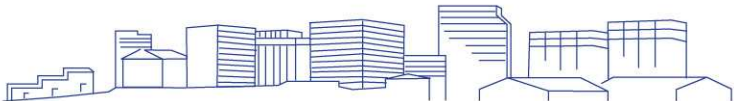


Grézieu-la-Varenne



Plan Local d'Urbanisme

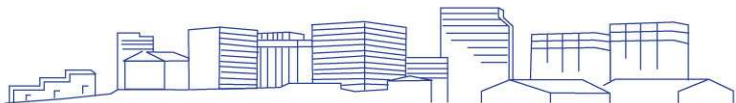


PREAMBULE

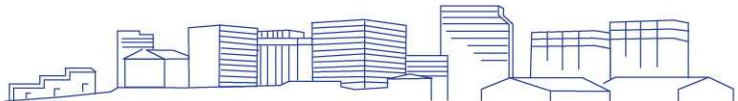
La commune de Grézieu-la-Varenne est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé en 2012.

La présente évolution du PLU doit notamment permettre l'ouverture d'une partie de la zone de la Morellière, de corriger des erreurs matérielles et de mettre à jour le PLU (DAC, loi ALUR...) au regard des réglementations de norme supérieure.

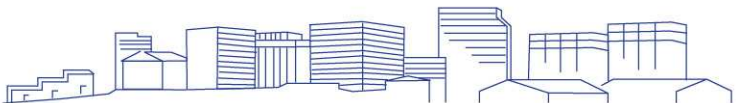
La procédure de modification est encadrée par l'article L123-13-2 du code de l'urbanisme.



1	PREMIERE PARTIE : LE CONTEXTE	4
1.1	Rappel du contexte réglementaire.....	5
1.2	Rappel des orientations du PLU approuvé :.....	6
	Le PADD	6
	La traduction des orientations dans le règlement du PLU.....	7
2	DEUXIEME PARTIE : LA MODIFICATION	8
2.1	Objets de la modification.....	9
	La zone 1AU de la Morellière.....	9
	L'intégration du Document d'Aménagement Commercial.....	10
	Corrections de plusieurs erreurs matérielles :	10
2.2	La traduction dans le dossier réglementaire	11
	Le rapport de présentation.....	11
	Le PADD	11
	Les emplacements réservés	11
	Les annexes	11
	Le règlement	11
	Les orientations d'aménagement et de programmation.....	12
	Le document graphique	15
2.3	Impact sur l'environnement.....	18
2.4	Synthèse des surfaces du PLU	18



PREMIERE PARTIE : RAPPEL DU CONTEXTE



1.1. Rappel du contexte réglementaire

Profil

Superficie : 745 hectares

Population en 1990 : 3256 habitants

Population en 1999 : 4133 habitants

Population en 2011 : 5122 habitants

Densité au Km2 : 687 habitants (2011)

Altitude : 240 à 589 mètres

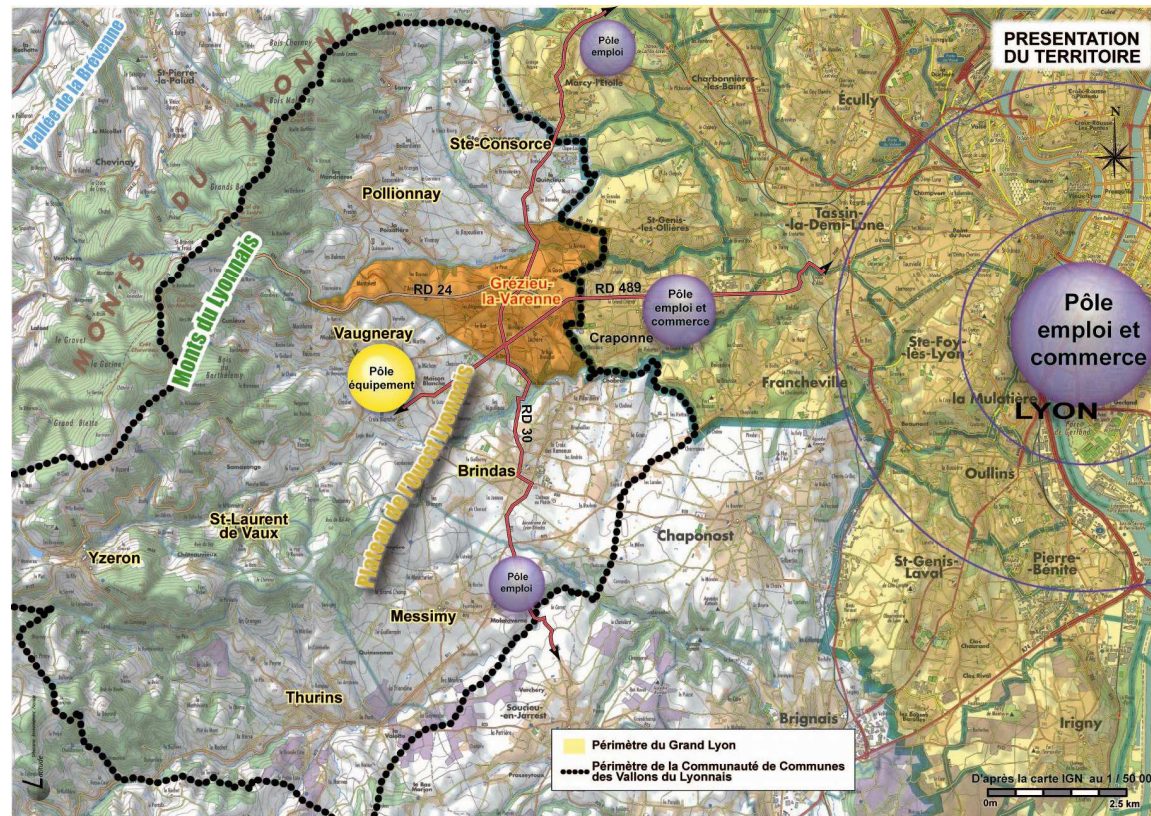
Rythme annuel de la construction : 62 logements mis en chantier/an entre 2003 et 2014

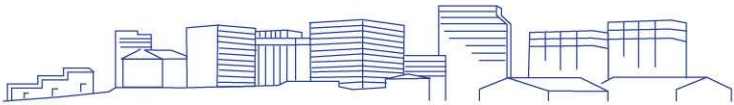
Commune appartenant au territoire :

- du SCOT de l'Ouest lyonnais
- de la Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais

Ses limites territoriales sont définies par :

- Pollionnay et Sainte-Consorce au Nord ;
- Saint Genis-les-Ollières au Nord-Est ;
- Craponne à l'Est ;
- Brindas et Vaugneray au Sud.

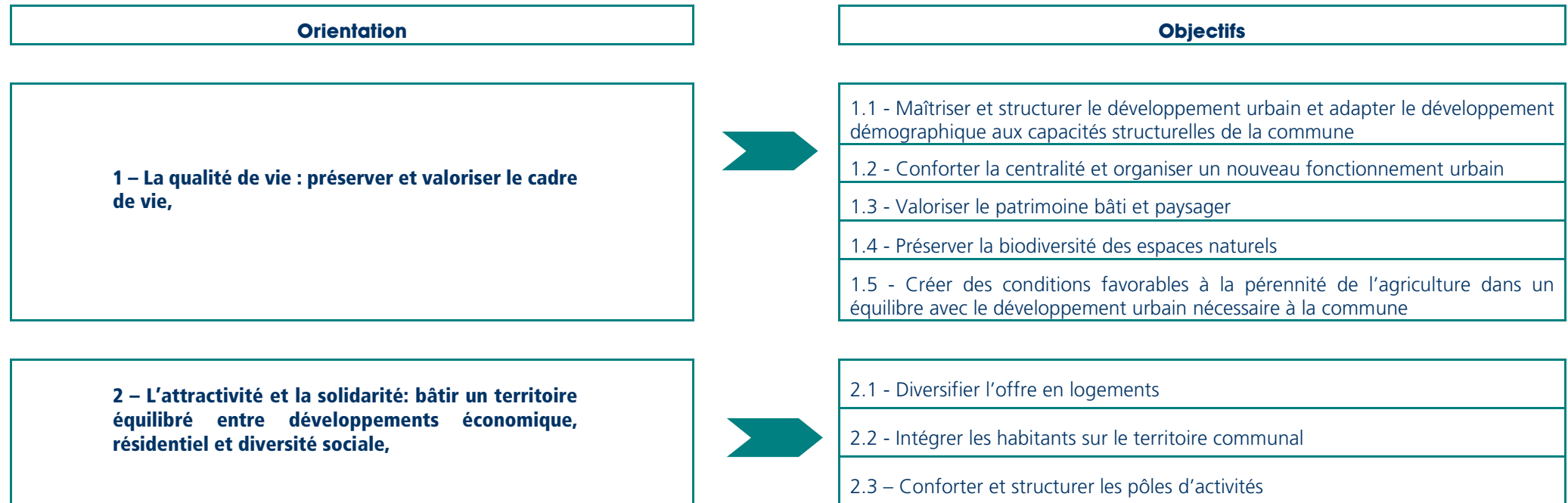




1.2 Rappel des orientations du PLU approuvé :

Le PADD

Le parti d'aménagement de la commune est exprimé à travers les orientations du PADD qui s'organise autour de deux grandes orientations :



La traduction des orientations dans le règlement du PLU

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU en vigueur distingue quatre types de zones :

les zones U, dites zones urbaines, où peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

les zones AU, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;

les zones A, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;

les zones N, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

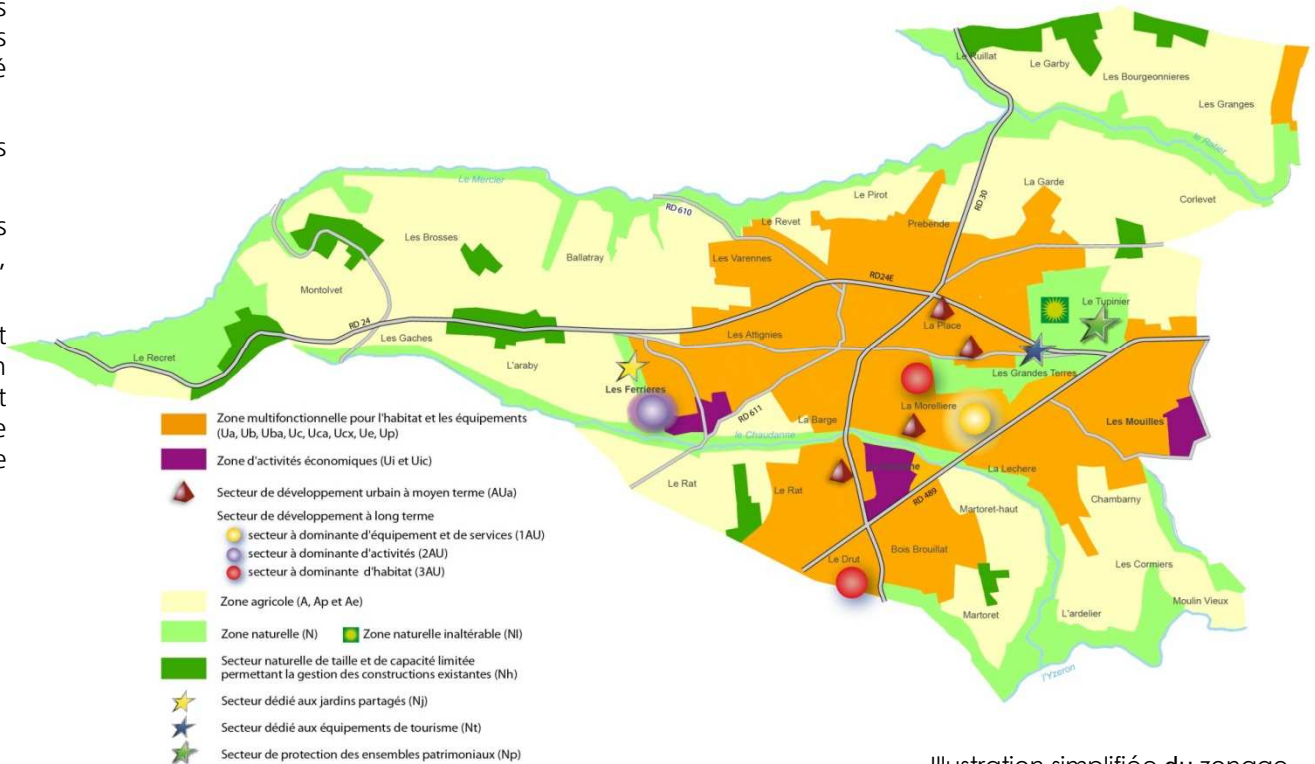
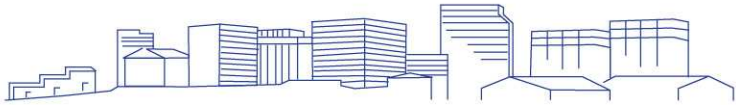
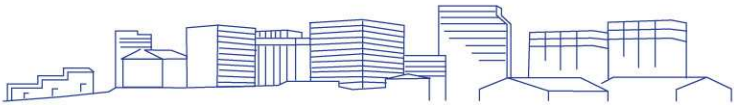


Illustration simplifiée du zonage



DEUXIEME PARTIE : LA MODIFICATION



2.1. Objets de la modification

La procédure de modification a pour objet :

- D'ouvrir à l'urbanisation l'emplacement réservé (ER19) faisant partie de la zone 1AU de la Morellière ;
- De prendre en compte le document d'aménagement commercial dans le secteur Uc ;
- De corriger des erreurs matérielles sur le document graphique ;
- De modifier les orientations d'aménagements ;
- De modifier le règlement sur des points mineurs.

La zone 1AU de la Morellière

La partie concernée par l'ER19 est ouverte à l'urbanisation. Le reste de la zone, dédiée aux activités économiques reste fermée. La commune a acquis le tènement concerné par l'ER19, il n'y a donc plus de nécessité à la maintenir.

Le projet : Accueillir une nouvelle école sur la partie Nord du tènement, (huit salles de classes de maternelle ainsi qu'un ensemble de salles assurant la fonctionnalité de l'école) et sur la partie plus au Sud une nouvelle salle polyvalente.

Les enjeux liés à l'école :

- Création d'un nouveau bâtiment scolaire, compte tenu de la vétusté du complexe scolaire maternelle (édifié en 1954, agrandi en 1968 et 1990).
- Le site de la Morellière apparaît approprié, car il est proche du groupe scolaire actuel (450m). Il est accessible par une voie verte et permettra de sécuriser les accès et le stationnement du futur équipement public par les modes doux. Il permettra également de désengorger, concomitamment à une étude des déplacements, la circulation du centre village aux horaires d'école.

La salle de fêtes de la commune, actuellement vétuste et source de nuisance pour le voisinage, sera relocalisée sur la partie Sud.

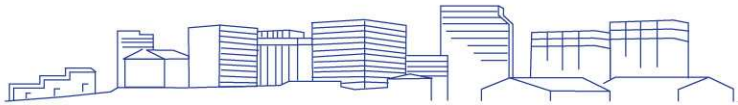
Les enjeux :

Améliorer la qualité des équipements publics de la commune. il convient de répondre aux aspirations nouvelles des usagers et des utilisateurs. Plusieurs constats ont été portés sur l'actuelle salle des fêtes :

- Une vétusté générale de l'équipement ;
- Une inadaptation des installations ;
- Une exigüité des installations ;
- Des difficultés de stationnements.

Les intentions :

- Construire une salle polyvalente d'une capacité modulaire (400 personnes à 600 personnes) ;
- Poursuivre l'aménagement d'une entrée de ville en investissant un site sans affectation, en proposant une implantation judicieuse et en organisant des accès ;
- Offrir une capacité de stationnements à l'échelle des usages festifs et événementiels.



L'intégration du Document d'Aménagement Commercial.

Le Document d'Aménagement Commercial (DAC) précise le volet commercial du SCOT, et notamment les orientations relatives à l'équipement commercial. Ainsi, il définit les localisations préférentielles du commerce et définit les zones d'aménagement commercial. Ce document, dont l'enquête publique est achevée, identifie un seul secteur où le commerce est autorisé : l'hypercentre (cf. carte). L'hypercentre correspond aux secteurs Ua et Ub. Le commerce devra donc être interdit dans les autres secteurs, en particulier dans la zone Uc pavillonnaire où ils sont actuellement autorisés par le PLU.

Corrections de plusieurs erreurs matérielles :

- Les étiquettes des emplacements réservés :

Elles ne sont pas toujours présentes sur le plan de zonage. Elles seront dorénavant correctement placées.

- Les marges de recul liées aux départementales :

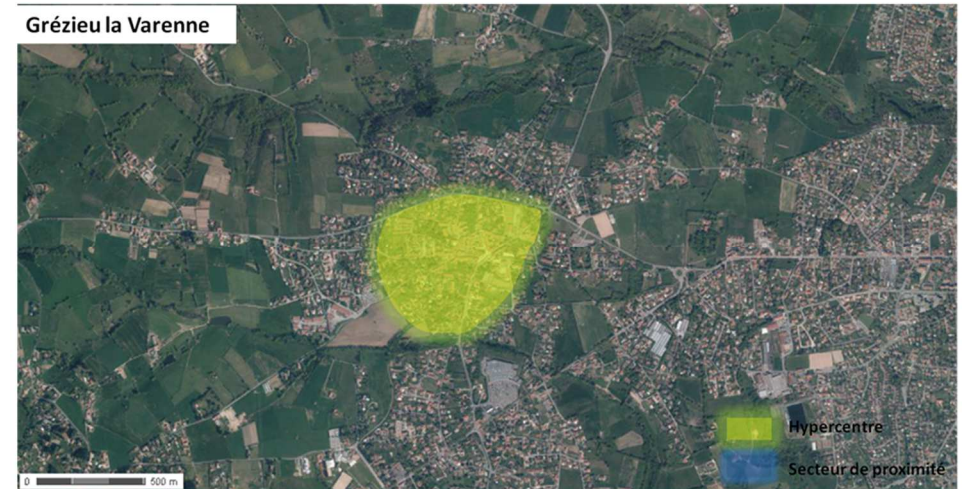
Elles ne sont pas toujours présentes sur le plan de zonage. Elles seront toutes correctement inscrites sur le zonage.

- Les haies identifiées au titre de l'article L.123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme.

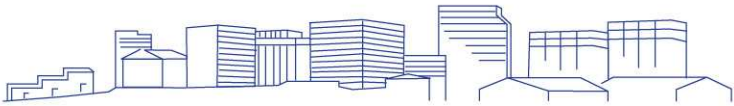
La version approuvée du plan de zonage ne faisait pas apparaître ces haies. La couche « haie remarquable » avait été désactivée sur le logiciel de SIG. Ces haies étaient identifiées dans le PLU arrêté. Les haies protégées en éléments remarquables figureront de nouveau sur le document graphique.

- L'élément remarquable n°9 (calvaire) :

Sa localisation était erronée, il sera donc déplacé.



Extrait du DAC. Secteurs où sont autorisés les nouveaux commerces



2.2. La traduction dans le dossier réglementaire

Le rapport de présentation

Aucune modification n'est apportée.

Le PADD

Aucune modification n'est apportée.

Les emplacements réservés

L'emplacement réservé n°19 « Stationnement et équipement culturel et festif » est supprimée. La commune possède le foncier, celui-ci n'est donc plus utile.

L'emplacement réservé n°16 est supprimé. Le terrain a été acquis par la commune. Il n'est donc plus utile.

Les emplacements réservés V9 et V10 ont le même nom et le même objet. Ils sont donc fusionnés en un seul numéro, le V9.

L'emplacement V41 devient l'emplacement V10, afin de ne pas laisser le V10 sans objet.

Il est précisé dans le tableau des emplacements réservés que :

- le V12 se situe « aux Peupliers »,
- le V14 est « Lucien Blanc »
- le V23 est « aux Forges »

Les annexes

Le nuancier communal des façades, menuiseries et bardage sera annexé au PLU.

Le règlement

Le règlement est modifié.

- Correction de l'incohérence entre la définition de l'ensemble de l'habitation (fixé à 4 logements dans les définitions du règlement) et ce qui est notamment indiqué dans l'article Ub, Uc, AUa « opération d'ensemble à partir de 3 logements »

La définition de l'ensemble d'habitation est modifiée.

Version avant la modification :

« Est considérée comme un ensemble d'habitations toute opération à partir de 4 logements ou de 4 lots ».

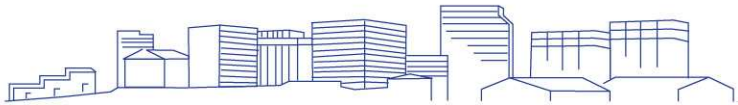
Après la modification :

« Est considérée comme un ensemble d'habitations toute opération à partir de 3 logements ou de 3 lots ».

- Modification du chapeau de la zone Ui.

Il est précisé dans le chapeau que ce sont bien les activités commerciales nouvelles qui sont interdites.

Le chapeau est ainsi renommé : « Elle comporte un secteur Uic interdisant les activités commerciales nouvelles »



- Suppression des COS des zones Uc, Ucx et Uca :

Cette prescription n'existe plus depuis la loi ALUR. La gestion des divisions parcellaires instaurée dans les secteurs Uc et Uca (article L.123.1.11 du code de l'urbanisme) est supprimée, le COS n'existant plus.

- Création d'une seule zone Uc interdisant les nouveaux commerces.

Les zones UCx et Uca sont supprimées. En effet, le DAC n'autorise les nouveaux commerces que dans le centre bourg de Grézieu-la-Varenne, soit sur les secteurs Ua et Ub.

Version avant la modification :

« Les bâtiments à usage d'activités artisanales, de commerce, de bureaux sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² de surface de plancher ».

Après la modification :

« Les bâtiments à usage d'activités artisanales, de bureaux sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² de surface de plancher ».

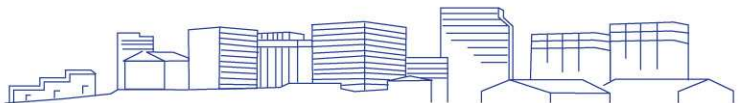
L'article 1 de la zone Uc est également modifié : les nouveaux commerces sont interdits.

- Modification de l'article 2 de la zone Ue.

Les habitations sont autorisées si elles sont liées aux équipements autorisés dans la zone. En effet, des logements de fonction liés aux équipements pourront être nécessaires.

Version après la modification :

« Les habitations si elles sont liées aux équipements autorisés dans la zone, dans la limite de une habitation de 120m² de surface de plancher maximum par zone Ue ».



Les orientations d'aménagement et de programmation

- Le schéma du secteur des Attignies est modifié.

La notion de « parc public » dans la légende est remplacée par « parc » (p46 du document).

- La notion de SHON est remplacée par la surface de plancher (p 54 du document)
- Harmonisation des largeurs minimales des cheminements doux entre le règlement (qui indiquait 3 m) et les orientations d'aménagement (qui indiquaient 4 ou 5 m). La largeur minimale est fixée à 3 m :

Avant la modification :

« Les parcours piétons indépendants des voiries seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 4m »

Après la modification :

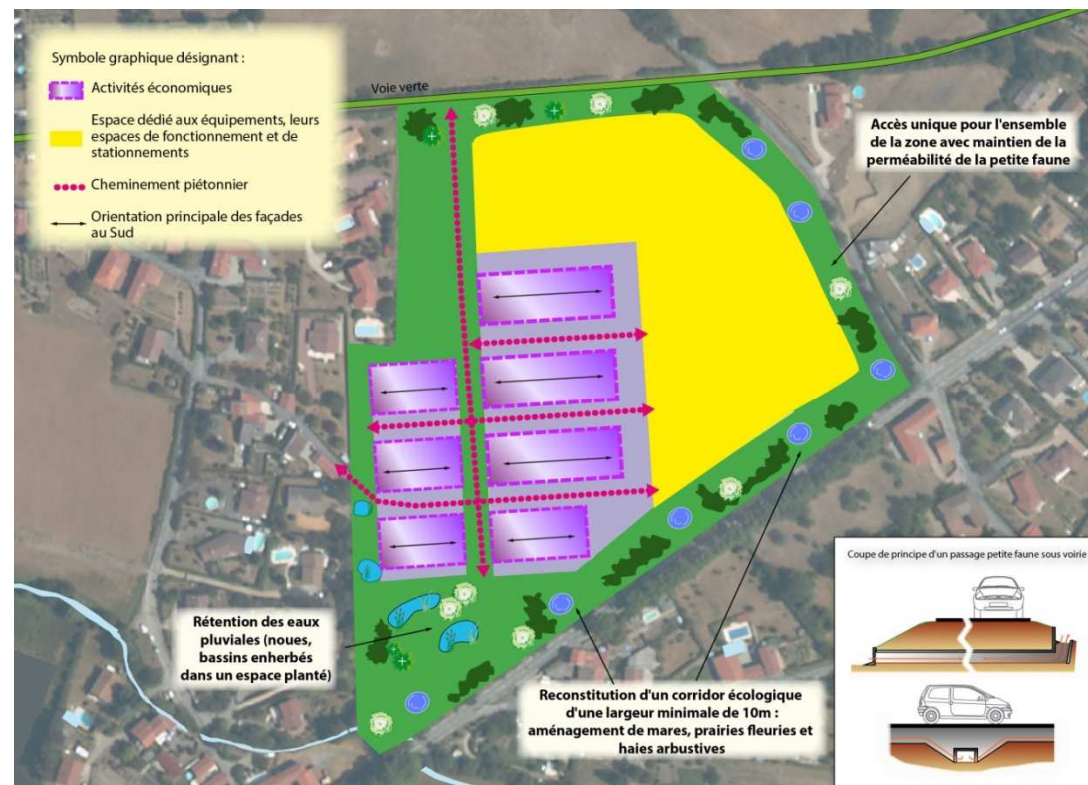
« Les parcours piétons indépendants des voiries seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3m »

- Le schéma du secteur de la Morellière est modifié :

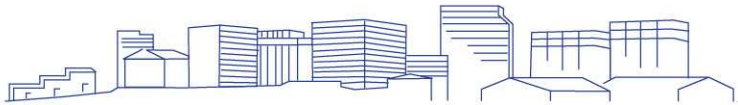
Il est notamment précisé sur le schéma que la largeur minimale du corridor écologique est de 10m.

L'accès n'est plus localisé spécifiquement sur la départementale.

L'orientation d'aménagement concernant le secteur d'activités économiques n'est pas modifiée.



Nouvelle orientation mise en place sur la Morellière.



- Le secteur de la Chaudanne

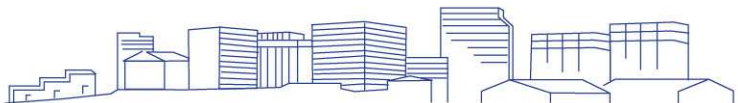
La desserte du site n'est plus imposée « par le bas de la rue de la Morellière »

Avant la modification :

« Un accès unique pour l'ensemble du tènement sera aménagé depuis le bas du site par la rue de la Morellière ».

Après la modification :

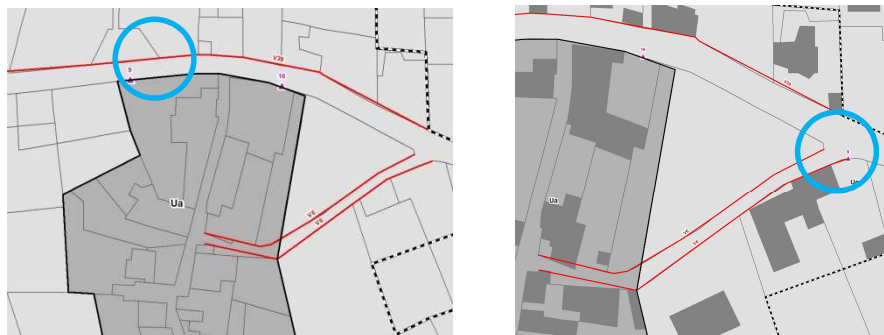
« Un accès unique pour l'ensemble du tènement sera aménagé par la rue de la Morellière. »



Le document graphique


Le zonage est modifié.

L'élément remarquable n°9 (calvaire) est déplacé. Sa localisation était erronée.

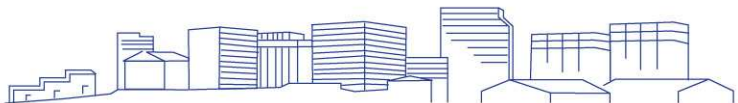


Déplacement de l'élément remarquable n°9
Avant (à gauche) et après la modification (à droite)

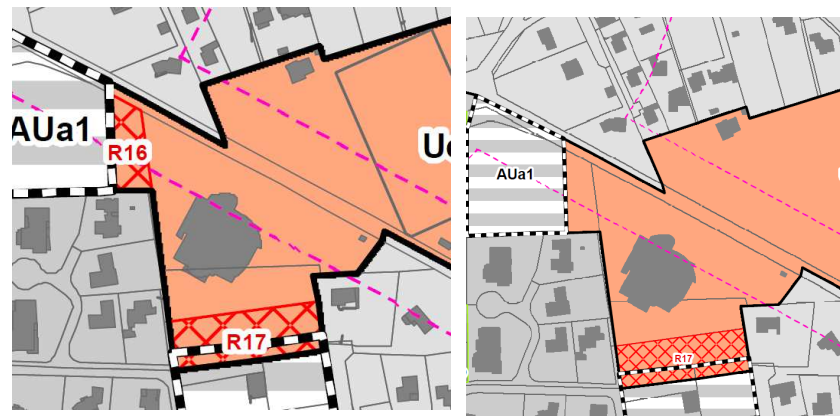
La partie concernée par l'ER19 est ouverte à l'urbanisation.
Création d'une zone Ue (équipements d'intérêt collectif) sur le site du projet et suppression de l'ER19.



Le zonage avant (à gauche) et après la modification (à droite)

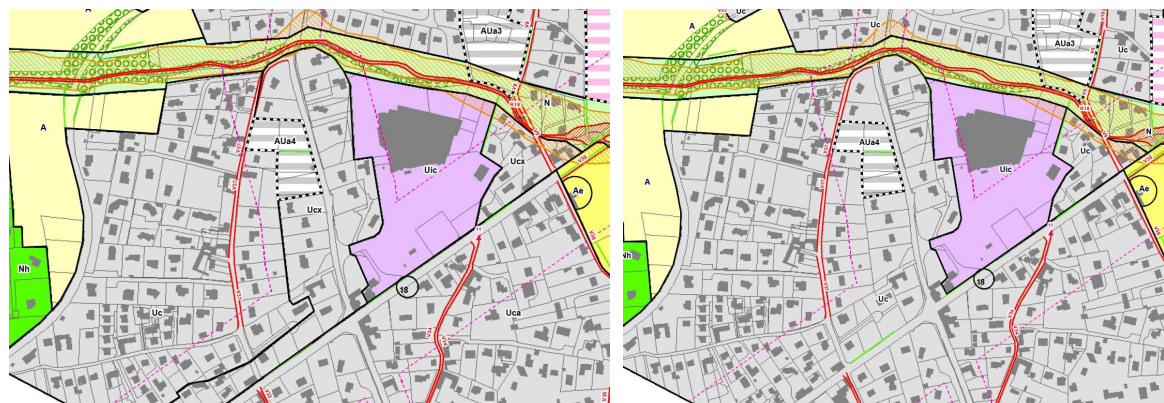


Suppression de l'ER 16, acquis par la commune

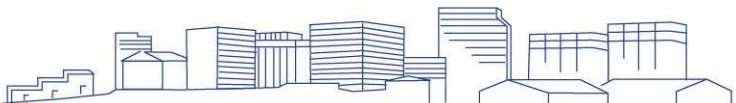


Le zonage avant (à gauche) et après la modification (à droite)

Suppression des secteurs Ucx et Uca.
Ces zones deviennent des secteurs Uc.

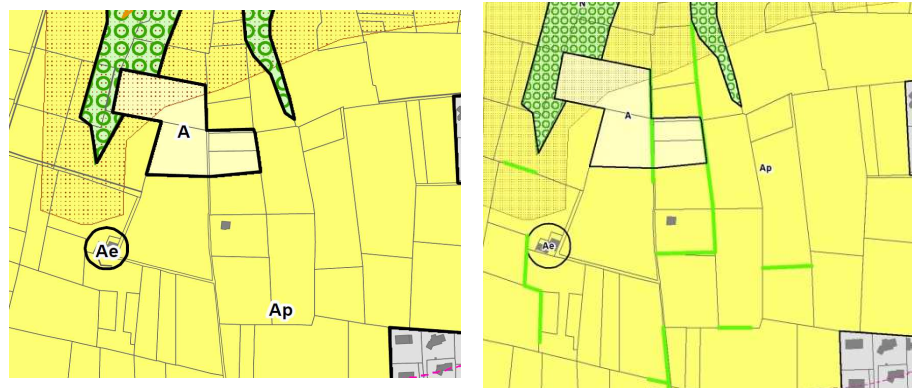


Le zonage Uc avant (à gauche) et après la modification (à droite)

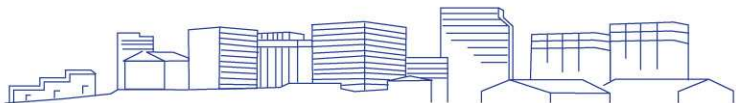


Corrections de plusieurs erreurs matérielles :

- Les étiquettes des emplacements réservés sont dorénavant correctement placées.
- Les marges de recul liées aux départementales sont toutes correctement inscrites sur le zonage.
- Les haies protégées en éléments remarquables apparaissent de nouveau sur le document graphique.



Les haies remarquables avant (à gauche) et après la modification (à droite)



2.3. Impact sur l'environnement

La présente modification n'introduit aucune évolution du zonage sur des espaces agricoles et naturels. Ainsi les zones agricoles et naturelles ne sont pas modifiées, aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification.

La présente modification du document d'urbanisme n'a pas d'impact sur l'environnement.

2.4. Synthèse des surfaces du PLU

Les sous-secteurs de U_c (U_{cx} et U_{ca}) sont supprimés. La zone U_e est agrandie de 2.9 ha. La zone 1A_u est réduite de 2.9 ha.

	Avant la modification	Après la modification
Les zones urbaines à dominante d'habitat (surface en ha)		
U _a	6	6
U _b	20.4	20.4
U _c	176.9	176.9
<i>Total</i>	<i>203.3</i>	<i>203.3</i>
Les zones urbaines avec gestion de l'habitat (surface en ha)		
U _p	0.9	0.9
Les zones urbaines d'activités (surface en ha)		
U _i , U _{ic}	11.5	11.5
Les autres zones urbaines (surface en ha)		
U_e (équipements)	11.2	14.1
Total zones U	225.9	229.8
Les zones à urbaniser (surface en ha)		
A _{ua}	3.38	3.38
1 AU	5.5	2.6
2 AU	1.3	1.3
3 AU	1.5	1.5
Total zones AU	11.68	8.78
Les zones naturelles (surface en ha)		
N	175.42	175.42
Les zones agricoles (surface en ha)		
A	331	331
Surface totale	745	745

