

Département du Rhône – 69

Commune de Saint - Pierre - La - Palud

Plan Local d'Urbanisme

Création d'une zone Uifx à la Pérolrière

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
Modification n°3 :	En cours

CONTEXTE de la modification	p 3
1 - Situation du projet au regard du PLU	p 4
2 - Le site	p 5
3 - Repérage de quelques bâtiments emblématiques	p 6
4 - Le projet de la collectivité	p 7
5 - Les évolutions du PLU	p 11
BILAN de la modification n°3 du PLU	p 14

La commune de **Saint Pierre la Palud** dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le **5 Février 2007**. Le document a été modifié à trois reprises :

- En 2010, une modification n°1 visant à préciser certains points du règlement, notamment en matière d'implantation.
- En 2013, une modification n°2 pour assurer essentiellement une meilleure gestion des annexes, les implantations de piscines dans la ZAC du Grésigny et revoir des emplacements réservés.
- En 2017, une révision avec examen conjoint pour la suppression d'un espace Boisé Classé, afin de permettre la réalisation d'un projet de mise en séparatif de l'assainissement du site de la Pérolière.

La commune souhaite accompagner aujourd'hui le projet de reconversion d'une partie du site d'ERDF à la Pérolière, situé au Nord de Saint Pierre-la-Palud et en limite de Sain-Bel. Il accueille encore un centre de formation, le 2^{ème} campus d'ERDF de France qui forme 10 000 stagiaires par an.



Cet ensemble composé à l'origine du Château Mangini et de sa ferme, inscrits à l'inventaire des Bâtiments de France, s'étend sur un peu plus de 12 hectares dont plus de la moitié est composé d'un parc centenaire.

Ce site revêt un **grand intérêt en matière économique, environnementale et patrimoniale**.

Le contexte conduit donc la collectivité à affirmer des principes de maîtrise de l'urbanisation future et de préservation, traduits par une délibération de modification du PLU en juillet 2020.

Depuis, la collectivité souhaite acquérir une partie du site, permettant à la collectivité d'assurer son devenir et de conforter sa vocation d'accueil d'activités économiques, pédagogiques et d'hébergement.

L'objectif est de garantir en outre la qualité des aménagements futurs, en matière de fonctionnement, d'accès, de préservation du patrimoine et d'environnement avec l'objectif de créer **une zone Uifx et un emplacement réservé**.

Compte tenu que les évolutions prévues du document d'Urbanisme, 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.

1 - Situation du projet au regard du PLU

Le périmètre d'étude correspond à l'emprise que la collectivité souhaite maîtriser, soit environ **4,2 hectares**.

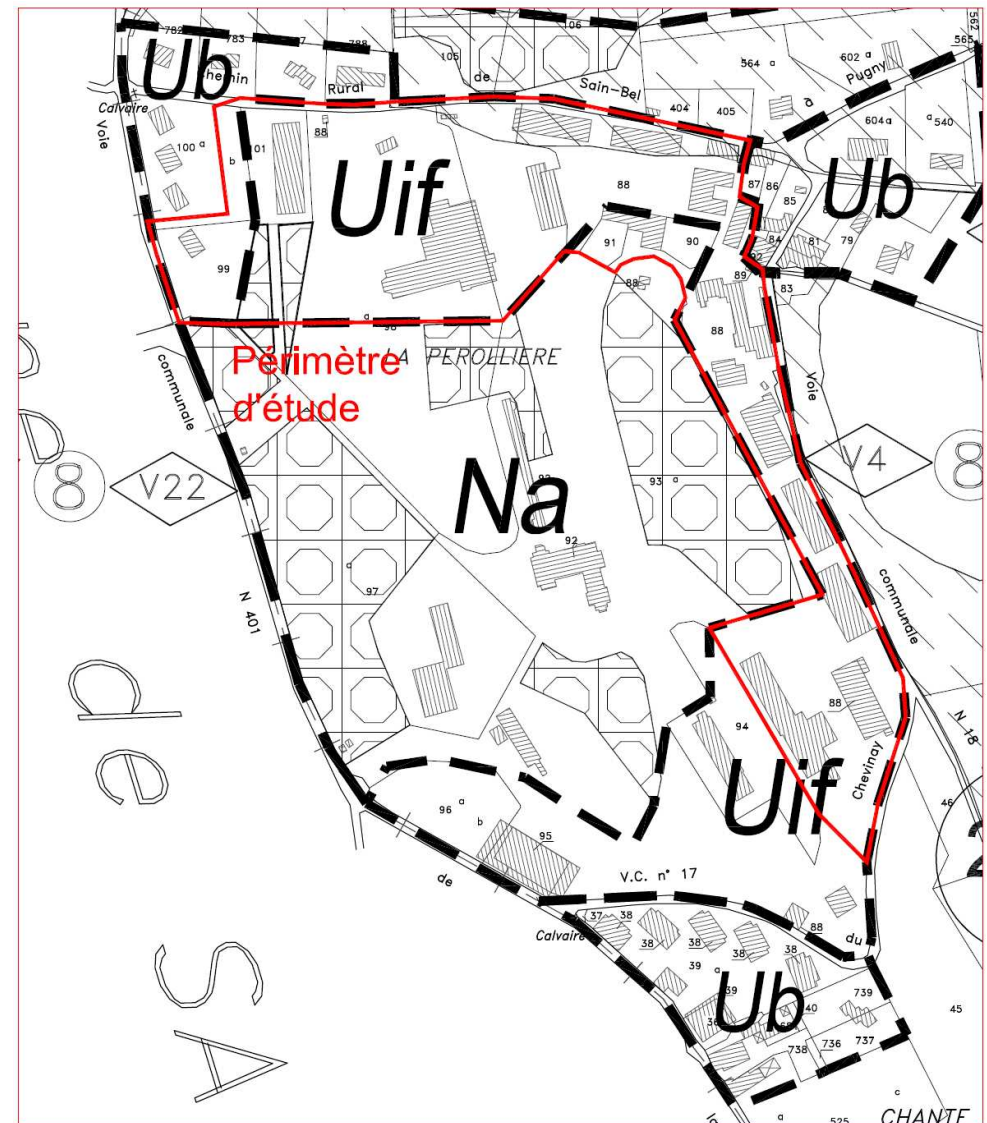
Le site de la Pérolière est classé en **deux zones** :

- **la zone Uif** est constructible sur 5,6 hectares et dédiée principalement aux activités de formations, de bureaux et services.

Les constructions à usage artisanal ou industriel y sont interdites.

- **la zone Na** sur 6,7 hectares recouvre le parc, le château Mangini et différents bâtiments comportant une valeur patrimoniale. Sont seuls autorisés les aménagements dans le volume des constructions existantes.

Ce classement est complété en périphérie au Nord et au Sud par deux secteurs classés en zone Ub, recouvrant des habitations liées initialement au fonctionnement du site.



Extrait du Plan de zonage du PLU approuvé

Le périmètre d'étude comprend **18 bâtiments** que la collectivité souhaite maîtriser :

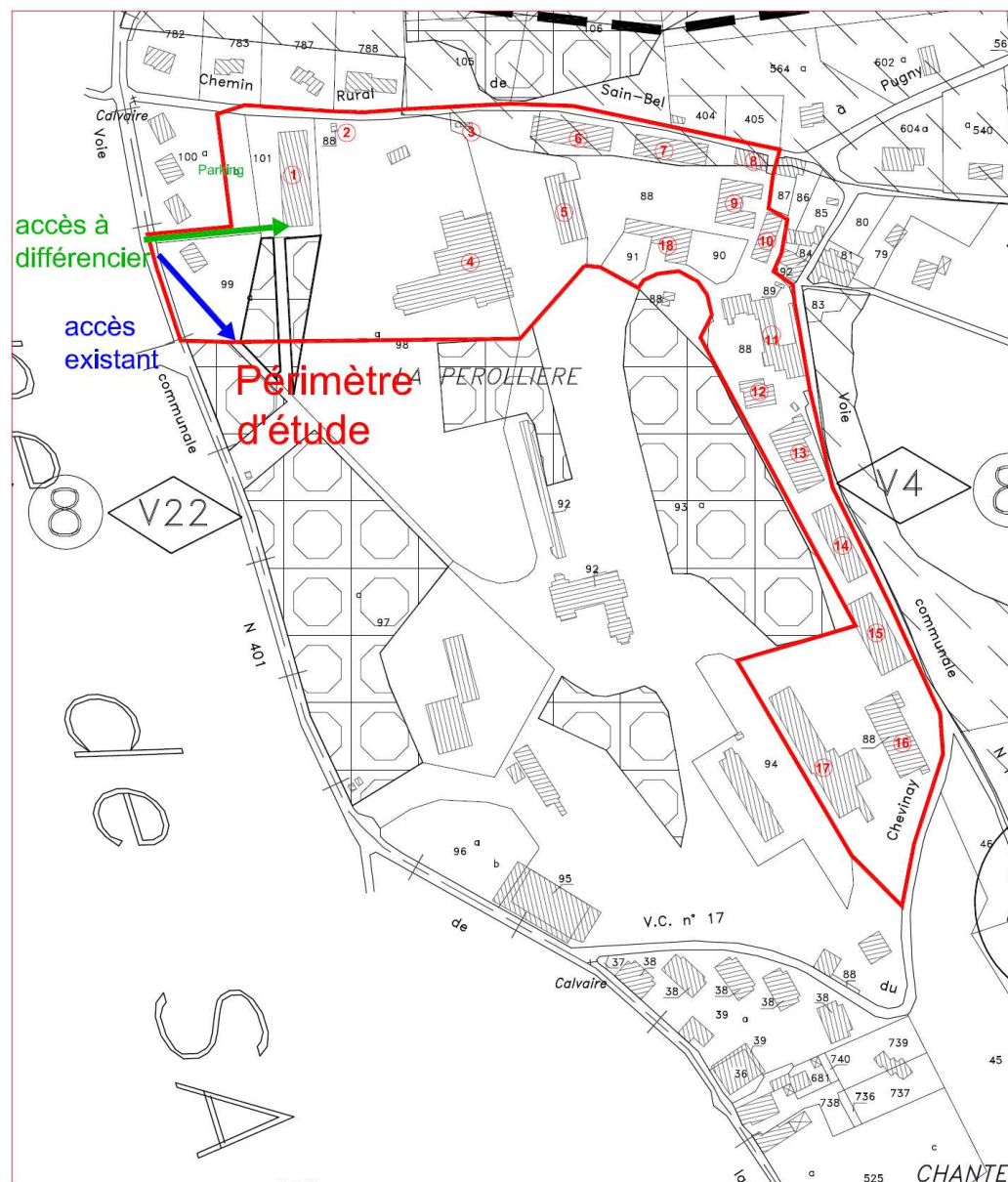
- 1** - Volta : hébergement
- 2** - Transformateur
- 3** - Abris
- 4** - Joule : accueil stagiaire - restauration
- 5** - Lumière : Formation
- 6** - Ampère : logement stagiaire
- 7** - Blondel : Formation
- 8** - Arago : Formation
- 9** - Fontaine : Accueil visiteurs
- 10** - Gramme : Formation
- 11** - Branly (ancienne ferme)
- 12** - Deprez - formation
- 13** - Watt - logement stagiaire
- 14** - Dunant - atelier
- 15** - Newton - atelier
- 16** - Weber - atelier
- 17** - Faraday - logement stagiaire
- 18** - Bethenod - Formation

L'emprise au sol de ces bâtiments est de **9 190 m²** pour une surface de plancher estimée à **15 060 m²**.

Le site bénéficie de l'ensemble des raccordements aux réseaux (assainissement, eaux pluviales, électricité, téléphone, gaz) et d'environ 200 places de stationnement.

Le périmètre comprend aussi la parcelle n°99 en entrée de site, afin de restructurer l'accès. Cela passera par une opération de démolition de l'ancienne maison du gardien.

Le projet prévoit de différencier les accès et de créer un aménagement valorisant pour les nouvelles activités.



3 - Repérage de quelques bâtiments emblématiques



1 - Volta : hébergement



4 - Joules . Accueil stagiaires et restauration



11 - Branly (ancienne ferme) Elle est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 18/05/92



18 - Bethenod - Formation

Le projet de requalification et de réutilisation des bâtiments de la Pérolrière vise à réaliser un "pôle économique" sur un site à forte valeur patrimoniale.

Il s'inscrit dans une dynamique économique portée par le projet de territoire de la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle (CCPA) dont les principaux enjeux sont de :

- **Renforcer** le tissu économique local.
- **Protéger et mettre en valeur** le patrimoine naturel et culturel dans une optique de développement durable.
- **Compléter** l'offre de services proposée à la population pour accompagner le dynamique démographique.
- **Soutenir et renforcer** une politique de solidarité.
- **Développer** l'attractivité du territoire.
- **Favoriser** les coopérations et les partenariats.
- **Faire** du développement durable une base de la dynamique locale.

Ce projet s'inscrit aussi dans la recherche d'un foncier **complémentaire à l'offre existante** et notamment en matière de bureau, de recherche, d'un artisanat spécialisé, de services aux entreprises, incluant de l'hébergement, de la restauration, de l'hébergement et du logement en location de courte durée.

Cet offre sera complétée par des équipements collectifs et de l'événementiel.

Cela implique dans le cadre du PLU de permettre des changements de destination des constructions existantes, indépendamment des fonctions restantes sur le site d'ERDF en matière de formation.

En outre, l'adaptation la plus importante en matière de fonctionnement réside à l'aménagement d'un nouvel accès, afin de différencier l'entrée du nouveau pôle économique du site d'ERDF.

Il s'agira de restructurer celui existant depuis le chemin de la Pérolrière, via l'aménagement d'un espace paysager, et d'ouvrir la perspective sur le parc. Ceci étant sans incidence sur le PLU.



Accès au nouveau site depuis le chemin de la Pérolrière

4 - Le projet de la collectivité - Eléments de Programmation

Nom du bâtiments	Année de construction	Année de réfection du bâtiment	Etat général du bâtiment	Usage du bâtiment	Usage futur	Emprise du bâtiment sur le terrain	Estimation de la Surface De plancher
1- VOLTA	1950	1992	Mauvais état général	Hébergement	Habitation ou hébergement	705 m² en R+2	1 688 m²
6- AMPERE	1950	1994	Bon état	Logement stagiaire	Habitation ou hébergement	480 m² en R+2	1 152 m²
7- BLONDEL	1950	-	Mauvais état	Formation	Habitation ou Hébergement	400 m² en R+2 INC ½ X2	640 m²
Sous total							3 480 m²
4- JOULE	1960	-	Bon état	Accueil stagiaire – restauration	Evènementiel	1 700 m² en R+3 INC ½ X2	4 080 m²
11- BRANLY	1900	-	Mauvais état	Ancienne ferme	Projet intérêt public	750 m² en R+1 INC ½ X2	900 m²
5- LUMIERE	1900	-	Etat correct	Ressources Humaines	Bureaux	470 m² en R+1	752 m²
8- ARAGO	1900	-	Plus exploité - insalubre	Formation – plus exploité car insalubre	Bureaux	130 m² en R+1	208 m²
10- GRAMME	1900	-	Mauvais état	Formation	Bureaux	200 m² en R 0	160 m²
12- DEPREZ	1900	-	Mauvais état	Formation	Bureaux	200 m² en R 0	160 m²
Sous-total							1280 m²

4 - Le projet de la collectivité - Elément de Programmation

Nom du bâtiments	Année de construction	Année de réfection du bâtiment	Etat général du bâtiment	Usage du bâtiment	Usage futur	Emprise du bâtiment sur le terrain	Estimation de la Surface De plancher
9- FONTAINE	1900	-	Très mauvais état	Stockage produits entretiens	Usage Industriel et commercial	415 m² eb R 0	332 m²
13- WATT	1950	-	Mauvais état	Poste général avec transformateur	Entreprise, atelier	530 m² en R 0	424 m²
14- DUNANT	1950	-	Mauvais état	Poste général avec transformateur	Entreprise, atelier	400 m² en R+1	640 m²
15- NEWTON	1950	-	Mauvais état	Poste général avec transformateur	Entreprise, atelier	600 m² en R+1	960 m²
16- WEBER	1950	-	Mauvais état	Poste général avec transformateur	Entreprise, atelier	600 m² en R+1 INC 1/3	640 m²
17- FOURNERON	1950	-	Mauvais état	Poste général avec transformateur	Entreprise, atelier	1 600 m² en R+1	1856 m²
18- BETHENOD	1950	-	Mauvais état	Poste général avec transformateur	Entreprise, atelier	390 m² en R+1 INC ½	468 m²
Sous-total :							4 988 m²
TOTAL							15 060 m²

Document d'étude donné à titre indicatif- Eléments non opposables

4 - Le projet de la collectivité - Élément de Programmation

La programmation envisagée par la collectivité tient compte des affectations existantes, de leur état général et du potentiel du site. Nous pouvons distinguer **5 grandes destinations** :

- **L'Événementiel** dans le bâtiment Joule avec 4080 m² de Surface de Plancher
136 places estimées de stationnement
- **Un Equipement d'intérêt collectif** et de services publics dans l'ancienne ferme (Branly) avec 900 m² de Surface de Plancher
30 places estimées de stationnement
- **L'Hébergement ou habitation** en lien avec les activités sur 3 bâtiments et 3 480 m² de Surface de Plancher
environ 100 lits soit 33 places de stationnement
- **Des bureaux** dans 4 bâtiments pour 1280 m² de Surface de Plancher
25 places estimées de stationnement car seul un bâtiment a plus 300 m² de SDP
- **De l'Industriel et commercial** sur un bâtiment de 330 m² de Surface de Plancher
7 places de stationnement estimées, car seul un bâtiment a plus 300 m² de SDP
- **De Artisanat** sur 6 bâtiments et 4990 m² de Surface de Plancher
100 places de stationnement estimées

L'ensemble des éléments de programmation développe environ 15 000 m² de Surface de Plancher dans les bâtiments existants. La capacité du site permet d'accueillir les stationnements nécessaires aux activités. il permet aussi par une mutualisation (hébergement et activités) et des activités non concomitantes (Événementiel le soir et équipements collectifs la journée) .

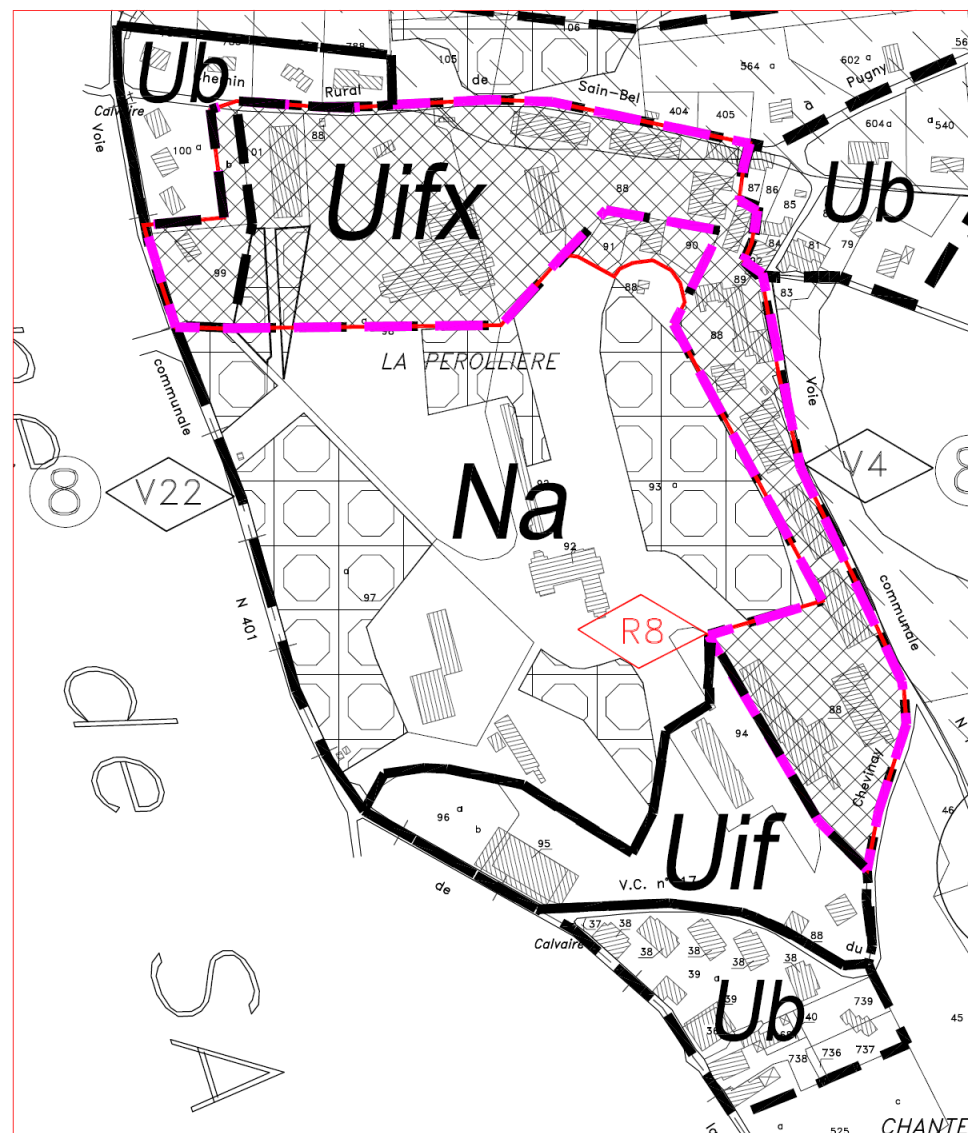
Le besoin réel sera d'environ **267 places** sur l'ensemble du site, soit **la réalisation de 67 places supplémentaires**.
Le règlement en matière de stationnement devra cependant être complété pour intégrer les besoin en matière d'hébergement de courte durée.

Objectifs

L'évolution du PLU doit donc permettre un fonctionnement indépendant du site ERDF avec des fonctions spécifiques et nécessaires à l'échelle du territoire de Saint-Pierre la Palud et de la Communauté de Communes du pays de l'Arbresle (CCPA) :

- **Autoriser** des fonctions de bureaux et services indépendants du fonctionnement du site d'ERDF
- **Autoriser** des fonctions d'accueil d'activités artisanales, industrielles, de recherche, de formation et de services aux entreprises
- **Permettre** l'aménagement d'hébergements et de location de logements d'accueils liés à ces nouvelles fonctions.
- **Réaménager** un accès au site, différencier de celui d'ERDF, par la démolition de la maison à l'entrée, classée en zone Ub du PLU. Aménager à la place un lieu de représentation du nouveau parc d'activités de type square.
- **Revoir** le classement de ce secteur en conséquence avec un règlement adapté de type Uifx, recouvrant le parking existant, classé en Ub

En complément, **un emplacement réservé R8** est proposé sur 4,58 hectares au bénéfice de la commune de Saint-Pierre la Palud pour l'acquisition de ce site, en vu d'en faire un pôle d'accueil d'activités économiques, d'hébergement et d'équipements collectifs sur l'ensemble de la nouvelle zone Uifx, et une partie en Na.



Proposition de modification du PLU

La création d'une **zone Uifx** spécifique sur le site de la Pérolrière répond à sa nouvelle vocation de pôle d'activités dédié principalement aux activités tertiaires de formation, de recherche, de bureaux et services aux entreprises comprenant de l'artisanat, du petit industriel et de l'hébergement.

En matière de règlement, seuls **deux compléments sont à apporter aux articles 1 et 12** :

ARTICLE Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites avant la modification

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'habitation en zones Ui et Uif,
 - artisanal ou industriel en zone Uif,
 - hôtelier en zones Uia,
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes
 - les dépôts de véhicules en zone Uif
 - les carrières

ARTICLE Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites après la modification

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'habitation en zones Ui et Uif,
 - artisanal ou industriel en zone Uif,
 - hôtelier en zones Uia,
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes
 - les dépôts de véhicules en zones Uif **et Uifx**
 - les carrières

Dans la nouvelle zone Uifx, le nombre d'aires de stationnement est d'environ de **200 places** et la zone a la capacité d'en accueillir pour l'ensemble des nouvelles fonctions.

Il est proposé de compléter l'article 12 pour les bâtiments existants amenés à changer de destination pour de l'hébergement ou de l'habitation :

ARTICLE Ui 12 - Réalisation d'aires de stationnement avant modification

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

- Pour les constructions à usage artisanal ou industriel, 1 place de stationnement pour 50 m² de S.D.P. *.
- Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de vente ouverte au public.
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la S.D.P. * dépasse 300 m², 1 place de stationnement pour 30 m².
- Pour les constructions à usage de restauration, 1 place pour 30 m² de S.D.P. * destinée à la restauration.

ARTICLE Ui 12 - Réalisation d'aires de stationnement après modification

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

- Pour les constructions à usage artisanal ou industriel, 1 place de stationnement pour 50 m² de S.D.P. *.
- Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de vente ouverte au public.
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la S.D.P. * dépasse 300 m², 1 place de stationnement pour 30 m².
- Pour les constructions à usage de restauration, 1 place pour 30 m² de S.D.P. * destinée à la restauration.
- 1 place par tranche de 3 chambres ou 3 logements

Il n'est pas exigé de place pour le stationnement lié aux équipements publics. Le stationnement se répartira sur l'ensemble de la zone.

Pour le reste, la zone Uifx bénéficie du même règlement que la zone Uif.

6 - Bilan de la modification n°3 du PLU

La révision a pour objet essentiel la création d'une zone Uifx spécifique sur le site de la Pérolrière.

Bilan des surfaces du PLU

Zones	Localisation	Avant modification		Après modifications	
		Superficies (hectare)	%	Superficies (hectare)	%
Ua	Le centre bourg	6,40			
Uah	La Farge, Le Mas, Le Vieux Bourg	6,31			
Ub	Le Centre, La Pérolrière Le Panoramique	26,88		26,54	
Uc	Les Gonettes, La Cote, Le Vieux bourg,	19,64			
Ud	Le petit Saint-Bonnet, Les Cotes, Le Caban, Chante Grillet	16,05			
UL	Le stade, Le Musée	4,17			
Up	La Cité	7,71			
Total U		87,16	11,57	86,82	11,53
Ui	Saint-Gobain	6,13			
Uia	Zone artisanale	0,20			
Uib	Zone artisanale	0			
Uif	La Pérolrière	5,58		1,68	
Uifx	La Pérolrière	0		4,24	
Total Ui		11,91	1,58	12,25	1,63

Surface de référence de la commune : 753 hectares

La modification réduit la **zone Ub de 0,34 hectare** sur les parties couvertes par le stationnement et l'ancienne maison de gardien. La zone Uifx est créée sur **4,24 hectares** réduisant en conséquence la zone Uif.

L'évolution des surfaces de chaque zone est ainsi peu significative (avec 0,04 %) et n'a aucune incidence sur la constructibilité du PLU.

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

Aucune zone humide n'est référencée sur le site de Pérolrière.

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

Compris dans le périmètre des Monuments historiques **AC1 Villa La Pérolrière**, les travaux seront soumis à l'avis des architectes des bâtiments de France. Le projet n'a pour objet que la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants.

Enfin, le **projet de modification n°3** modifie :

- 1 - Le plan de zonage
- 2 - Le règlement de la zone Ui par la création d'une zone Uifx.
- 3 - La liste des emplacements réservés avec la création d'un emplacement R8

Les nouveaux documents seront joints au présent rapport de présentation lors de l'approbation du PLU.