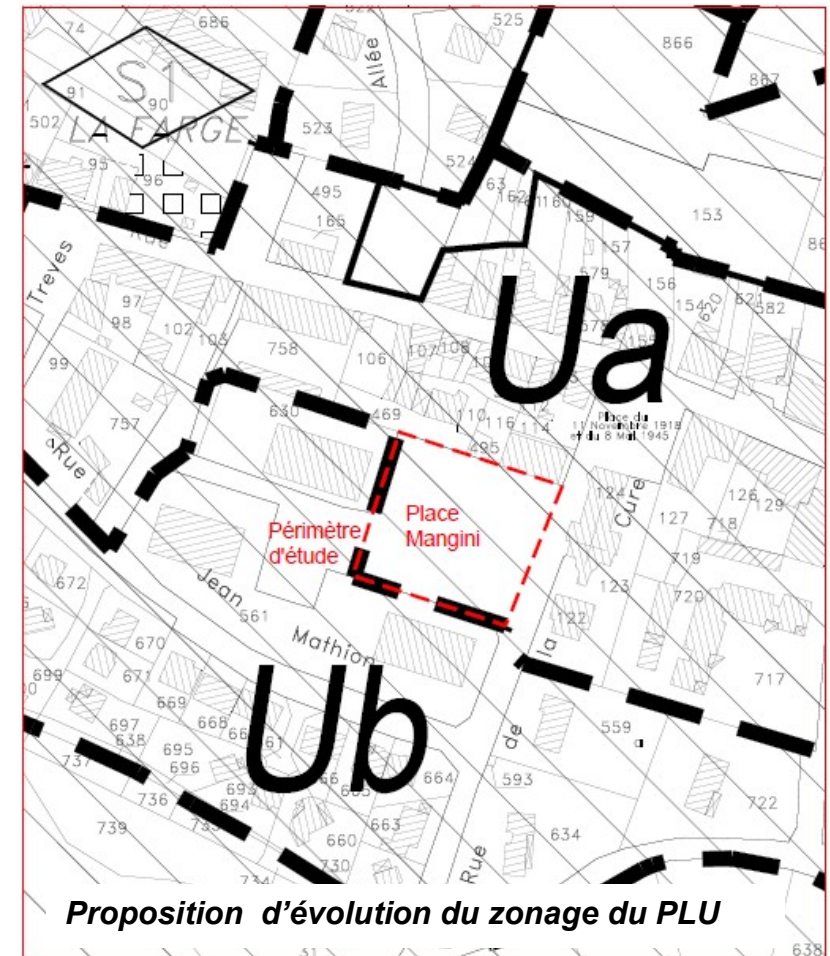
Toutefois, le projet de halle n'est pas connu, et afin de sécuriser son implantation, il est proposé de compléter **les articles Ua 6 et Ua 7** en faisant une exception de la manière suivante :

### Adaptation du règlement de la zone Ua

#### **ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter dans une **bande de 15 m** de large, comptés à partir de l'alignement présent ou futur.

- **En zone Ua**, les façades sur voies devront être implantées à l'alignement actuel ou futur.



### Ces dispositions ne sont pas exigées :

- dans le périmètre de la ZAC du Grésigny, des polygones d'implantation sont délimités au plan de référence (Cf.: rapport de présentation). Les constructions ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ces polygones.
- pour les aménagements\*, extensions\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'annexe\*, de piscine ou d'abri de piscine \* et d'abri de jardin,
- lorsque la bande des 15 mètres est déjà construite,
- pour les constructions situées le long des voies de desserte interne d'opérations d'aménagement \* (lotissement\*, Z.A.C., permis \* valant division ...) assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.
- pour les constructions à usage d'équipement collectif implantées sur une emprise publique.

► Le complément (en orange) permet, dans ce cas précis unique, une implantation libre sur une emprise maîtrisée par la collectivité.

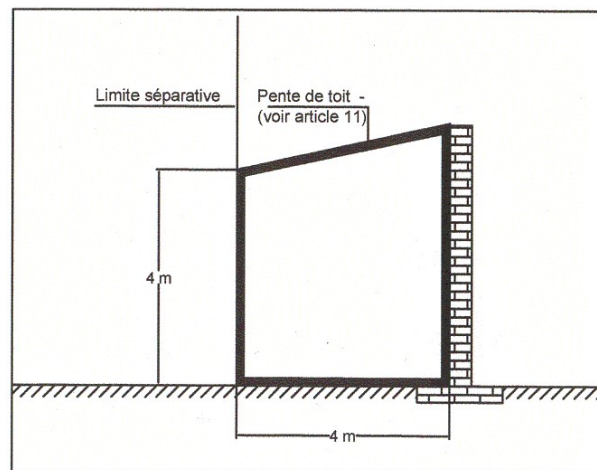
### **ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Le long des voies et dans la bande de 15 m**, comptés à partir de l'alignement\*, les constructions doivent :

- soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),
- soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à **2 m**.

**Au delà d'une profondeur de 15 m**, comptés à partir de l'alignement\*, les constructions sont autorisées, selon les règles de recul exposées ci-après :

### a) Construction réalisée en limite de propriété :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

#### **Cette règle n'est pas exigée :**

- pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.
- pour les constructions à usage d'équipement collectif implantées sur une emprise publique.

#### ► La halle peut ainsi jouxter la pharmacie.

En précisant ainsi la nature foncière du tènement d'implantation, l'évolution du règlement permet de faire une exception pour un équipement d'intérêt collectif, sans porter atteinte au reste de la zone Ua.

## 5 - Bilan de la modification n° 4 du PLU

Rappelons que la modification a pour objet unique de faciliter l'implantation **en zone urbaine** du projet porté par la collectivité sur la place Mangini, à savoir un équipement collectif (une halle) accompagné d'une pharmacie.

### 5 - 1 Bilan des surfaces du PLU des zones urbaines

Zones	Localisation	Avant modification		Après modification	
		Superficies (hectare)	%	Superficies (hectare)	%
<b>Ua</b>	Le centre bourg	6,40	0,85	<b>6,66</b>	<b>0,88</b>
<b>Uah</b>	La Farge, Le Mas, Le Vieux Bourg	6,31	0,84	6,31	0,84
<b>Ub</b>	Le Centre, La Pérolrière, Le Panoramique	26,88	3,57	<b>26,62</b>	<b>3,54</b>
<b>Uc</b>	Les Gonettes, La Cote, Le Vieux bourg,	19,64	2,61	19,64	2,61
<b>Ud</b>	Le petit Saint-Bonnet, Les Cotes, Le Caban, Chante Grillet	16,05	2,13	16,05	2,13
<b>UL</b>	Le stade, Le Musée	4,17	0,55	4,17	0,55
<b>Up</b>	La Cité	7,71	1,02	7,71	1,02
<b>Total U</b>		<b>87,16</b>	<b>11,57</b>	<b>87,17</b>	<b>11,57</b>

Surface de référence de la commune : 753 hectares

La modification réduit en conséquence la **zone Ub de 2 630 m²**.

L'évolution des surfaces est ainsi peu significative (avec 0,03 %) et n'a aucune incidence sur la constructibilité du PLU.

### 5 - 2 Bilan de l'Auto-évaluation environnementale

Le secteur concerné par la présente procédure de modification a donc une surface de **2630 m²**, artificialisée et située en cœur de bourg. Nous pouvons mesurer son impact environnemental :

### **Au regard de protection au titre d'espace naturel**

Le projet n'est pas situé :

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

### **Au regard de la faune et la Flore**

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

### **Au regard d'une zone humide**

Le site est déjà artificialisé. Aucune zone humide n'est concernée

### **Au regard du Code forestier et des espaces boisés classés**

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

Le projet ne modifie pas les espaces boisés classés (EBC)

### **Au regard du patrimoine**

Le quartier Mangini et sa place sont en dehors du périmètre des Monuments historiques.

► Il apparaît ainsi que le projet n'a pas d'incidence notable sur l'environnement

.

Enfin, le **projet de modification n°4** modifie uniquement :

- 1 - Le plan de zonage
- 2 - Le règlement de la zone Ua en ses articles 6 et 7

**Les nouveaux documents sont joints au présent rapport de présentation.**