



MODIFICATION N ° 2

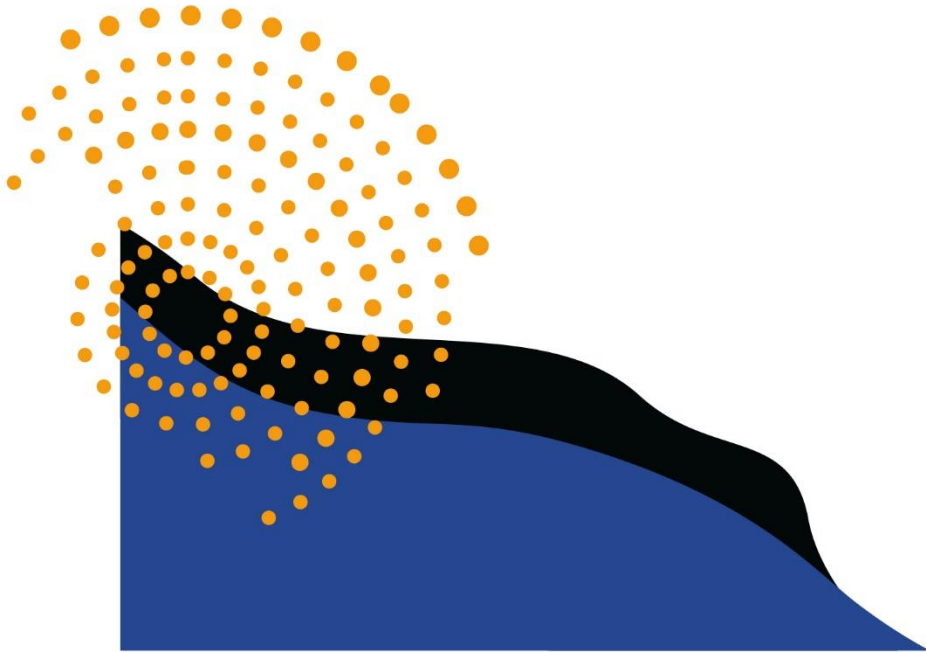
PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT FORGEUX



# MODIFICATION DE DROIT COMMUN N ° 2 • SOMMAIRE

LE CONTEXTE .....	1
Le contexte territorial .....	4
Le champ d'application de la présente modification de droit commun .....	7
LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	8
Les objets de la modification .....	9
Passer la zone AUi des Tuillières en zone Ui .....	10
Faire évoluer le zonage, les OAP correspondantes et les emplacements réservés dans le centre .....	12
Créer un STECAL pour faciliter les évolutions d'un projet touristique structurant. ....	14
Les impacts de modification sur les surfaces des zones .....	17
Les incidences de la modification sur l'environnement.....	18

## LE CONTEXTE



## LE CONTEXTE TERRITORIAL

### Rappel de la situation géographique : une centralité du bassin de vie

St Forgeux est située à une quarantaine de kilomètres à l'ouest de Lyon et à 7km de Tarare.

Bien desservie par la RN7 et l'A89 présentes au Nord de la commune, elle constitue un territoire attractif dans l'aire de desserrement de l'agglomération lyonnaise.

Le Nord de la commune en bordure des axes structurants, est marqué par la présence de plusieurs zones d'activités intégrées historiquement au développement économique de la vallée de la Turdine.

Le bourg, facile d'accès reste préservé des nuisances de ces axes de circulation et est orienté sur l'espace plus rural au Sud de la commune.

La majeure partie du territoire communal est constitué d'espaces agricoles ou naturels



### St Forgeux

**Superficie :** 2227 hectares

**Population en 2018:** 1 473 habitants (derniers chiffres publiés par l'INSEE en 2021)

**Altitude :** Min. 340 m et Max. 800 m

#### Commune intégrée au territoire :

- La Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien ;
- SCOT du Beaujolais

#### Ses limites territoriales sont définies par :

- Tarare au Nord ;
- Vindry-Sur-Turdine au Nord-Est ;
- Vindry-Sur-Turdine, Saint-Romain-de-Popey et Ancy à l'Est ;
- Saint-Julien-sur-Bibost au Sud-Est ;
- Montrottier au Sud ;
- Affoux à l'Ouest ;
- Saint-Marcel-l'Éclairé au Nord-Ouest.

## Rappel de la hiérarchie des normes

Depuis la loi ALUR et en présence d'un SCoT, ce qui est le cas de la commune, le PLU doit être compatible avec les documents suivants :

Document	Présence sur le territoire
Les schémas de cohérence territoriale	SCOT du Beaujolais
Les schémas de mise en valeur de la mer	Non concerné
Les plans de déplacements urbains	Non concerné
Les programmes locaux de l'habitat	PLH de la COR
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports	Non concerné





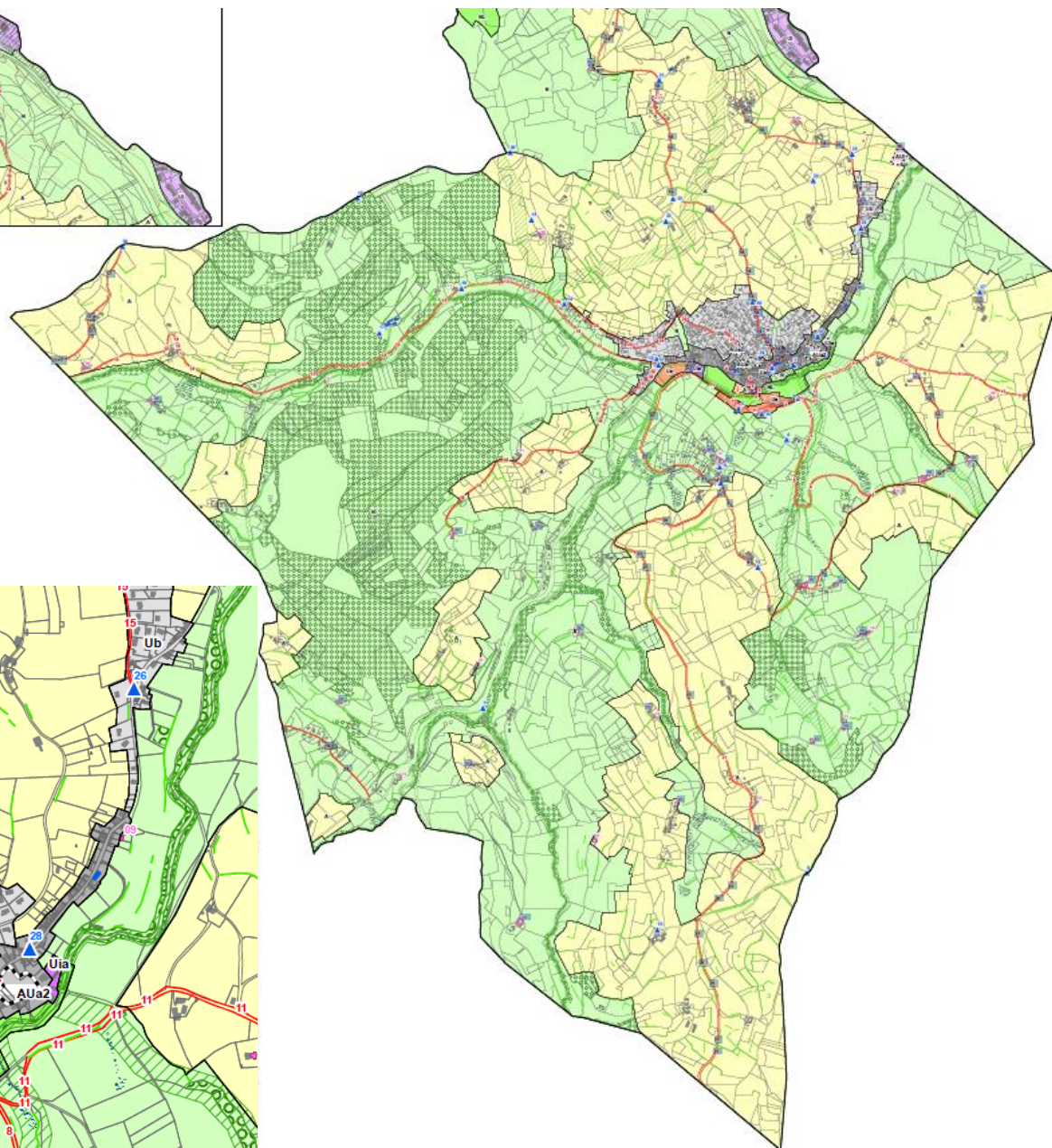
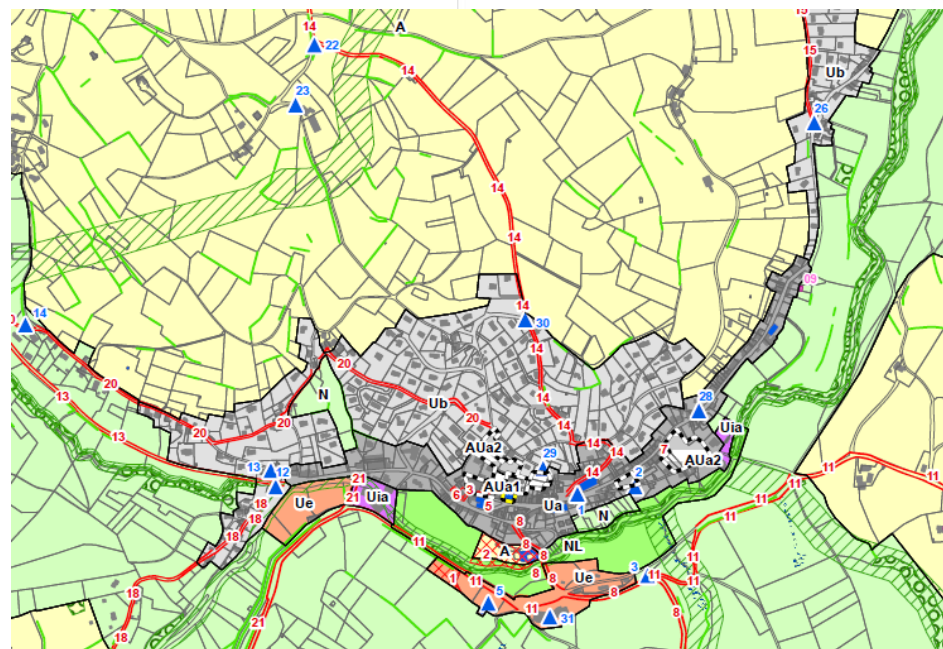
## Le PLU en vigueur sur le territoire de St Forgeux

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une première modification en 2019.

Le présent dossier porte sur une modification n°2 de ce PLU.



Partie Nord au 1/7500



## LE CHAMP D'APPLICATION DE LA PRÉSENTE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

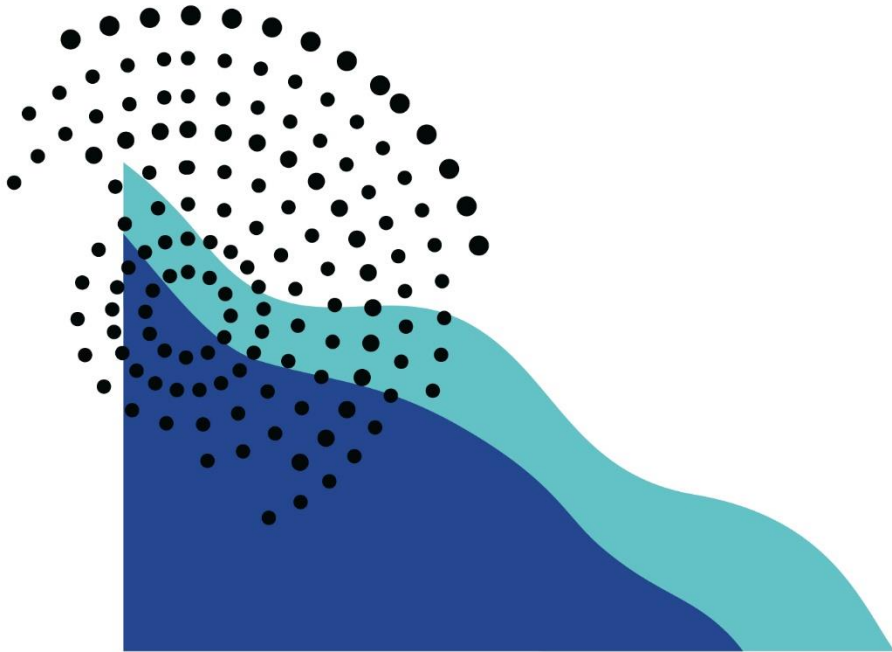
### La procédure de modification de droit commun au titre de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme

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'établissement public de coopération intercommunale 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.



## LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME





## LES OBJETS DE LA MODIFICATION

Les objets de la présente procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Saint Forgeux sont les suivants :

- A la demande de la COR, passer la zone AUi des Tuillières en zone Ui dans le cadre de son aménagement en cours.
- Faire évoluer le zonage et les OAP correspondantes et les emplacements réservés dans le centre de façon à intégrer les projets menés par la collectivité et les réalisations récentes ou en cours
- Créer un STECAL pour faciliter un projet touristique structurant.
- Modifier à la marge le règlement pour faciliter son application

## PASSER LA ZONE AUI DES TUILLIÈRES EN ZONE UI

### Motivations :

La COR compétente en matière de développement économique fait le constat d'un manque de terrains aménagés en matière d'accueil d'activités artisanales et souhaite répondre aux demandes d'installation. Ces demandes sont importantes avec l'A89 qui facilite l'accessibilité des ZAE. Les zones d'activités actuelles à vocation artisanale n'ont plus de disponibilités : la zone de Tarare Ouest est cédée, la zone d'Actival est commercialisée pour les 6 lots aménagés.

La zone AUi des Tuilières avait été mise en place pour ce type d'accueil dans le PLU de St Forgeux. La COR procède aux acquisitions des terrains, et souhaite avec cette maîtrise foncière aménager la zone. Elle a fait la demande à la collectivité de passer cette zone 1AUi en zone Ui (Cf. courrier ci-contre). Cette zone jouxte la commune de Pontcharra sur Turdine et est proche de l'autoroute. Il s'agit bien d'une zone qui était existante et ouverte dans le PLU. Il ne relève pas de la modification de la remettre en cause au moment où la COR l'aménage.

Cette évolution du PLU a pour objectif de faciliter la mise en œuvre opérationnelle de la zone, elle est conforme au PADD qui prévoit bien cet accueil économique.

Extrait du PADD :

- « *En termes économiques :*

*La zone d'activités du Mortier intégrée à l'entrée d'agglomération de Tarare apparaît ancienne dans son organisation et sa qualité urbaine et paysagère. Le projet communal encourage sa requalification. Cet objectif passe par une cohérence d'aménagement et de traitement avec les autres zones d'activités limitrophes situées sur les communes voisines.*

*La commune est située à l'écart des axes de circulation structurants et n'est pas destinée à recevoir de zone d'activités structurante. Toutefois, il existe des activités artisanales qui sont sources de richesse et d'animation de la vie communale. Il s'agit avec le PLU de permettre les évolutions de ces activités d'une part et de favoriser d'autre part des activités nouvelles de proximité ayant un caractère de service à la population.*

*Ainsi la commune a identifié des besoins d'extension ou de relocalisation de plusieurs artisans et souhaite développer une offre foncière correspondant à ces besoins. La localisation de cette offre est envisagée en continuité urbaine de Pontcharra sur Turdine, et du quartier des Tuilières, plus facilement accessible depuis les axes de la vallée de la Turdine. »*



### Développement Economique

Affaire suivie par  
Yann FRACHISSE  
04.74.89.58.04  
yann.frachisse@c-or.fr

Monsieur Gilles DUBESSY  
Maire  
Mairie de SAINT-FORGEUX  
Place de la mairie  
69490 SAINT-FORGEUX

Nos réf : VM / DE-D21-0881

Tarare, le 19 mars 2021

Objet : **Projet de zone d'activités « Les Tuilières »**

Monsieur le Maire, *Cher Gilles,*

Suite à nos échanges concernant le projet d'aménagement de la zone d'activités « Les Tuilières », nous vous confirmons, par la présente, tout l'intérêt pour la COR d'engager une modification simplifiée du PLU de la commune pour classer cette zone actuellement en secteur AUi du PLU (zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation d'activités) en zone Ui (zone urbaine à vocation d'activités).

En effet, notamment depuis la mise en service de l'A89, la COR est très sollicitée pour des demandes d'implantation à vocation économique sur ce secteur, en particulier par des artisans locaux qui souhaitent pouvoir développer leurs activités. Nous pouvons citer, notamment, la maçonnerie Granjard, la SARL Verrière, la métallerie Dubessy, le transporteur Stéphane Vachon...

À ce jour, la COR ne dispose pratiquement plus de fonciers disponibles à vocation économique pour permettre le développement des artisans et PME. En effet, la totalité de la zone Tarare Ouest a été cédée et si la zone Actival arrive à voir le jour, les 6 lots qui seront aménagés sont d'ores et déjà réservés.

Pour permettre l'aménagement de cette zone d'activités sur votre commune, nous vous remercions d'engager, dans les meilleurs délais, une procédure de modification simplifiée du PLU.

Les services de la COR restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Vice-Président  
Bruno PEYLACHON

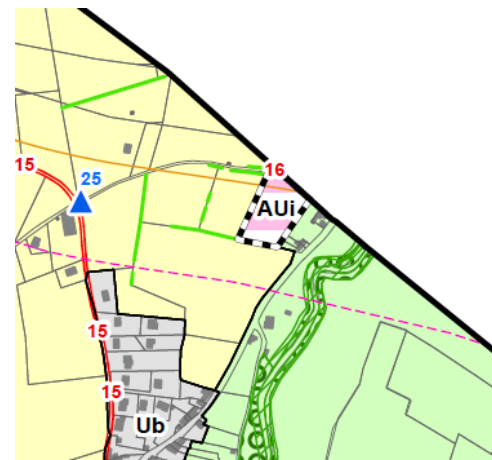
Le Président  
Patrice VERCHÈRE

### Points modifiés :

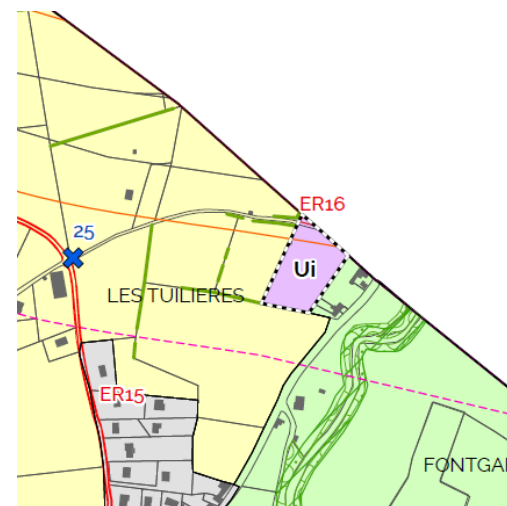
Seul le zonage est modifié. La zone est classée en zone AUi au PLU en vigueur. Il s'agit de passer ce zonage en Ui, selon les extraits de zonage ci-contre.

On rappelle que cette zone est soumise à une orientation d'aménagement et de programmation qui n'est pas modifiée.

Le règlement de la zone Ui s'appliquera sans modification, il correspond dans les grands principes à celui qui était mis en place par la zone AUi. Le règlement de la zone AUi est supprimé.



Zonage avant modification



Zonage après modification

## FAIRE ÉVOLUER LE ZONAGE, LES OAP CORRESPONDANTES ET LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DANS LE CENTRE

### Motivations :

La commune depuis plusieurs années met en place des opérations de restructuration et de confortement du centre village. La densification résidentielle, le confortement des équipements, de développement des parcours piétonniers et la réorganisation des stationnements entrent dans ces actions.

Une grande partie du programme de structuration du centre prévue dans le cadre du PLU avec l'OAP du centre a été réalisée : \*

- Construction face à la mairie de l'école, du restaurant scolaire et de 13 logements
- Construction de 3 logements dans la continuité Nord.
- Aménagement de la voirie communale

La commune projette de réaliser une crèche, une aire de stationnement à proximité et un chemin piétonnier qui permettra de relier ce pôle d'équipements à la nouvelle opération de construction réalisée et de relier ainsi la mairie. Ces orientations étaient prévues dans l'OAP mise en place.

L'ensemble du site était en classé en zones AUa (1 et 2). Ce classement ne se justifie plus au regard de la réalisation d'une grande partie des constructions. Seuls des fonds de jardins sont encore potentiellement urbanisables et ne peuvent opérationnellement s'urbaniser dans le cadre d'une zone AU globale. Pour les mêmes raisons, le maintien de l'OAP dans sa configuration initiale ne se justifie plus non plus. Le périmètre de l'OAP doit être réduit et les espaces résiduels peuvent être traités dans le cadre d'une zone U et d'emplacements réservés.



Dans l'encadré rouge : les opérations réalisées





## Points modifiés :

- OAP

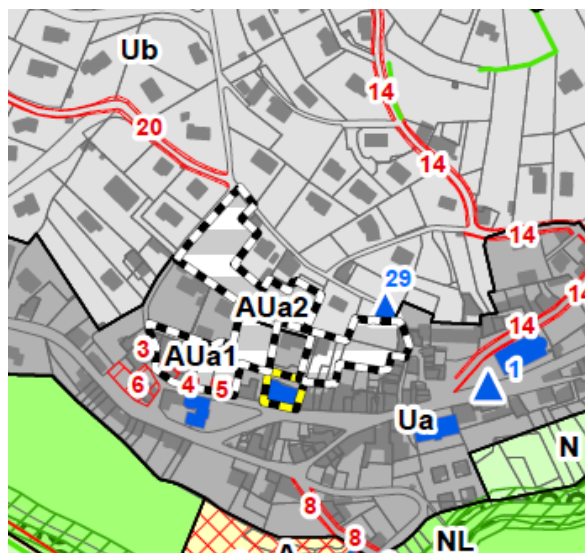
L'OAP du bourg correspondant aux anciennes zones AUa 1 et 2 est réduite et renommée OAP rue des tourterelles.

- Zonage

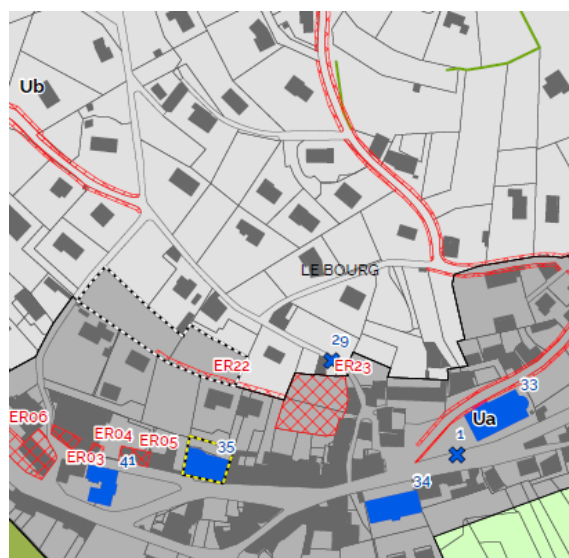
Les zones AUa initiales sont supprimées au bénéfice des zones Ua et Ub selon le plan ci-après.

Deux emplacements réservés (n°22 et n°23) sont mis en place au bénéfice de la commune :

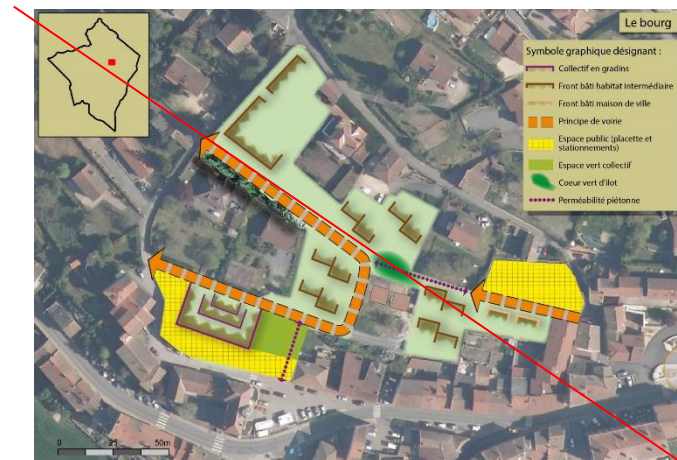
- Pour un chemin piétonnier d'une part,
- Pour la réalisation d'une crèche et d'un parking d'autre part.



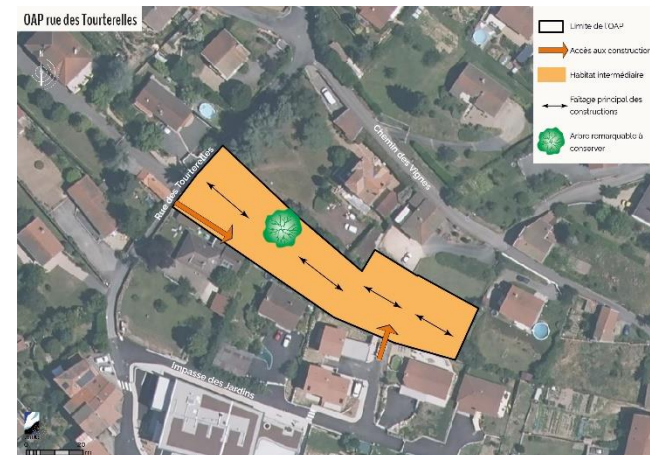
Zonage avant modification



Zonage après modification



L'OAP avant modification



L'OAP après modification

## CRÉER UN STECAL POUR FACILITER LES ÉVOLUTIONS D'UN PROJET TOURISTIQUE STRUCTURANT.

### Motivations :

Le château de Ronzière présent sur la commune a développé des activités d'accueil touristique avec des gîtes, chambres d'hôtes, séminaire et restauration, mini golfs. Cette activité très qualitative est en développement. Elle souhaite pouvoir renforcer les activités complémentaires à cet accueil notamment par des aménagements de loisirs et des services associés. Il s'agit aussi d'améliorer la gestion environnementale du site en matière d'épuration et de gestion des eaux d'arrosage.

Ce site est classé en zone N dans le PLU en vigueur ce qui ne permet pas son développement.

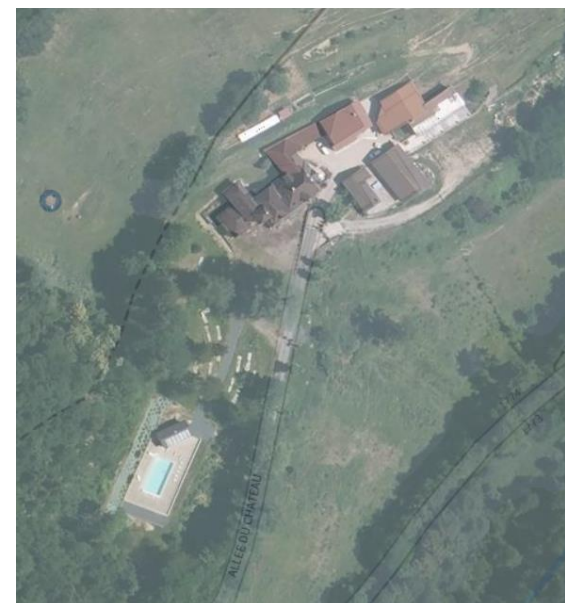
Il s'agit de créer une zone NL2 spécifique permettant l'évolution de cette activité qui projette :

- La réalisation d'une station d'épuration
- L'agrandissement du parking
- La mise en place d'un réservoir d'eau pour l'arrosage
- Une aire de jeux
- L'agrandissement du bâtiment principal pour créer une salle de réception

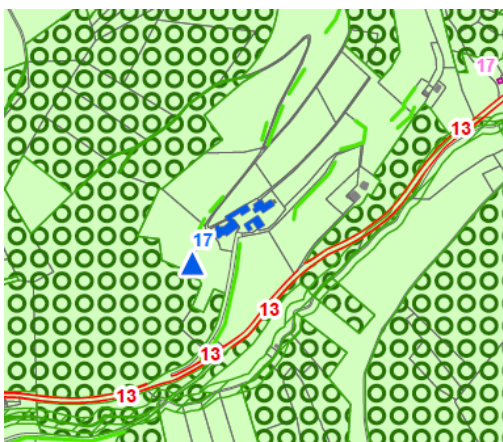
### Points modifiés :

- Le zonage

Il est créé une zone NL2 sur une partie du site de l'emprise du site touristique existant intégrant les espaces à aménager. Le site fait actuellement 3ha, environ 1ha est occupé par les constructions, piscine, stationnements.







Zonage avant modification



Zonage après modification

NB : il est à noter que le STECAL mis en place ne prend pas l'intégralité des constructions et aménagements déjà existants sur le site. Sa surface est de 4 890m<sup>2</sup> alors que l'occupation du site représente environ 1ha. Notamment ont été exclus la piscine, les aires de jeux.

- Le règlement

Il est créé une zone NL2 spécifique avec le règlement suivant :

### « 3- Dans le secteur NL2

*Sont admis :*

*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 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 aménagements, installations nécessaires à la valorisation touristique et les loisirs.*

*L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes*

*Les extensions dans la limite 20% de l'emprise au sol existante telle qu'existante au moment de l'approbation du PLU et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'extension.*

*Les ombrières et abris de voiture dans la limite de 60M<sup>2</sup> d'emprise au sol*

*Les constructions nouvelles nécessaires aux activités touristiques et de loisirs et les hébergements touristiques dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par construction.*

La hauteur est limitée de la façon suivante :

*« Dans le secteur NL2, la hauteur des extensions des constructions est limitée à la hauteur de la construction existante. Pour les nouvelles constructions autorisées, la hauteur est limitée à 9m au faitage »*

## MODIFIER À LA MARGE LE RÈGLEMENT POUR FACILITER SON APPLICATION

### Motivations :

Le PLU de St Forgeux a défini dans son règlement des prescriptions en matière de typologies de couvertures dans les prescriptions applicables aux constructions neuves. Ces prescriptions impliquent l'utilisation systématique des tuiles, or les équipements publics dans le cadre des projets architecturaux, peuvent nécessiter d'autres types de couvertures. Aussi il est proposé d'assouplir cette règle pour les équipements publics.

Par ailleurs le règlement prévoit la possibilité d'extension des constructions en zones A et N de 30% de l'emprise au sol telle qu'existante à l'approbation du PLU. Cette référence à la situation à l'approbation du PLU est difficilement gérable à l'instruction. La situation de la construction à ce moment là étant difficile à déterminer. Aussi cette mention est supprimée.

Enfin dans les zones naturelles sont présentes des installations et ouvrages de stockage d'eau. Dans les zones naturelles toute installation, construction et ouvrage existant peut être restauré, ce n'est pas incompatible avec la vocation de la zone N. mais le règlement ne le prévoit pas explicitement ce qui donne lieu à des interprétations restrictives du règlement. Afin de clarifier les choses, ce point est précisé.

### Points modifiés :

- Il est ajouté un alinéa à l'article 11.2.3 : « Il *n'est pas imposé de type de couverture pour les équipements publics.* »
- La mention « *telle qu'existante à l'approbation du PLU* » est supprimée dans les zones A et N.
- La mention : « *Il est précisé que dans toutes les zones N et les différents secteurs NL, NL2, Nf, Ne, les installations, constructions et ouvrages existants peuvent être restaurés et notamment les réserves d'eau* » est ajoutée à l'article N2.

## LES IMPACTS DE MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

Ainsi, la présente modification implique les évolutions suivantes des surfaces :

Zones	Surfaces en Ha avant modification	Surfaces en Ha après modification
Ua	11.85	12.4
Ub	32.53	32.9
Ue	4.54	4.54
Ui	11.45	12.09
Total U	60.37	61.9
AUa (habitat)	1.52	0.6
AUi (activités)	0.64	0
Total AU ouvertes	2.16	
A	857.25	857.25
Total A	857.25	857.25
N	1290.7	1290.2
NL/Nl2/Ne/Nf	15.3	15.8
Total N	1306.12	1306.12

## LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification n'engendre pas d'impact négatif sur l'environnement naturel, ne réduit, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable. Elle ne concerne aucun corridor écologique ni zone humide. La seule augmentation de la zone U reste mineure et concerne des zones déjà destinées à l'urbanisation et prévues en zones AU ouvertes. Les projets facilités par cette modification concernent uniquement des constructions ou des espaces urbanisés existants sans emprise sur les milieux naturels ou agricoles.

Thématique	Concerné par la modification	Effet neutre de la modification	Impact positif	Impact négatif
Protection des milieux naturels et TVB	Non concerné		-	-
Consommation foncière sur un espace à vocation agricole ou présentant des enjeux écologiques	Non concerné		-	-
Qualité de l'air	Non concerné		-	-
Mobilité	Non concerné		-	-
Ressource en eau	Non concerné		-	-
Émission de GES	Non concerné		-	-
Energie	Non concerné		-	-