

COMMUNE DE GREZIEU LA VARENNE

DELIBERATION

DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU VINGT SEPTEMBRE DEUX MILLE DIX SEPT

L'AN DEUX MIL DIX SEPT

Le 20 septembre

Sous la présidence de M. Bernard ROMIER, Maire,

Ont siégé : Mesdames, Béatrice BOULANGE, Monia FAYOLLE, Stéfania FLORY, Geneviève GARNIER, Sylvie JERDON, Laurence MEUNIER, Sophie MONTAGNIER, Anne-Virginie POUSSE, Claudine ROCHE, Emilie SOLLIER, Renée TORRES, Chantal VARAGNAT et Messieurs, Eric BESSENAY, Jean-Claude CORBIN, Gérard CROYET, Jean-Luc DUVILLARD, Jacques FORAT, Laurent FOUGEROUX, Pierre GRATALOUP, Bernard GUY, Eric PRADAT, Mario SCARNA.

Pouvoirs : Eliane BERTIN donne pouvoir à Bernard GUY, Murielle PERRIER donne pouvoir à Stéfania FLORY, Patrick BOUVET donne pouvoir à Jacques FORAT, Jacques MEILHON donne pouvoir à Hugues JEANTET, Jean-Marc CHAPPAZ donne pouvoir à Emilie SOLLIER,

SECRETAIRE DE SEANCE : Hugues JEANTET

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX élus : 29

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX présents : 24

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX représentés : 5

CONVOCATION EN DATE : 13 septembre 2017

DATE D’AFFICHAGE : 21/09/2017

OBJET : Instauration de périmètres d'étude au titre de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme sur des secteurs de la zone Ub, Ua, Uba, Uc.....N°2017/78

A) Préambule général

La commune de GREZIEU LA VARENNE s'inscrit dans un territoire très attractif en lien avec les éléments suivants :

- Aux portes de la métropole lyonnaise,
- Dans un cadre de vie de grande qualité à proximité des Monts du Lyonnais renforcé par des modes doux permettant de rejoindre les espaces naturels proches,

- Une desserte en transports en commun qui permet de relier l'agglomération lyonnaise et ses pôles d'attractivité,
- Des pôles d'emplois à proximité,

Elle s'inscrit en polarité 2 du SCOT de l'Ouest Lyonnais et doit à ce titre maîtriser son développement afin de ne pas multiplier les déplacements motorisés, préserver le cadre de vie et notamment les trames vertes paysagères.

Cette attractivité génère un développement très important de la construction, et un accroissement du nombre de logements et des ménages que la commune n'est pas en capacité d'accompagner de façon satisfaisante en termes d'équipements scolaires, sportifs et autres, et en termes d'infrastructures (voiries, réseaux...).

Ce fort développement de la construction se réalise par des opérations de divisions parcellaires et regroupements fonciers sans prise en compte du contexte urbain, des déplacements, du fonctionnement de la commune, du paysage urbain et de la qualité des entrées de ville.

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

Aussi il s'avère nécessaire d'encadrer ce développement, dans plusieurs objectifs :

- Favoriser une insertion urbaine des opérations de densification et de renouvellement urbain dans les espaces autour du centre historique et dans les espaces pavillonnaires, en particulier en termes de liaisons (modes actifs et modes motorisés) avec le centre commerçant, les pôles d'équipements.
- Adapter ce développement aux capacités des réseaux (eau, assainissement).
- Adapter les programmes de constructions aux besoins de la commune en matière de mixité sociale et générationnelle, et aux capacités d'investissement de la commune en matière d'équipements publics (écoles, espaces de loisirs et sportifs, équipements culturels et sociaux...).
- Maintenir des espaces végétalisés de pleine terre pour à la fois répondre aux enjeux paysagers et aux enjeux de maîtrise des aspects climatiques notamment de l'imperméabilisation (PPRNI Yzeron).
- Traiter les problèmes de sécurité routière liées à l'accroissement des circulations générées par la forte croissance de logements.
- Valoriser le paysage des entrées de ville et du centre par le renforcement des qualités paysagères des aménagements et par une végétalisation des espaces.
- Instaurer des transitions dans les formes urbaines et les densités entre le centre et la périphérie dans la recherche d'une harmonie.

Aussi plusieurs secteurs nécessitent un encadrement particulier et la mise en place d'une étude spécifique de façon à intégrer ces problématiques.

Plusieurs périmètres d'étude au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme sont mis en place sur les périmètres suivants :

- N°1 : secteur centre Nord
- N°2 secteur Lucien Blanc
- N°3 : secteur du crêt
- N° 4 : secteur grande rue
- N°5 : secteur Pierres blanches
- N°6 : secteur B. Launay

En parallèle la commune va lancer une procédure de modification de son PLU. Une réflexion sur l'aménagement des secteurs susvisés doit donc être menée afin notamment de définir des orientations plus précises, et de prévoir leur déclinaison réglementaire en vue de les intégrer au Plan Local d'Urbanisme (PLU) sous forme « d'orientations d'aménagement et de programmation » au sens de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme ou de secteurs à plan de masse au sens de l'article R 123-12 dudit code.

La commune de Grézieu-la-varenne se trouve dans l'obligation de respecter les prescriptions du SCOT de l'Ouest Lyonnais pour arriver à une meilleure maîtrise du développement communal. L'instauration de ces Périmètres d'Etudes permettra ainsi de mieux maîtriser la pression foncière.

La population sera bien évidemment associée, lors de la modification du PLU, ainsi que les concessionnaires et les personnes publiques associées, avec des actions de concertation adaptées.

B) Instauration d'un périmètre d'étude au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme : secteur centre Nord N° 1

Parcellaire concerné : représentant une surface totale de 60 982 m²

N° Parcelle	A 1025	A 1294	A 1975
	A 1250	A 1020	A 1259
A 1297	A 1614	A 1149	A 1286
A 2138	A 1996	A 2298	A 1277
A 0485	A 2001	A 0985	A 1915
A 2178	A 2145	A 2177	A 2146
A 1976	A 1260	A 1965	A 0913
A 2296	A 1129	A 0984	A 2294
A 2297	A 1642	A 1304	A 2129
A 1647	A 0953	A 1287	A 1306
A 1997	A 1150	A 1292	A 2130
A 1275	A 2131	A 1646	A 1234
A 2295	A 1285	A 1613	
A 1233	A 0963	A 0954	
A 1298	A 1305	A 2299	
A 1995	A 1400	A 1914	
A 1344	A 1303	A 1998	
A 1252	A 0498	A 1615	
A 2128	A 1231	A 2000	
A 2135	A 1302	A 1317	

Rappel des problématiques :

Le site est situé en continuité Nord du centre historique, il est bordé par la RD 24 e qui constitue une entrée de ville et un axe de fort transit.

Ce site fait actuellement l'objet de différentes opérations de constructions d'habitat collectif engendrant de nombreux logements supplémentaires. Ces opérations se juxtaposent sans lien entre elles, sans liaisons notamment en modes doux avec le pôle d'équipements (centre d'animation, halle, Mairie, maison médicale en construction) et sans liaison avec le centre commerçant. Cela génère un recours accru à la voiture, les parcours modes doux n'étant pas aménagés, ni prévus dans ces opérations. Les débouchés sur la RD24e se multiplient générant des points d'insécurité sur cette voie

passante permettant la liaison entre les communes des Monts du Lyonnais, Marcy l'Etoile (et le pôle économique de BIOMERIEUXI), Craponne et son centre commerçant structurant.

Le site constitue aussi une entrée de ville et de centre le long de la RD24e avec de forts enjeux paysagers dont il n'est pour l'instant pas tenu compte dans les opérations de construction.

Ce développement apparaît anarchique et lourd de conséquences pour la collectivité qui ne peut l'accompagner : réseaux d'assainissements saturés, réseaux d'eaux pluviales insuffisants ou absents, absences de parcours en modes doux, nécessité d'équipements publics.

Les programmes de logements à proximité du centre ne répondent pas totalement aux besoins en matière de logements adaptés aux jeunes, et aux personnes âgées qui souhaiteraient se rapprocher des points d'animation de la commune.

Ces constats montrent l'urgence à agir en matière de structuration de cet espace et d'encadrement des opérations de densification de façon à assurer l'insertion urbaine paysagère, de créer des conditions propices au renouvellement urbain de ce quartier et de répondre aux besoins en logements, aux risques de saturation des réseaux et des stationnements.

Nécessité et objectifs de l'étude :

Afin de décroisonner ce quartier, traiter les problèmes de réseaux et de sécurité, de relier le quartier au centre et au pôle d'équipements voisin (autour de la halle, du centre médical et du centre d'animation), de traiter la qualité de l'entrée de ville, de traiter les transitions urbaines et les coutures avec les quartiers avoisinants, de favoriser la mixité sociale et générationnelle en diversifiant les typologies de logements, la commune a donc décidé de lancer une étude de cadrage urbain en vue d'établir un schéma de développement structuré et rationnel de ce quartier.

L'étude répondra notamment aux interrogations en matière de :

- Qualité paysagère à mettre en œuvre en bordure de la RD24e (entrée de ville très pratiquée)
- Sécurité le long de la RD24e
- Liaisons en modes actifs et motorisés avec le centre commerçant, le pôle d'équipements évoqué ci-avant,
- Paysage urbain à créer : degré de végétalisation lié à l'imperméabilisation des sols, transition urbaine à travers les densités et les épannelages et volumétries à mettre en œuvre,
- Mixité sociale et générationnelle : les programmes de logements à construire,
- Phasage éventuel du développement en fonction des capacités de la collectivité à réaliser les équipements nécessaires au développement,
- De capacités des stationnements à proximité du centre,
- Réseaux à renforcer, et gestion des eaux pluviales

Périmètre d'études au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme

Dans ce cadre et afin de ne pas compromettre la faisabilité d'une telle opération, d'une part et de ne pas rendre plus onéreuse sa réalisation, d'autre part, il s'avère nécessaire aujourd'hui d'instituer un périmètre d'étude au sens de l'article L424-1 du code de l'urbanisme :

...(...)

« Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération :

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

(...)

Périmètre : La délimitation du périmètre est annexée à la présente délibération

Sursis à statuer :

Cette disposition permettra à la collectivité d'opposer, le cas échéant et sur une durée maximale de 10 ans, un sursis à statuer (de deux ans maximum) aux demandes d'autorisation de travaux, de constructions ou d'installations qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre d'un projet d'ensemble d'aménagement urbain, durable et cohérent.

B) Instauration d'un périmètre d'étude au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme : secteur Lucien Blanc N°2

Parcellaire concerné : représentant une superficie totale de 12 539 m²

N° Parcelle
B 0088
B 1657
B 2400
B 2404
B 0082
B 1679
B 1678
B 1099
B 0854
B 1728
B 0089
B 1655
B 0083
B 0087
B 0085
B 1656
B 2403
B 1689
B 2399
B 1354
B 0855

Rappel des problématiques :

Le site est situé en continuité Sud du centre historique, il est traversé par la rue Lucien Blanc qui constitue une entrée du centre et un axe de fort transit ainsi qu'un accès au pôle commercial existant autour de l'enseigne Leclerc.

Il est bordé par la voie verte qui constitue l'axe en modes actifs le plus structurant de la commune et dont la ramification dans les quartiers résidentiels n'est pas encore réalisée.

Ce site présente un potentiel de renouvellement du tissu urbain et de densification dont la dynamique s'engage. Ce qui va engendrer des logements, des besoins en stationnement et des déplacements supplémentaires.

A l'articulation du centre historique et commerçant il est essentiel que l'insertion urbaine des opérations à venir permettent :

- La transition des formes urbaines entre le centre historique (au bâti de hauteur R+2, aligné et continu) 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...)
- La perméabilité en modes doux entre le centre historique (ses équipements, ses commerces) et la voie verte,
- La limitation de l'imperméabilisation dans le contexte de proximité des zones inondables de la Chaudanne,
- De qualité paysagère de l'entrée Sud de ville,
- De 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 (très usité).

En termes de réponses aux besoins en logements, le site par sa proximité immédiate du cœur de village, doit permettre de conforter une offre en logements adaptés aux besoins (personnes âgées, jeunes ménages). De plus en continuité du cœur de bourg il apparaît nécessaire d'envisager sur une partie du site, une diversification des fonctions : services, commerces, équipements en lien avec le centre.

Ces enjeux très importants en proportion du bourg montrent l'urgence à agir en matière de structuration de cet espace et d'encadrement des opérations de densification de façon à assurer l'insertion urbaine paysagère, de créer des conditions propices au renouvellement urbain de ce quartier et de répondre aux besoins en logements.

Nécessité et objectifs de l'étude :

Afin de rendre perméable ce quartier par de nouvelles liaisons entre la voie verte et le centre, de traiter les problèmes de réseaux et de sécurité, de traiter la qualité d'une entrée majeure du centre, de traiter les transitions urbaines et les coutures avec les quartiers avoisinants, de favoriser la mixité sociale et générationnelle en diversifiant les typologies de logements et les programmes de construction, la commune a donc décidé de lancer une étude de cadrage urbain en vue de d'établir un schéma de développement structuré organisant ce quartier en fonction des capacités de la commune à l'accompagner en termes d'équipements.

L'étude répondra notamment aux interrogations en matière de :

- Qualité paysagère à mettre en œuvre en bordure de l'avenue Lucien Blanc,
- Sécurité le long de l'avenue Lucien Blanc,
- Liaisons en modes actifs et motorisés avec le centre commerçant, les équipements et la voie verte,
- Paysage urbain à créer : degré de végétalisation, transition urbaine à travers les densités et les épannelages et volumétries,
- Mixité sociale et générationnelle : les programmes de logements à construire,

- Mixité fonctionnelle : équipements, services, commerces en accroche du cœur historique,
- Phasage éventuel du développement en fonction des capacités de la collectivité à réaliser les équipements nécessaires au développement,
- De capacités des stationnements à proximité du centre,
- Réseaux à renforcer, et gestion des eaux pluviales

Périmètre d'études au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme

Dans ce cadre et afin de ne pas compromettre la faisabilité d'une telle opération, d'une part, et de ne pas rendre plus onéreuse sa réalisation, d'autre part, il s'avère nécessaire aujourd'hui d'instituer un périmètre d'étude au sens de l'article L424-1 du code de l'urbanisme :

...(...)

« Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

(...)

Périmètre : La délimitation du périmètre est annexée à la présente délibération

Sursis à statuer :

Cette disposition permettra à la collectivité d'opposer, le cas échéant et sur une durée maximale de 10 ans, un sursis à statuer (de deux ans maximum) aux demandes d'autorisation de travaux, de constructions ou d'installations qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre d'un projet d'ensemble d'aménagement urbain, durable et cohérent.

C) Instauration d'un périmètre d'étude au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme : secteur du Crest N°3

Parcellaire concerné : représentant une surface totale de 27 127 m²

N° Parcelle	B 0124
B 0893	B 0736
B 0892	B 0130
B 0120	B 0125
B 0119	B 2371
B 1821	B 0131
B 2370	B 1820
B 1822	B 2208
B 2207	B 1058
B 0973	
B 0754	

Rappel des problématiques :

Le site est situé en continuité du centre historique, à l'articulation entre la voie verte, le pôle d'équipements, des écoles et le centre historique. Il est situé en entrée Sud-Est du centre.

Il est bordé par la voie verte qui constitue l'axe en modes actifs le plus structurant de la commune et dont la ramification dans les quartiers résidentiels n'est pas encore réalisée.

Ce site présente un potentiel de renouvellement du tissu urbain et de densification dont la dynamique s'engage. Ce qui va engendrer des logements et des déplacements supplémentaires notamment à proximité de l'école. Les questions de la sécurité et de l'accessibilité de l'école et des équipements sont concernées par les développements urbains de ce quartier limitrophe.

Cette situation implique une nécessité d'insertion urbaine des opérations de constructions et d'aménagement à venir de façon à intégrer les orientations suivantes :

- 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 rue du Crest, l'avenue Lucien Blanc, la rue de la Morellière, la rue des anciennes écoles,
- Le traitement des eaux pluviales en l'absence de réseau en capacités suffisantes,
- De qualité paysagère de l'entrée de ville Sud Est,

En termes de réponses aux besoins en logements le site par sa proximité immédiate du cœur de village, doit permettre de conforter une offre en logements adaptés aux besoins (notamment des jeunes

ménages à proximité des écoles et des équipements). De plus en raison de sa proximité du parking relai et des transports en commun (TC), du pôle sportif en développement, il est nécessaire d'intégrer son aménagement dans une réflexion plus globale qui permettrait de relier les nouvelles habitations à ces pôles structurants de la ville.

Ces enjeux sont très importants en proportion du bourg. Ils impliquent la nécessité d'agir rapidement en matière de structuration de cet espace et d'encadrement des opérations de densification de façon à en assurer l'insertion urbaine paysagère, de créer des conditions propices au renouvellement urbain et à la densification de ce quartier et de répondre aux besoins en logements et en équipements.

Nécessité et objectifs de l'étude :

Afin de rendre perméable ce quartier à travers des nouvelles liaisons entre la voie verte, le centre, le pôle d'équipements autour des écoles, et au-delà celui du pôle sportif, de traiter les problèmes de réseaux, de traiter la qualité d'une des entrées du centre, de traiter les transitions urbaines et les coutures avec les quartiers avoisinants, de favoriser la mixité sociale et générationnelle en diversifiant les typologies de logements et les programmes de construction, la commune a donc décidé de lancer une étude de cadrage urbain en vue d'établir un schéma de développement structuré organisant ce quartier en fonction des capacités de la commune à l'accompagner en termes d'équipements.

L'étude répondra notamment aux interrogations en matière de :

- Qualité paysagère à mettre en œuvre sur l'ensemble du site et plus particulièrement le long de la rue du Crêt (entrée de bourg),
- Liaisons en modes actifs et motorisés avec le centre commerçant, les équipements et la voie verte, les quartiers résidentiels adjacents et au-delà l'insertion dans un fonctionnement urbain plus large incluant le parking relai, la desserte TC et les liaisons au pôle sportif,
- Paysage urbain à créer : degré de végétalisation, transition urbaine à travers les densités et les épannelages et volumétries à mettre en œuvre,
- Mixité sociale et générationnelle : les programmes de logements à construire,
- Mixité fonctionnelle : équipements, services éventuels en accroche pôle d'équipements,
- Phasage éventuel du développement en fonction des capacités de la collectivité à réaliser les équipements nécessaires au développement,
- De capacités des stationnements à proximité du centre,
- Réseaux à renforcer, et de gestion des eaux pluviales.

Périmètre d'études au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme

Dans ce cadre et afin de ne pas compromettre la faisabilité d'une telle opération, d'une part, et de ne pas rendre plus onéreuse sa réalisation, d'autre part, il s'avère nécessaire aujourd'hui d'instituer un périmètre d'étude au sens de l'article L424-1 du code de l'urbanisme :

...{...}

« Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en

considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

(...)

Périmètre : La délimitation du périmètre est annexée à la présente délibération

Sursis à statuer :

Cette disposition permettra à la collectivité d'opposer, le cas échéant et sur une durée maximale de 10 ans, un sursis à statuer (de deux ans maximum) aux demandes d'autorisation de travaux, de constructions ou d'installations qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre d'un projet d'ensemble d'aménagement urbain, durable et cohérent.

D) Instauration d'un périmètre d'étude au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme : secteur grande rue/anciens combattants N° 4

Parcellaire concerné : représentant une surface totale de 12 400m²

N° de parcelle		
B 0729	B 2215	B 1676
B 0852	B 0098	B 0095
B 1675	B 1454	B 2726
B 0094	B 0093	B 1455
B 2534	B 2725	B 2733
B 1064	B 2214	B 2734
B 0092	B 0100	B 0063
B 1063	B 0734	B 0062

Rappel des problématiques :

Le site est situé en cœur de bourg. Il fait partie de la centralité historique, commerçante de Grézieu La Varenne. Il est marqué par une forme urbaine traditionnelle de bâtiments continus, aux toitures alignées. Le bâti sur rue est accompagné de jardins sur les arrières s'inscrivant dans le parcellaire traditionnel en lanières. Certains éléments arborés anciens présents constituent une plus-value paysagère collective.

L'îlot est actuellement étanche aux circulations piétonnes.

Ce site présente un potentiel de renouvellement du tissu urbain et de densification notamment en cœur d'îlot sur les espaces de jardin. Ce développement potentiel par opérations successives sans organisation globale génère un risque très important de :

- Perte de qualité paysagère par colmatage des jardins et réduction des trames vertes hors de proportion avec le site,
- D'accès multipliés et non organisés depuis les voies alentours pour aller desservir le cœur d'îlot,
- Impossibilité à terme de connecter les quartiers adjacents et le centre par un mode doux,
- Perte d'identité patrimoniale dans le cadre du renouvellement urbain.

Cette situation implique une nécessité d'insertion urbaine des opérations de constructions et d'aménagement à venir de façon à intégrer les orientations suivantes :

- 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),
- Les contraintes de stationnement.
- L'insertion urbaine par un aménagement de dessertes et accessibilités communes à l'ensemble du site,
- 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 etc.)
- Le traitement des eaux pluviales en l'absence de réseau en capacités suffisantes,
- De qualité paysagère dans le cœur de bourg

En termes de réponses aux besoins en logements le site par son intégration dans le cœur de village, l'aménagement et les constructions doivent permettre de conforter une offre en logements adaptés aux besoins (notamment des jeunes ménages à proximité des écoles et des équipements et de personnes âgées à proximité immédiate des commerces dont la pharmacie).

Ces enjeux apparaissent très importants en proportion du centre et il est nécessaire d'agir rapidement en matière de structuration de cet espace et d'encadrement des opérations de densification de façon à assurer l'insertion urbaine paysagère, de créer des conditions propices au renouvellement urbain et à la densification qualitative de ce quartier et de répondre aux besoins en logements et en équipements.

Nécessité et objectifs de l'étude :

Afin de rendre perméable ce quartier par les modes doux, de le connecter aux écoles et équipements voisins, de traiter les problèmes de réseaux, de traiter la qualité urbaine dans le cadre du respect des formes urbaines historiques, de traiter les transitions urbaines et les coutures avec les quartiers avoisinants, de favoriser la mixité sociale et générationnelle en diversifiant les typologies de logements et les programmes de construction, la commune a donc décidé de lancer une étude de cadrage urbain en vue d'établir un schéma de développement structuré organisant ce quartier en fonction des capacités de la commune à l'accompagner en termes d'équipements.

L'étude répondra notamment aux interrogations en matière de :

- Qualité paysagère à mettre en œuvre sur l'ensemble du site et plus particulièrement en valorisant les structures urbaines et paysagères traditionnelles, en déterminant le degré de végétalisation, et les transitions urbaines (à travers les densités et les épannelages et volumétries),
- Liaisons en modes actifs à travers le site pour relier les quartiers adjacents aux écoles et équipements,
- Mixité sociale et générationnelle : les programmes de logements à construire,
- Mixité fonctionnelle : équipements, services commerces éventuels en accroche des linéaires marchands du centre,
- Phasage éventuel du développement en fonction des capacités de la collectivité à réaliser les équipements nécessaires au développement,

- De capacités des stationnements dans le centre,
- Réseaux à renforcer, et de gestion des eaux pluviales

Périmètre d'études au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme

Dans ce cadre et afin de ne pas compromettre la faisabilité d'une telle opération, d'une part, et de ne pas rendre plus onéreuse sa réalisation, d'autre part, il s'avère nécessaire aujourd'hui d'instituer un périmètre d'étude au sens de l'article L424-1 du code de l'urbanisme :

...(...)

« Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

(...)

Périmètre : La délimitation du périmètre est annexée à la présente délibération

Sursis à statuer :

Cette disposition permettra à la collectivité d'opposer, le cas échéant et sur une durée maximale de 10 ans, un sursis à statuer (de deux ans maximum) aux demandes d'autorisation de travaux, de constructions ou d'installations qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre d'un projet d'ensemble d'aménagement urbain, durable et cohérent.

E) Instauration d'un périmètre d'étude au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme : secteur les Pierres Blanches N°5

Parcellaire concerné : représentant une surface totale de 47 257m²

N° Parcelle	A 1713	A 1336	A 2380
A 0875	A 1714	A 2379	A 1333
A 1210	A 1610	A 0918	A 1160
A 1334	A 2068	A 1604	A 0316
A 1607	A 1606	A 1161	A 1605
A 1335	A 1715	A 2291	
A 1332	A 2293	A 2381	
A 2244	A 2300	A 2243	
A 1609	A 2301	A 2292	
A 0315	A 1608	A 2303	
A 2290	A 2071	A 2382	

Rappel des problématiques :

Le site est situé au Nord Est du centre le long de la route des Pierres Blanches reliant Craponne qui constitue un pôle d'attractivité (commerces équipements, services structurants...). Cette voie est très utilisée et constitue une entrée de Ville Est du centre bourg. Le site est aussi proche du parking relai et des transports en commun.

Le site jouxte le pôle sportif, il est encadré d'une part par des secteurs pavillonnaires, d'autre part par des opérations récentes de densification urbaine. Il présente de ce fait un enjeu important d'articulation urbaine (en termes de typomorphologies urbaines, d'organisation, de paysage, de densités).

L'ilot est actuellement étanche aux circulations piétonnes.

Ce site présente un potentiel de renouvellement du tissu urbain et de densification notamment en raison de nombreuses parcelles de grande taille susceptibles d'être divisées de façon inorganisée avec des conséquences en matière de :

- Perte de qualité paysagère par suppression progressive des trames vertes des jardins, et des arbres remarquables,
- Accès multipliés et non organisés générant des difficultés de fonctionnement urbain et renforçant l'insécurité sur la route des Pierres Blanches
- Impossibilité à terme de connecter le quartier au pôle sportif, et aux TC par des modes doux
- Imperméabilisation inadaptée renforçant le ruissellement sur les voiries et espaces urbanisés adjacents,
- Inadaptation des développements aux différents réseaux et en particulier d'assainissement

Cette situation implique une nécessité d'insertion urbaine des opérations de constructions et d'aménagement à venir de façon à intégrer les orientations suivantes :

- La mise en place de modes doux permettant de relier directement le pôle d'équipements d'une part et de favoriser les déplacements des piétons et des cycles vers les TC.

- 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,

En termes de réponses aux besoins en logements le site et en raison de la proximité immédiate du centre et des équipements structurants de la commune, l'aménagement et les constructions doivent permettre de conforter une offre en logements adaptés aux besoins (notamment par des logements individualisés répondant aux besoins familiaux, en particulier des jeunes ménages à proximité des écoles et des équipements).

Ces enjeux sont très importants en proportion de la commune et il est nécessaire d'agir rapidement en matière de structuration de cet espace et d'encadrement des opérations de densification de façon à assurer l'insertion urbaine paysagère, de créer des conditions propices au renouvellement urbain et à la densification de ce quartier et de répondre aux besoins en logements de façon adaptée aux besoins.

Nécessité et objectifs de l'étude :

Afin de connecter ce quartier au pôle d'équipements sportifs adjacent, de favoriser les déplacements piétons en direction des arrêts de TC, de traiter les problèmes de réseaux, de traiter la qualité urbaine dans le cadre du respect des formes urbaines individualisées, de traiter les transitions urbaines et les coutures avec les quartiers avoisinants, de favoriser la mixité sociale et générationnelle par le maintien logements familiaux, la commune a donc décidé de lancer une étude de cadrage urbain en vue de d'établir un schéma de développement structuré organisant ce quartier en fonction des capacités de la commune à l'accompagner en termes d'équipements.

L'étude répondra notamment aux interrogations en matière de :

- Qualité paysagère à mettre en œuvre sur l'ensemble du site et plus particulièrement en déterminant le degré de végétalisation, et les transitions urbaines (à travers les densités et les épannelages et volumétries),
- De traitement des abords de la route des Pierres Blanches (entrée de ville) en cohérence avec la vocation de cette voie très utilisée,
- De traitement des accès depuis les voies existantes de façon à réduire les problèmes de sécurité notamment sur la route des Pierres Blanches,
- Liaisons en modes actifs à travers le site pour relier le pôle sportif, les arrêts en TC,
- Mixité sociale et générationnelle : les programmes de logements à construire,
- Phasage éventuel du développement en fonction des capacités de la collectivité à réaliser les équipements nécessaires au développement,
- De capacités des stationnements,
- Réseaux à renforcer, et de gestion des eaux pluviales

Périmètre d'études au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme

Dans ce cadre et afin de ne pas compromettre la faisabilité d'une telle opération, d'une part, et de ne pas rendre plus onéreuse sa réalisation, d'autre part, il s'avère nécessaire aujourd'hui d'instituer un périmètre d'étude au sens de l'article L424-1 du code de l'urbanisme :

...(...)

« Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

(...)

Périmètre : La délimitation du périmètre est annexée à la présente délibération

Sursis à statuer :

Cette disposition permettra à la collectivité d'opposer, le cas échéant et sur une durée maximale de 10 ans, un sursis à statuer (de deux ans maximum) aux demandes d'autorisation de travaux, de constructions ou d'installations qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre d'un projet d'ensemble d'aménagement urbain, durable et cohérent.

F) Instauration d'un périmètre d'étude au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme : secteur Benoît Launay N°6

Parcellaire concerné : représentant une surface totale de 71 244 m²

N° Parcelle	B 1595	B 1465	B 2452	B 2447	B 1452	B 2931	B 1463
B 1225	B 1467	B 2781	B 2526	B 0874	B 2777	B 1207	B 0869
B 1442	B 0873	B 1647	B 0866	B 2442	B 2782	B 2469	B 2475
B 1598	B 2441	B 0858	B 1597	B 2779	B 2487	B 2470	B 1559
B 2488	B 1460	B 2778	B 0859	B 1162	B 2484	B 1227	B 2361
B 1443	B 2449	B 2474	B 2451	B 1682	B 0862	B 1646	
B 1451	B 1556	B 2473	B 1466	B 2489	B 0863	B 2486	
B 0860	B 2438	B 2453	B 2858	B 0868	B 1593	B 2437	
B 2783	B 2476	B 2436	B 2859	B 1461	B 1557	B 2485	
B 2448	B 1453	B 0867	B 2780	B 1341	B 2435	B 0861	
B 2360	B 1555	B 1226	B 2450	B 2472	B 2784	B 2471	

Rappel des problématiques :

Le site est situé au Sud du bourg entre l'avenue Benoit Launay, le chemin du Rat et la RD 489 (ancienne nationale demeurant un axe de transit majeur vers l'Ouest depuis l'agglomération lyonnaise).

Le site jouxte le pôle commercial développé autour de l'enseigne Leclerc. Il est occupé par un habitat individuel majoritairement sur de grandes parcelles. Il est encadré par des secteurs pavillonnaires, le site commercial aux imposantes volumétries et les espaces naturels de la Chaudanne. Il présente de ce fait un enjeu important d'articulation des formes urbaines et de transition des paysages entre ces entités (en termes de typomorphologies urbaines, d'organisation, de paysage, de densités et de végétalisation).

L'ilot est actuellement étanche aux circulations piétonnes en particulier entre le chemin du rat (et les quartiers au-delà à l'Ouest) et le centre commercial.

Ce site présente un potentiel de densification urbaine notamment en raison de nombreuses parcelles de grande taille susceptibles d'être divisées de façon inorganisée avec des conséquences en matière de :

- Perte de qualité paysagère par suppression progressive des trames vertes des jardins, et des arbres remarquables,
- Accès multipliés et non organisés générant des difficultés de fonctionnement urbain et renforçant l'insécurité sur l'avenue Benoit Launay et la RD 489,
- Impossibilité à terme de connecter le quartier au pôle commercial et renforcement des circulations automobiles sur des voiries inadaptées par leur tracé et leur dimension,
- Imperméabilisation inadaptée renforçant le ruissellement sur les voiries et espaces urbanisés adjacents,
- Inadaptation des développements aux différents réseaux et en particulier d'assainissement.

Cette situation implique une nécessité d'insertion urbaine des opérations de constructions et d'aménagement à venir de façon à intégrer les orientations suivantes :

- La mise en place de modes doux et intermodaux (lien avec le réseau TCL) permettant de relier les quartiers adjacents vers l'avenue Benoit 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 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, ainsi que la maîtrise de l'imperméabilisation au contact des zones inondables de la Chaudanne
- La valorisation des transitions paysagères avec la Chaudanne et l'enrichissement de la nature ordinaire en lien avec la protection et la valorisation de la trame verte et bleue de la Chaudanne.

En termes de réponses aux besoins en logements, en raison de la proximité du centre et des équipements structurants de la commune, l'aménagement et les constructions doivent permettre de conforter une offre en logements adaptés aux besoins (notamment par des logements individualisés répondant aux besoins familiaux, en particulier des jeunes ménages).

Ces enjeux sont très importants en proportion de la commune et il est nécessaire d'agir rapidement en matière de structuration de cet espace et d'encadrement des opérations de densification, de façon à assurer l'insertion urbaine paysagère, de créer des conditions propices au renouvellement urbain et à la densification de ce quartier et de répondre aux besoins en logements de façon adaptée aux besoins.

Nécessité et objectifs de l'étude :

Afin de connecter ce quartier au pôle commercial adjacent, de favoriser la perméabilité du site depuis les quartiers voisins, de traiter les problèmes de réseaux, de traiter la qualité urbaine dans le cadre du respect des formes urbaines individualisées, de traiter les transitions urbaines et les coutures avec les quartiers avoisinants, d'encadrer la qualité du paysage traversé par les flux de la RD489 et de l'avenue Launay, de favoriser la mixité sociale et générationnelle par le maintien de logements familiaux, la commune a donc décidé de lancer une étude de cadrage urbain en vue de d'établir un schéma de développement structuré organisant ce quartier en fonction des capacités de la commune à l'accompagner en termes d'équipements.

L'étude répondra notamment aux interrogations en matière de :

- Qualité paysagère à mettre en œuvre sur l'ensemble du site notamment en déterminant le degré et les typologies de végétalisation, et les transitions urbaines (à travers les densités et les épannelages et volumétries),
- Traitement des abords de la RD489 et de l'avenue Benoît Launay de façon à valoriser le paysage traversé,
- Traitement des accès depuis les voies existantes de façon à réduire les problèmes de sécurité sur les voies communale (chemin du rat, avenue Launay, chemin du Michon, RD489...).
- Liaisons en modes actifs à travers le site pour relier le pôle commercial et accéder aux espaces naturels de la Chaudanne (secteurs de promenade, de loisirs) et le centre bourg.
- Mixité sociale et générationnelle : les programmes de logements à construire
- Phasage éventuel du développement en fonction des capacités de la collectivité à réaliser les équipements nécessaires au développement,
- De capacités des stationnements,
- Réseaux à renforcer, et de gestion des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation.

Périmètre d'études au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme

Dans ce cadre et afin de ne pas compromettre la faisabilité d'une telle opération, d'une part, et de ne pas rendre plus onéreuse sa réalisation, d'autre part, il s'avère nécessaire aujourd'hui d'instituer un périmètre d'étude au sens de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme :

...{...}

« Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération :

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

{...}

Périmètre : La délimitation du périmètre est annexée à la présente délibération

Sursis à statuer :

Cette disposition permettra à la collectivité d'opposer, le cas, échéant et sur une durée maximale de 10 ans, un sursis à statuer (de deux ans maximum) aux demandes d'autorisation de travaux, de constructions ou d'installations qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre d'un projet d'ensemble d'aménagement urbain, durable et cohérent.

En instaurant ces périmètres, la commune de Grézieu-la-Varenne souhaite maintenir son cadre de vie.
Le périmètre d'étude de ces six secteurs est joint en annexe.

OUI l'exposé de Monsieur le MAIRE.

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRES EN AVOIR DELIBERE PAR :

20 VOIX	POUR
7 VOIX	CONTRE
2 VOIX	ABSTENTION

- Approuve l'instauration d'un périmètre d'étude sur ces six secteurs,
- Autorise Monsieur le Maire à signer tout document afférent à ce dossier.

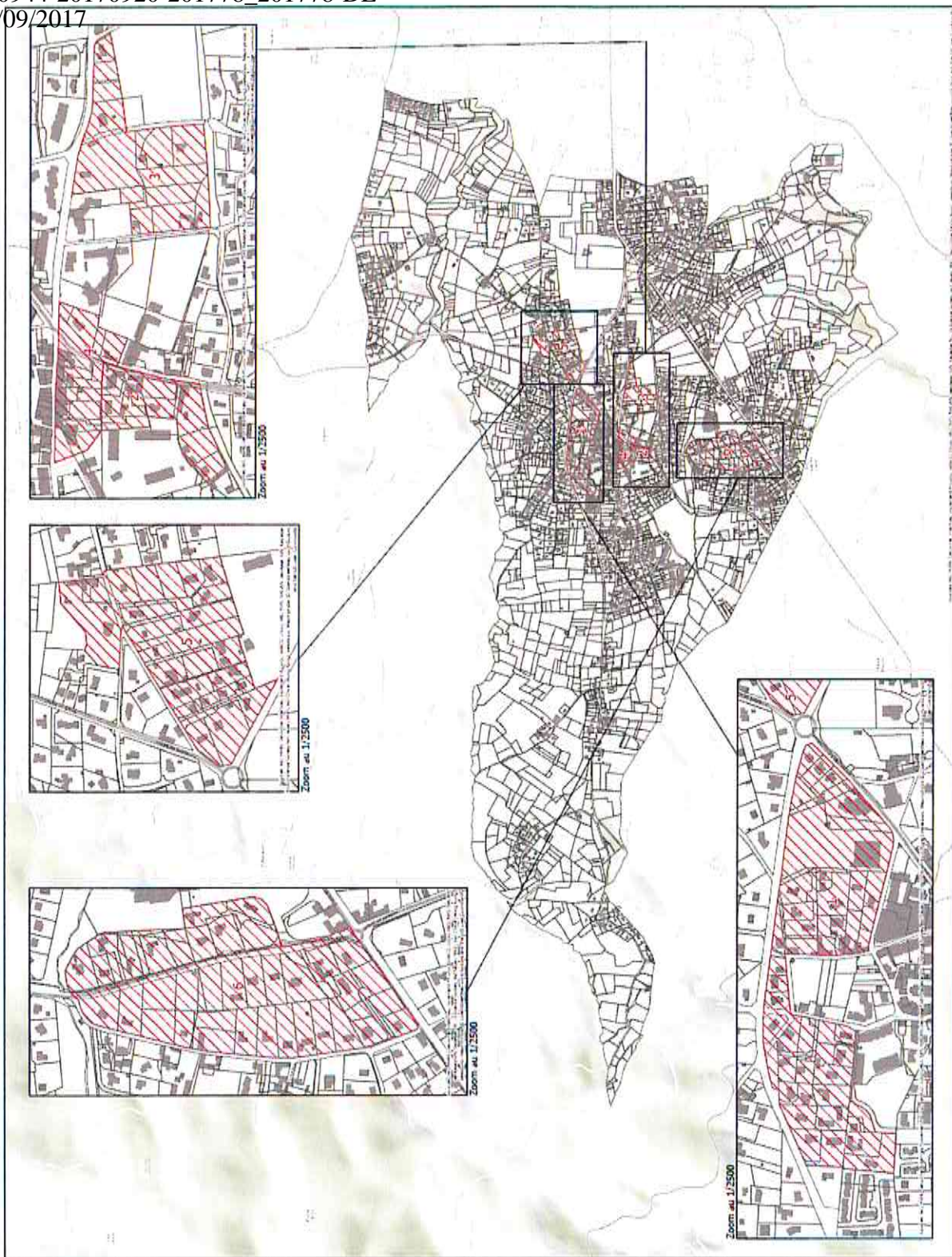
FAIT LES : JOUR, MOIS ET AN QUE CI-DESSUS
ONT SIGNE AU REGISTRE LES MEMBRES PRESENTS
POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME

Bernard ROMIER, Le Maire



2017-149

19/19



Commune de GREZIEU-LA-VARENNE

Plan de la commune

Echelle : 1/5000

 Instauration des périmètres d'études ou titre de l'article L.424_1 du code de l'urbanisme :

- 1 - Secteur "Centre Nord"
- 2 - Secteur "Rue Lucien Banc"
- 3 - Secteur "Le cré"
- 4 - Secteur "Grande rue"
- 5 - Secteur "Les plaines blanches"
- 6 - Secteur "Lounay"