

Grézieu

Spécial **PLU**

Plan Local d'Urbanisme




Grézieu
la Varenne

/ Supplément
détachable

Magazine municipal d'information
de Grézieu-la-Varenne



Mario **SCARNA**
Vice-Président CCVL

GRÉZIEU-LA-VARENNE

NOTRE COMMUNE S'INSCRIT DANS UN TERRITOIRE TRÈS ATTRACTIF AUX PORTES DE LA MÉTROPOLE LYONNAISE DANS UN CADRE DE VIE DE GRANDE QUALITÉ.

Cette attractivité est d'autant plus renforcée par le développement des dessertes en transports en commun permettant à notre territoire de rejoindre facilement l'agglomération lyonnaise et ses pôles économiques.

Ceci génère un très fort développement de l'urbanisation, amplifié par la suppression des COS en 2014. Cette suppression a entraîné de nombreuses constructions par une multiplication des opérations de divisions parcellaires et de regroupements fonciers. Ces constructions se produisent essentiellement sur les espaces déjà urbanisés de la commune sans tenir compte des problématiques d'intégration urbaine et paysagère, de fonctionnement des déplacements à l'échelle du bourg, de maîtrise des imperméabilisations.

Des problèmes de sécurité sur les voies départementales et communales s'accroissent en raison de la multiplication des débouchés et du renforcement des circulations générées par ces opérations de constructions.

Pour assurer un développement harmonieux de notre territoire, le conseil municipal a décidé de modifier son PLU afin d'intégrer six secteurs à forts enjeux, qui ont fait l'objet de 4 études :

- Une étude sur les capacités des réseaux d'eaux pluviales mettant en évidence une saturation de nos réseaux qui entraînent des débordements,



de très gros travaux seront à réaliser au cours des 3 prochaines années pour un montant estimé à 1,5 millions d'euros.

- Une étude menée par le SIAHVY sur les capacités des réseaux d'assainissement d'eaux usées dont, certains sont à saturation du fait qu'ils reçoivent aussi des eaux pluviales. D'importants travaux de séparation des eaux pluviales et usées devront être réalisés pour un montant de près de 1,5 millions d'euros.
- Une étude menée par ENEDIS sur les réseaux électriques, certains secteurs devront être renforcés.
- Une étude d'organisation urbaine et d'insertion paysagère par la mise en place d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

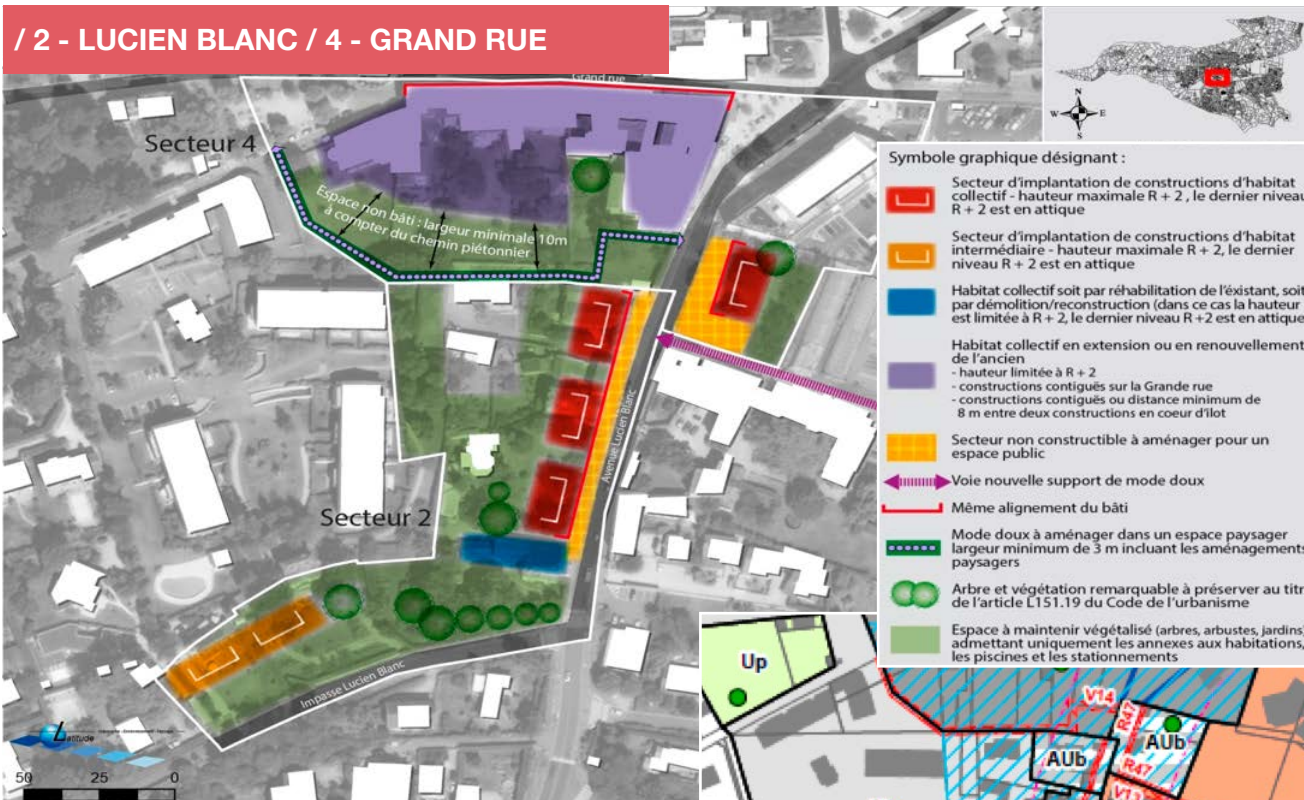
Avec ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la commune précise les conditions d'aménagement des secteurs à enjeux qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti...), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère, de déplacement et de réseaux viaires en mode doux...

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

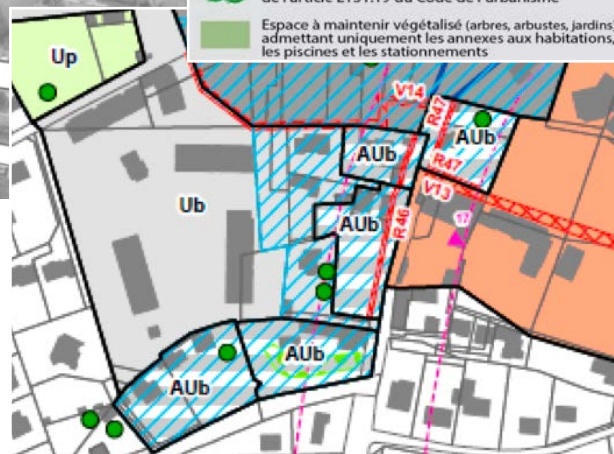
Cette modification n°2 du PLU (par délibération n° 2018/045 du 19 octobre 2018) permet d'abord de prendre en compte les conclusions des études menées sur les 6 secteurs sélectionnés.

SECTEURS 2 ET 4



LES ENJEUX

- La mise en place de modes doux permettant de réduire les temps de déplacements des piétons vers le centre, notamment en étudiant une liaison depuis le secteur de la place Jasserand jusqu'à l'avenue Lucien Blanc (permettant de relier les écoles) via la voie verte.
- L'insertion urbaine par un aménagement de dessertes et accessibilités communes à l'ensemble du site.
- Le confortement des fonctions de centralité (commerces notamment) en continuité du centre historique la liaison aux écoles et équipements voisins (sécurisation de la traversée de l'avenue Lucien Blanc).
- La préservation des formes urbaines traditionnelles du centre historique et leur valorisation dans le cadre de l'évolution de l'îlot.
- Le maintien et l'aménagement de trames vertes de quartiers et résidentielles (jardins, espaces collectifs, aires de jeux...).
- La qualité paysagère de l'entrée de ville Sud, la prise en compte de la sécurité des accès et des circulations le long de l'avenue Lucien Blanc (RD30) qui constitue l'axe structurant de passage Nord Sud de tout l'ouest lyonnais.
- Ces deux secteurs sont liés car ce sont les mêmes exutoires qui sont concernés par le développement, lesquels sont déjà en surcharge. Les travaux indiqués pour le secteur n°2 sont à réaliser aussi préalablement au développement urbain du périmètre n°4.



Les eaux pluviales

L'urbanisation de ce secteur va impacter très fortement le réseau pluvial au Sud de l'avenue Lucien Blanc qui est déjà actuellement en surcharge (159%). Dans la situation actuelle, il n'y a pas d'exutoire suffisant, il est nécessaire d'envisager des travaux :

- Un bassin de rétention ou le redimensionnement de l'ensemble du réseau d'eaux pluviales estimé à environ 135 000 € HT.
- Il faut aussi ajouter à ces travaux, le redimensionnement du réseau d'eau pluviale de la place des Anciens Combattants pour une somme d'environ 45 000 € HT.

L'assainissement

Ces périmètres étant liés, le réseau d'assainissement est celui de la rue Lucien Blanc. De plus il sera toutefois nécessaire de procéder à une extension du réseau d'assainissement préalablement à tout développement.

Réseaux électriques

Pas de remarque particulière, les réseaux sont en capacité suffisante.

Modification

N° 2

Plan Local d'Urbanisme
Commune de
Grézieu-la-Varenne

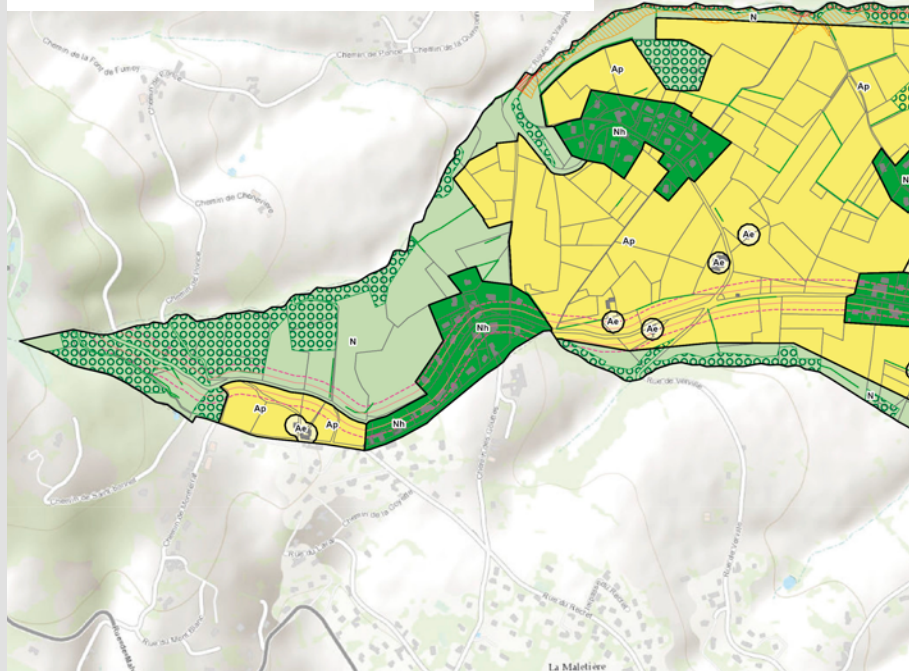
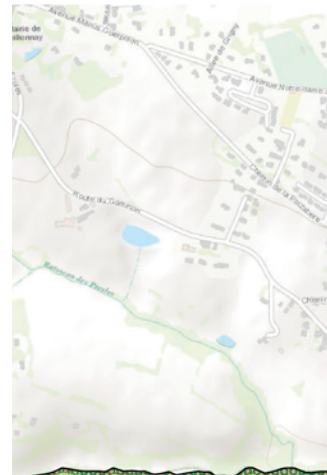
Plan de zonage [détachable]



MODIFICATION N°2

Plan de la commune
Echelle : 1 / 5000

Plan comprenant :
- la zonage approuvé du 12/10/2012
- la modification n°1
- la présente modification n°2



Les zones urbaines et à urbaniser

- Ua** Zone urbaine du bourg traditionnel
- Ub** Zone urbaine du centre
- Uba** Sous secteur de Ub
- Uc** Zone urbaine à dominante pavillonnaire
- Ue** Zone urbaine à vocation d'équipements et services
- Ui** Zone urbaine à vocation d'activités économiques (hors commerce)
- Uic** Sous secteur de Ui
- Up** Zone urbaine d'intérêt patrimonial
- AUa** Zone ouverte à l'urbanisation à dominante d'habitat.
- AUb** Zones ouvertes à l'urbanisation où les autorisations de constructions sont subordonnées à la réalisation des équipements publics et infrastructures
- 1AU** Zone non ouverte à l'urbanisation mixte d'activités et équipement (hors commerce, industrie et artisanat)
- 2AU** Zone non ouverte à dominante d'activités (hors commerce)







Les zones Ua, Ub, Uc, AUa, AUb et 3AU sont soumises à l'article L.151.15 du CU (anciennement : L.123.1§16) obligeant la réalisation de 35% de logements locatifs sociaux

Les zones agricoles et naturelles














- A** Zone agricole
- Ap** Zone agricole inconstructible de protection du paysage
- Ae** Sous secteur de A de taille et de capacité limitées permettant la gestion des constructions existantes
- N** Zone naturelle
- Np** Secteur de préservation du patrimoine bâti et paysager
- Ni** Zone naturelle inaltérable
- Nh** Zone naturelle de taille et de capacités limitées permettant la gestion des constructions
- Nj** Zone réservée aux jardins familiaux
- Nt** Zone réservée aux équipements publics touristiques

Le droit de préemption urbain (DPU) s'applique sur toutes les zones U et AU du PLU

Éléments remarquables du paysage

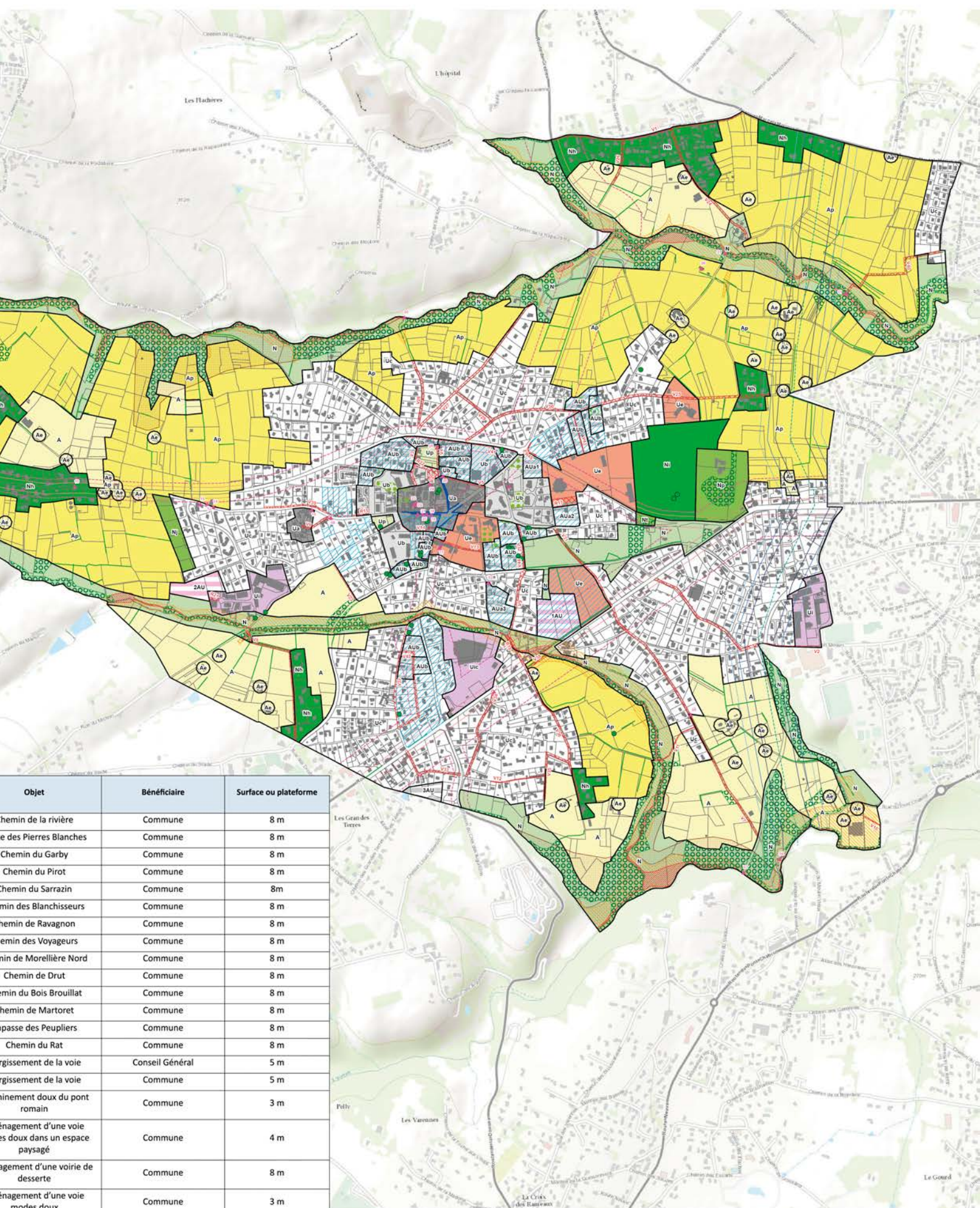
-  Espace Boisé Classé
-  Élément remarquable du paysage (Haies) protégé au titre de l'article L151.19 du CU (anciennement : L.123.1.5 §7)
-  Élément remarquable du paysage (Boisements) protégé au titre de l'article L151.19 du CU (anciennement : L.123.1.5 §7)
-  Élément remarquable du paysage (Arbres remarquables) protégé au titre de l'article L151.19 du CU (anciennement : L.123.1.5 §7)
-  Élément remarquable du paysage (Bâti) protégé au titre de l'article L151.19 du CU (anciennement : L.123.1.5 §7)
-  Élément remarquable du paysage (Zone humide) protégé au titre de l'article L151.23 du CU (anciennement : L.123.1.5 §7)

Autres éléments

-  Repérage des Orientations d'aménagement et de Programmation
-  Marge de recul par rapport à la voie
-  Emplacement réservé
-  Zone de bruit
-  Alignement d'activités (article L151.37-4 du CU ; anciennement : L.123.1.5 §7)
-  Canalisation de gaz (source GRTgaz donné à titre indicatif)
-  Zone de danger IRE (115m)
-  Zone de danger PEL (85m)
-  Zone de danger ELS (55m)
- Aléas :
 -  Faible à modéré
 -  Fort
 -  Résiduel
- Risques géologiques : localisation indicative issus de la carte du CETE sur IGN au 1/25 000 (année 1989)
 -  Risque faible

Número de l'emplacement réservé	Objet	Bénéficiaire	Surface ou plateforme
V1	Chemin des Bruyères	Commune	8 m
V2	Chemin des Mouilles et Joseph Moulin	Commune	8 m
V3	Rue des Monts du Lyonnais	Commune	8 m
V4	Rue de l'Artisanat	Commune	8 m
V5	Rue de la Finale en Emilie	Commune	8 m
V6	Rue de la Fourche	Commune	8 m
V7	Chemin des Cornures	Commune	8 m
V8	Chemin des Ondines	Commune	8 m
V9	Rue de la Morellière	Commune	8m
V10	Cheminement doux Moulin Vieux	Commune	3 m
V11	Création d'un chemin voie douce	Commune	3m
V12	Création d'une voie douce Les Peupliers	Commune	3m
V13	Voie nouvelle	Commune	8 m
V14	Création d'une voie douce Lucien Blanc	Commune	3 m
R15	Stationnement	Commune	248 m ²
R16	Équipement sportif	Commune	1227 m ²
R17	Stationnement	Commune	2927 m ²
R18	Aménagement hydraulique Chaudanne	Commune	414 m ²
R19	Stationnement et équipement culturel et festif	Commune	27 477 m ²
R20	Stationnement	Commune	1055 m ²
R21	Voie d'accès au Ferrières	Commune	331 m ²
R22	Voie de desserte au Nord du bourg	Commune	1377 m ²
V23	Création d'une voie douce Les Forges	Commune	3 m

Número de l'emplacement réservé	
V24	C
V25	Rout
V26	
V27	
V28	C
V29	Cher
V30	Ch
V31	Ch
V32	Cher
V33	
V34	Cher
V36	C
V35	Im
V37	
V38	Ela
V39	Ela
V40	Chem
V41	Amé mod
V42	Amén
V43	Amé
V44	Amé
V45	Amén



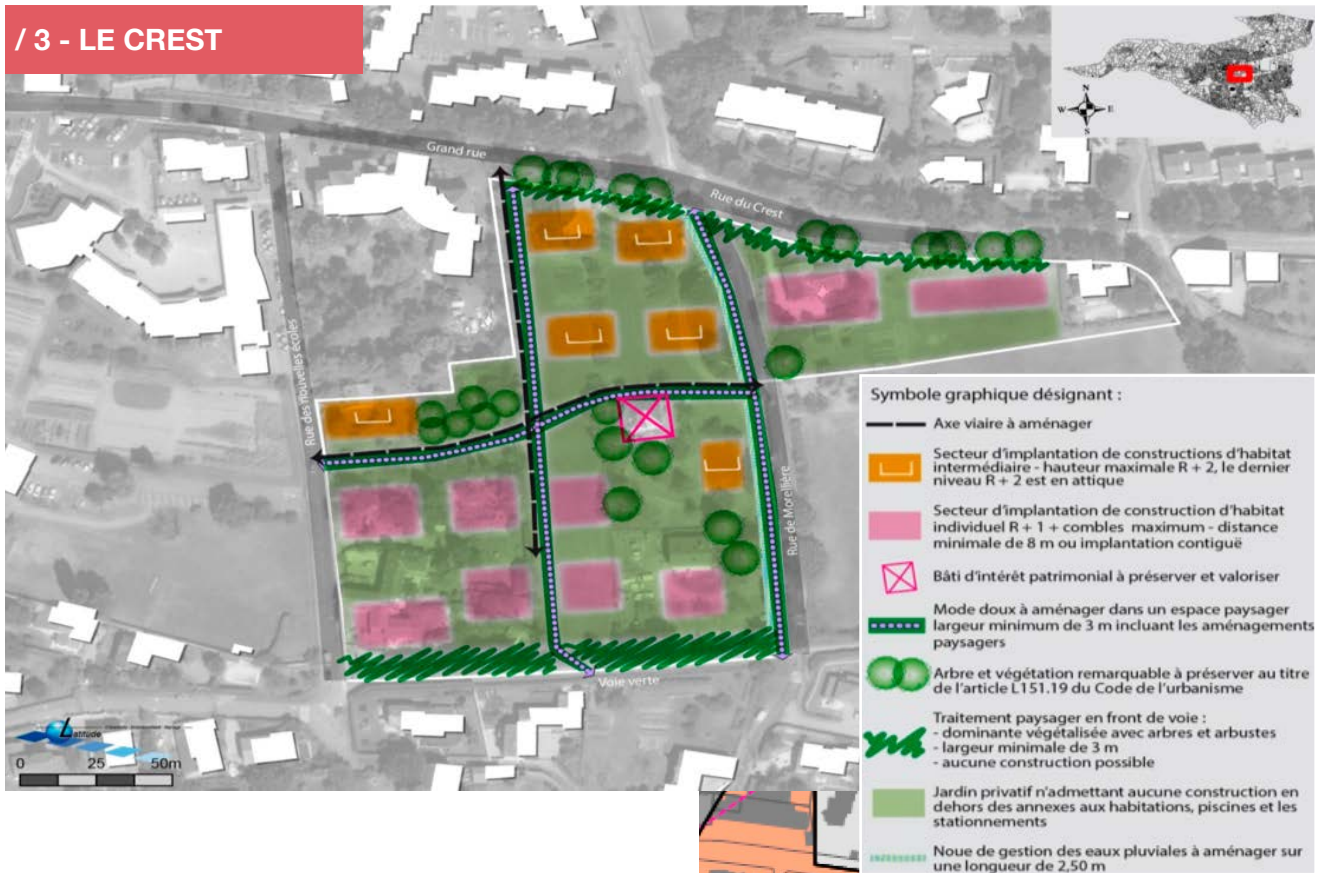
Objet	Bénéficiaire	Surface ou plateforme
Chemin de la rivière	Commune	8 m
Chemin des Pierres Blanches	Commune	8 m
Chemin du Garby	Commune	8 m
Chemin du Pirot	Commune	8 m
Chemin du Sarrazin	Commune	8 m
Chemin des Blanchisseurs	Commune	8 m
Chemin de Ravagnon	Commune	8 m
Chemin des Voyageurs	Commune	8 m
Chemin de Morellièrre Nord	Commune	8 m
Chemin de Drut	Commune	8 m
Chemin du Bois Brouillat	Commune	8 m
Chemin de Martoret	Commune	8 m
Passage des Peupliers	Commune	8 m
Chemin du Rat	Commune	8 m
Élargissement de la voie	Conseil Général	5 m
Élargissement de la voie	Commune	5 m
Revêtement doux du pont romain	Commune	3 m
Élargissement d'une voie revêtement doux dans un espace paysagé	Commune	4 m
Élargissement d'une voirie de desserte	Commune	8 m
Élargissement d'une voie modes doux	Commune	3 m
Élargissement d'une noue	Commune	3 m
Élargissement d'un mode actif	Commune	3 m

Sources: Esri, HERE, Garmin, Incomap, Incoment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBasis, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri, Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Swisstopo, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



SECTEUR 3

/ 3 - LE CREST

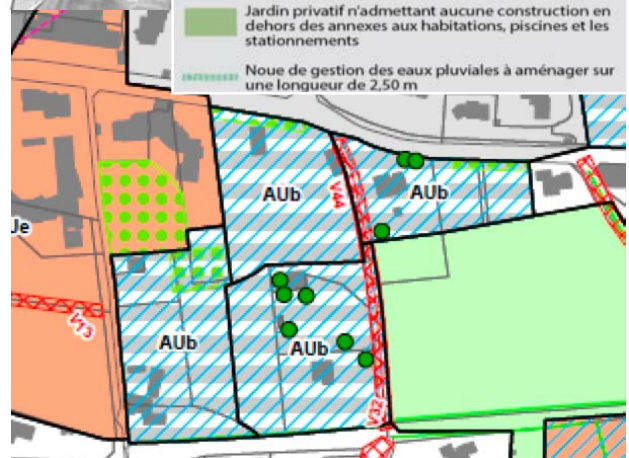


LES ENJEUX

- La transition des formes urbaines entre le centre historique (au bâti de hauteur R+2, aligné et continu), le pôle d'équipements et les quartiers pavillonnaires (aux implantations bâties de maximum R+1, en retrait et discontinu) le maintien et l'aménagement de trames vertes de quartiers et résidentielles (jardins, espaces collectifs, aires de jeux etc.).
- La perméabilité en modes doux entre le centre historique, l'école et la voie verte de façon à mailler les quartiers à la voie verte.
- Le maillage entre la Grande rue / la rue du Crest, l'avenue Lucien Blanc, la rue de la Morellière et la rue des nouvelles écoles.

Les eaux pluviales

Le fossé chemin de la Morellière est insuffisant comme exutoire aux eaux pluviales. Il est nécessaire de le recalibrer avec des aménagements de noues. Une largeur de 2,50 m est nécessaire pour ce recalibrage. L'étude préconise aussi une gestion intégrée des eaux pluviales sur ce tènement de l'opération avant rejet dans l'exutoire.



Le coût du recalibrage de l'exutoire rue de la Morellière, nécessaire préalablement au développement urbain du site, est estimé à 104 000 € HT.

L'assainissement

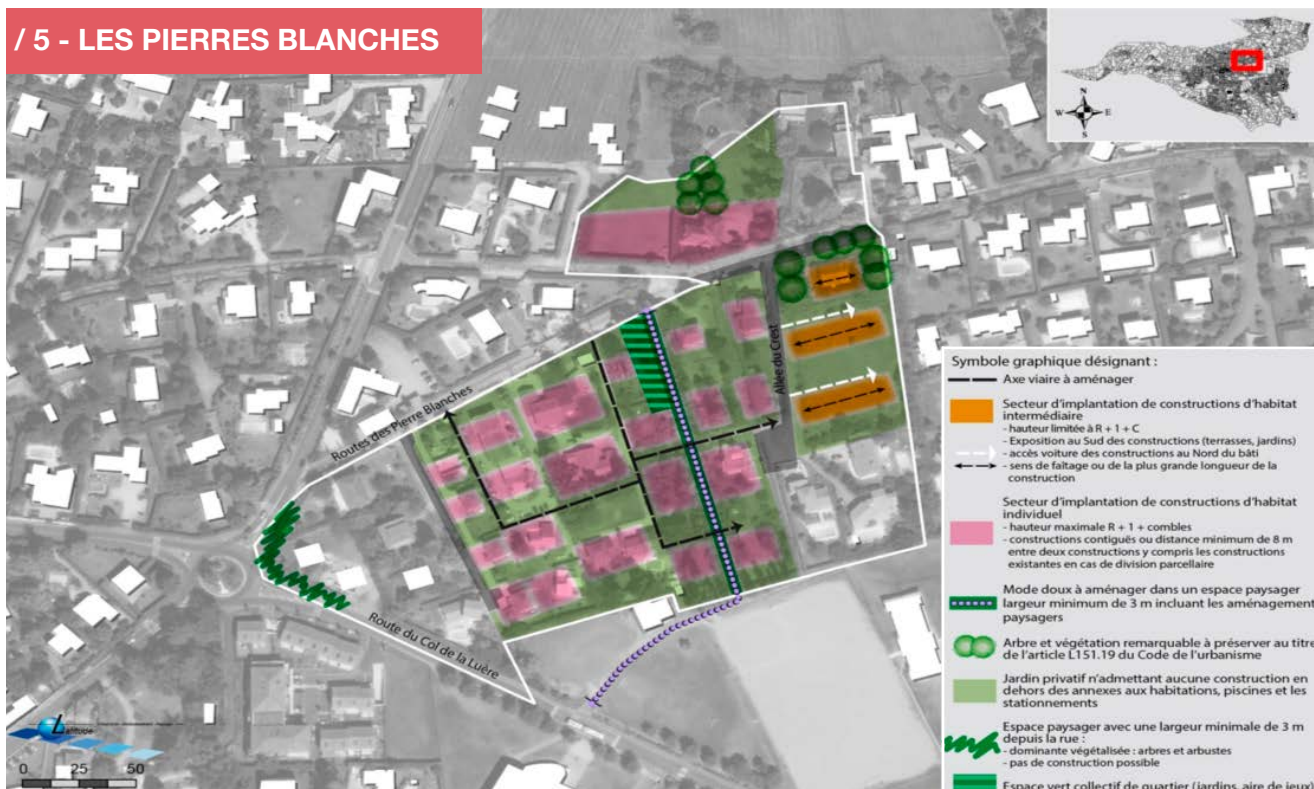
Le réseau d'assainissement est à restructurer avec une extension sous l'ancienne voie de chemin de fer et sous la rue de la Morellière.

Réseaux électriques

Des renforcements sont à prévoir pour un coût estimé à 90 000 € HT.

SECTEUR 5

/ 5 - LES PIERRES BLANCHES



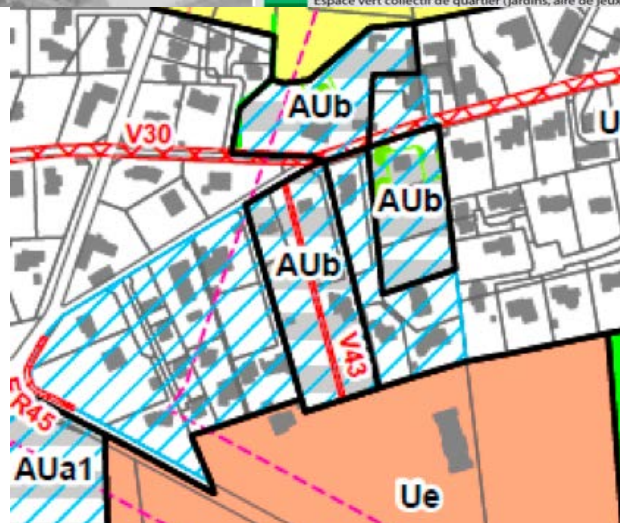
LES ENJEUX

- L'insertion urbaine par un aménagement de dessertes et accessibilités organisées et structurantes, l'intégration de formes urbaines optimisant le foncier mais en accord avec le caractère du paysage urbain et végétal actuel dont la cohérence tient à une homogénéité des implantations, des volumétries et à une forte proportion d'espaces végétalisés.
- Le maintien et l'aménagement de trames vertes de quartiers et résidentielles (jardins, espaces collectifs, aires de jeux etc.).
- Le traitement des eaux pluviales en l'absence de réseau en capacités suffisantes.

Les eaux pluviales

Ce périmètre est constitué de 2 bassins versants. Le premier au Nord est desservi par un exutoire route des Pierres blanches. Celui-ci est en surcharge (160%), le second bassin versant n'est desservi par aucun exutoire.

Il est nécessaire d'envisager des travaux portant à la fois sur le redimensionnement du réseau de la route des Pierres Blanches estimé à 90 000 euros et des travaux de réalisation d'un nouvel exutoire (vers le stade) au coût estimé à 80 000 euros.



L'assainissement

Le réseau d'assainissement est insuffisant dans ce secteur, il se met aussi en charge. Un dévoiement doit de plus être envisagé avec un nouveau réseau à mettre en place.

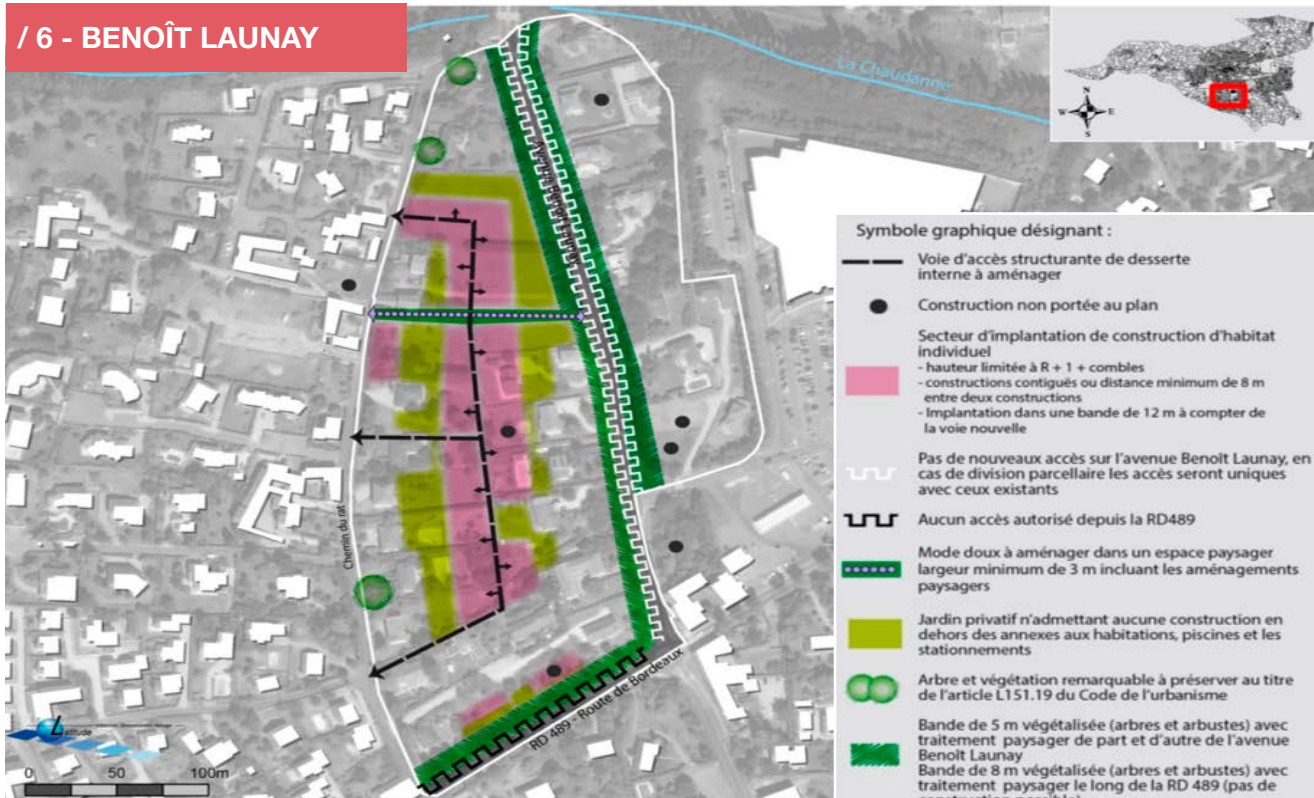
Aucune urbanisation conséquente ne peut être admise en l'absence de réalisation des réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.

Réseaux électriques

Pas de remarque particulière, les réseaux sont en capacité suffisante.

SECTEUR 6

/ 6 - BENOÎT LAUNAY



LES ENJEUX

- Un fort potentiel de densification (grands tènements non bâtis et bâti ancien des années 60 pouvant se renouveler).
- Un îlot étanche : mise en place de modes doux permettant de le relier aux quartiers adjacents et à l'avenue Benoît Launay et au-delà, le pôle commercial.
- L'insertion urbaine par un aménagement de dessertes et accessibilités organisées et structurantes.
- L'intégration de formes urbaines optimisant le foncier mais en accord avec le caractère du paysage urbain et végétal actuel dont la cohérence tient à une certaine homogénéité des implantations, des volumétries et à une forte proportion d'espaces végétalisés.
- Le maintien et l'aménagement de trames vertes de quartiers et résidentielles (jardins, espaces collectifs, aires de jeux etc.).

Les eaux pluviales

Ce périmètre est constitué de 3 bassins versants. Le réseau de l'avenue Benoît Launay est suffisant pour prendre en charge la densification estimée sur le site. Toutefois le bassin versant le plus au Sud (Route de Bordeaux) ne peut se déverser dans le réseau départemental présent route de Bordeaux. Un réseau unique se rebranchant sur l'avenue Benoît Launay est donc nécessaire. Il pourra se réaliser sous la voie préconisée dans l'OAP avec une antenne de raccordement au réseau présent av Launay.

L'assainissement

Il sera nécessaire de créer un réseau d'assainissement structurant interne à la zone, sous la voie préconisée et de se rebrancher sur le réseau de l'avenue Launay.

Réseaux électriques

Des renforcements sont à prévoir pour un coût estimé à 40 000 € HT.



Grézieu

Spécial **PLU**

/ Supplément détachable



LES NOUVEAUTÉS DANS LE ZONAGE ET LA RÉGLEMENTATION DES ZONES

Création de zones AUB

Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La délivrance des autorisations de construction au sein de la zone est subordonnée à la réalisation préalable et au fur et à mesure des équipements publics et infrastructures en périphérie immédiate de la zone AUB considérée.

La commune a mis en place un plan pluriannuel de financement pour permettre la réalisation des différents travaux d'eaux pluviales et d'eaux usées au cours des 3 prochaines années.

Lutte contre l'imperméabilisation des sols

Pour limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols, le nouveau règlement d'urbanisme impose sur toutes les zones Ub, Uc, AU, AUa, et AUB de la commune un coefficient de non imperméabilisation dit "coefficient de biotope" de 50% de la superficie de la parcelle ou du tènement amené à s'urbaniser. De plus dans les zones Uc ce coefficient est assorti d'un minimum de surface de pleine terre non imperméabilisée de 200 m².

Le stationnement

La commune constate le faible usage des stationnements privés en sous-sol et la faible capacité de stationnements privés en surface : cela induit une sur occupation de l'espace public pour le stationnement, parfois anarchique. Afin de renforcer l'usage des espaces de stationnement privés, dans les zones Ua, Ub, Uc, AUa et AUB le règlement modifié prévoit que :

« La moitié au moins de ces places de stationnement exigées sera réalisée en surface extérieure. »

Affouillement

Pour lutter contre les déblais, remblais et dépôts de terre dans les zones agricoles et naturelles, les articles 2 des zones A et N ont été modifiés :

« Sont autorisées les affouillements ou exhaussements de sol uniquement s'ils sont nécessaires aux constructions et aux ouvrages autorisés dans la zone. Les déblais, remblais et dépôts de terre sont interdits. »