MODIFICATION SIMPLIFIÉE N ° 1

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAIN-BEL

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Approbation

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N ° 1 • SOMMAIRE

Le contexte territorial 4
Le PLU en vigueur sur le territoire de Sain-Bel 5
Le champ d'application de la présente modification simplifiée 6
La procédure de modification simplifiée 7
Les objets de la modification simplifiée 8
L'ajustement du règlement écrit 9
La modification des OAP du PLU 12
Les impacts de modification sur les surfaces des zones 18
L'impact de la modification sur l'environnement 19

LE CONTEXTE TERRITORIAL

Localisée à l'Ouest de la Métropole de Lyon, à une trentaine de kilomètres du centre de Lyon, la commune bénéficie de la proximité des services de l'agglomération. Située sur un important axe de passage entre Lyon et le département de la Loire, c'est une commune périurbaine particulièrement bien desservie, avec notamment la RD389, et le tram-train depuis 2012.

Sain-Bel

Superficie : 3,8 km²
Population en 2015 : 2309 habitants
Population en 2017 : 2316 habitants
Densité au km² en 2017 : 609 habitants/km²
Altitude : de 228 m à 351 m

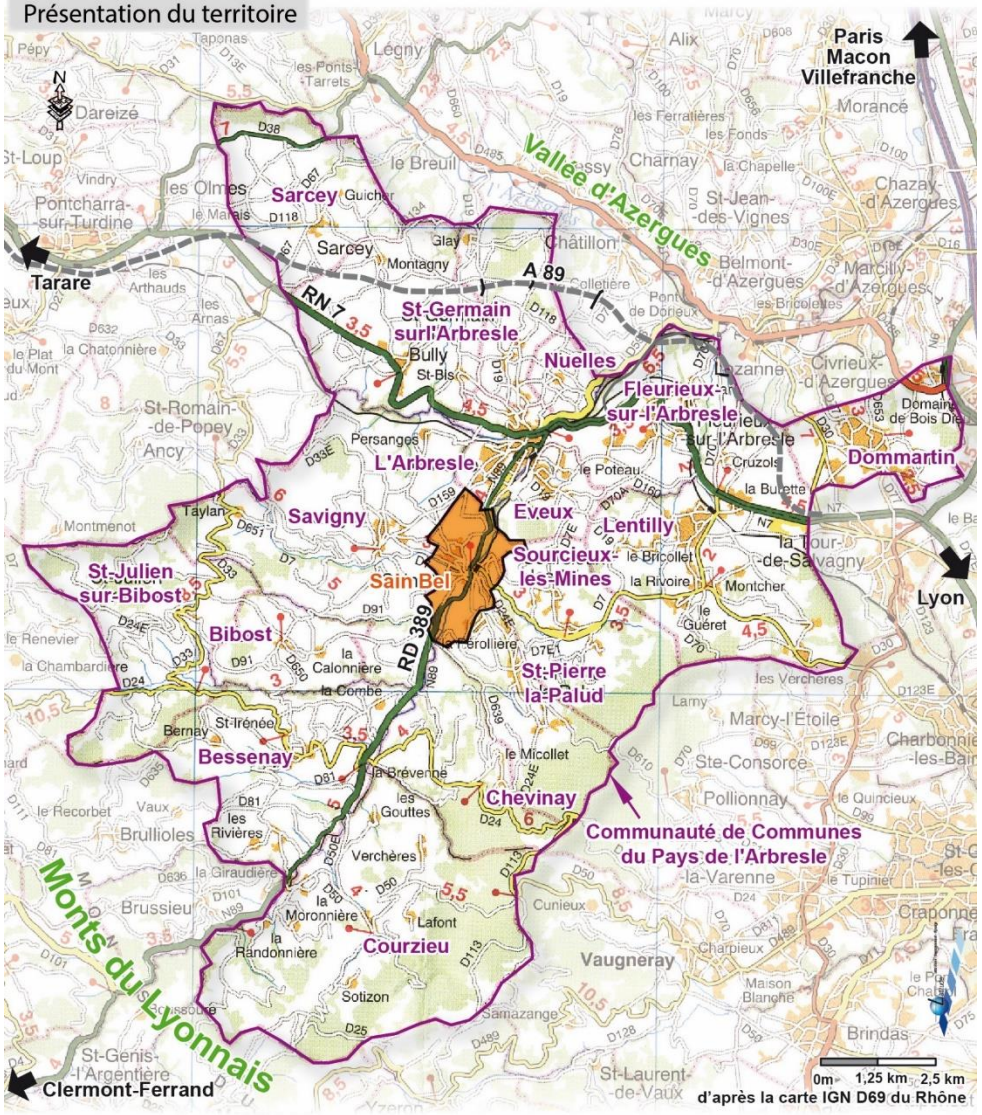
Commune appartenant au territoire :

- De la communauté de communes du Pays de L'Arbresle ;
- Du SCOT de l'Ouest Lyonnais.

Ses limites territoriales sont définies par :

- Eveux, Sourcieux-les-Mines et Saint-Pierre-la-Palud à l'Est ;
- L'Arbresle au Nord ;
- Chevinay au Sud ;
- Savigny à l'Ouest ;

Présentation du territoire



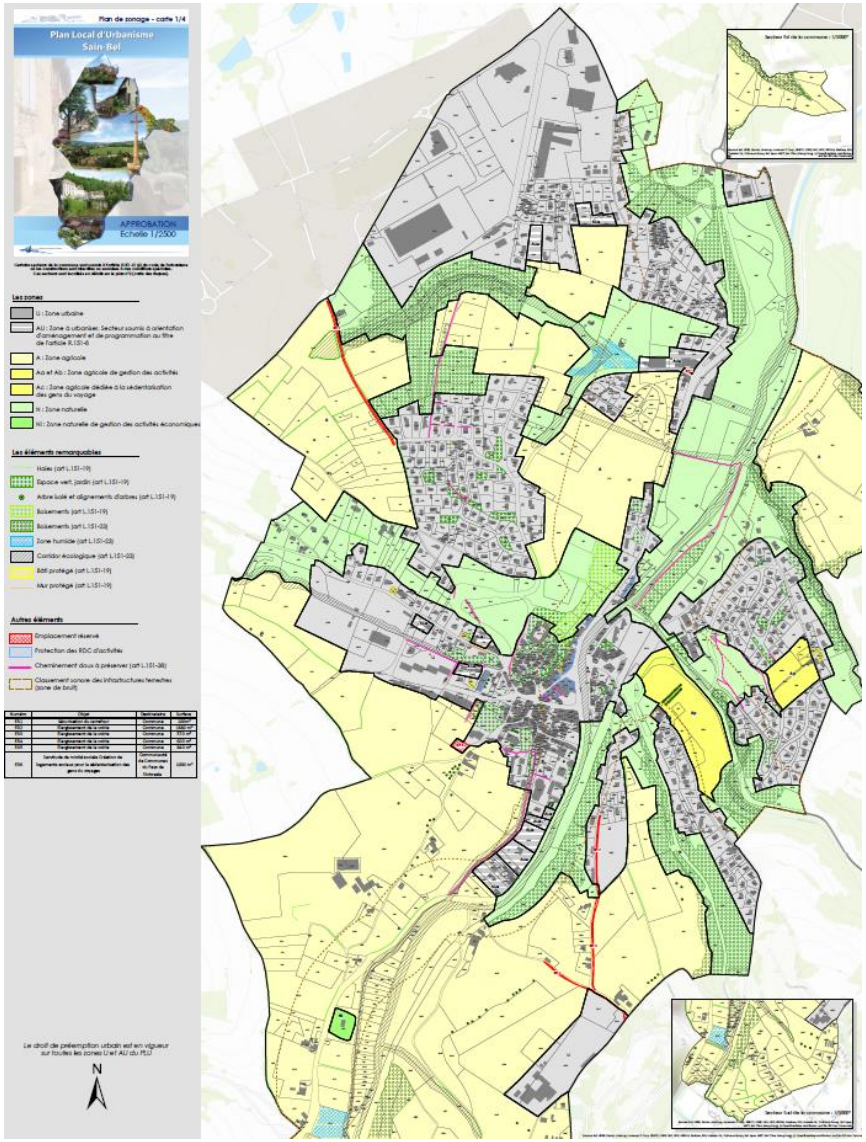
LE PLU EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE DE SAIN-BEL

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sain Bel a été approuvé par délibération du conseil municipal le 06 septembre 2019.

Le présent dossier porte sur une modification simplifiée du PLU.

Le PLU en vigueur comporte les zones suivantes :

Zones	Surface en ha
Zones urbaines	
Total U	108
Dont protection des jardins	3.4
Total réellement urbanisable	104.6
Zones à urbaniser	
Total AU	4.06
Zones agricoles	
Total A	68
Zones naturelles	
Total N	173.1



LE CHAMP D'APPLICATION DE LA PRÉSENTE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Champ d'application de la présente modification simplifiée (L153-45)

La présente évolution du PLU de Sain-Bel porte sur des adaptations du règlement et des OAP en vue de faciliter l'utilisation des règles mises en place et d'adapter les conditions de densification aux capacités des sites. Ces adaptations restent à la marge et rentrent dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée :

Article L153-45 code urbanisme

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle

Article L153-41 code urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le déroulé de la procédure

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes

À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

.

LES OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Les objectifs de la présente procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Sain-Bel sont les suivants :

- L'ajustement du règlement écrit pour :
  - Conserver une qualité dans l'insertion architecturale, paysagère et urbaine des nouveaux projets en harmonie avec les typomorphologies urbaines et paysagères existantes ;
  - Revoir les règles concernant les espaces de pleine terre plantés pour contrôler la surdensification des espaces pavillonnaires et intégrer dans leur environnement paysager et bâti les nouveaux projets avec une objectif de qualité renforcée.
- La modification de certaines règles des OAP du PLU pour :
  - Mieux encadrer le développement futur du territoire communal et l'adapter au contexte bâti existant à proximité.
  - Faire évoluer certaines écritures des orientations qui peuvent porter à une interprétation erronée dans le cadre de l'instruction des futures autorisations du droit du sol.

L'AJUSTEMENT DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit du PLU est modifié afin de faire évoluer certaines écritures de règles qui peuvent porter à interprétation erronée dans le cadre de l'instruction des autorisations du droit du sol ou pour faciliter la réalisation des projets de construction.

Les propositions de suppression sont marquées ~~en orange barré~~ ; celles qui sont ajoutées sont marquées en orange.

Modification de l'article U2.1 °

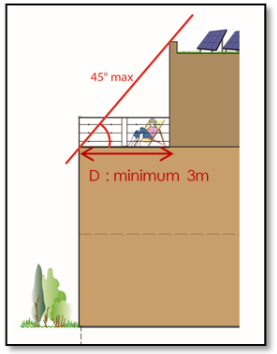
Afin de conserver une qualité dans l'insertion architecturale, paysagère et urbaine des nouveaux projets, sont précisées les règles de hauteur dans les secteurs A -Bâti traditionnel du centre / Hauteur » : et dans les secteurs B à dominante pavillonnaire. Notamment sont précisés des hauteurs absolues, ainsi qu'une limitation des emprises des constructions à R+3, en effet le centre de la commune est en majorité de hauteur R+2 et ponctuellement de hauteur R+3. Il s'agit bien de respecter cette harmonie générale du tissu bâti.

<table>
<tr><th></th><th>Secteur A : Bâti traditionnel du centre</th><th>Secteur B : Zone pavillonnaire</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Hauteur</td><td>Hauteur minimale à R+1+Combles et hauteur maximale à R+3 et 14m mesurés au faîtage.

<s>La hauteur des constructions doit être équivalente aux hauteurs attenantes.</s>

<s>En cas de réhabilitation, il est possible de conserver la hauteur actuelle du bâti</s>.

Les hauteurs au faitage et le niveau maximal des constructions sont mesurés à partir du niveau de sol existant avant travaux.

En cas d'une hauteur à R+3 le dernier niveau sera obligatoirement en attique habitable. Pour que l'attique soit habitable et bien intégré au reste de la construction, le retrait sera au minimum de 3 m par rapport à la façade. Les terrasses doivent être accessibles.
 

De plus, les constructions de type R+3 ne devront pas présenter une emprise au sol supérieure à 30 % de l'emprise au sol totale des constructions de l'opération, sauf en cas d'extension d'une construction existante de hauteur R+3.</td><td>Les hauteurs au faitage et le niveau maximal des constructions sont mesurés à partir du niveau de sol existant avant travaux

Pour toutes les constructions hors équipements d'intérêt collectif, la hauteur maximale est R+1+combles et 8m au faîtage.

La hauteur maximale est de 12m à l'égout du toit pour les équipements d'intérêts collectifs.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Dispositions particulières

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant. Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</td></tr>
</table>

Modification de l'article U2.3 °

Afin de contrôler la sur-densification des espaces pavillonnaires et de conserver une qualité dans l'insertion architecturale, paysagère et urbaines des nouveaux projets les règles concernant les espaces de pleine terre plantés sont précisées. Les dispositions suivantes sont ajoutées à la case « Secteur B -à dominante pavillonnaire / Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » :

*« Le tènement de l'opération devra respecter des espaces de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 50 % de la superficie du tènement de l'opération avec un minimum de ~~250~~ **350m²** par logement.*

Cette règle s'applique également en cas de division parcellaire (sur l'ancienne et sur la nouvelle parcelle détachée).

Ces espaces devront être aménagés de la façon suivante :

- ***Jardins d'agrément des constructions***
- *Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours modes doux ;*
- *Et/ou des aires de jeux, aires récréatives aménagées,*
- *En complément des espaces libres plantés sont possibles.*

*Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes **et dans ce cas** peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues…).*

~~***Les toitures végétalisées sont prises en compte dans le calcul de la surface d'espace libre de pleine terre plantés. Dans ce cas, celle-ci compte pour moitié (1m² de toiture végétalisée = 0,5m² d'espace de pleine terre). »***~~

LA MODIFICATION DES OAP DU PLU

Le PLU de la commune de Sain-Bel identifie plusieurs secteurs d'orientations d'aménagements (OAP). Ils ont été instaurés sur les principaux secteurs de développement futur, à la fois sur les sites de renouvellement urbain (appartenant ou non à la collectivité) et sur les secteurs de dents creuses ou de divisions parcellaires potentiels.

Actuellement, les zones AUa sont traitées par des OAP sans règlement au titre de l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

La commune souhaite faire évoluer plusieurs dispositions sur les OAP du PLU afin de mieux encadrer le développement futur du territoire communal et d'harmoniser les orientations avec celles du règlement du PLU. Les principes d'aménagement ne sont pas modifiés, seules des précisions sont données quant à leur mise en œuvre.

Les extraits du cahier des OAP sont repris ci-après. Les propositions de suppression sont marquées ~~en orange barré~~ ; celles qui sont ajoutées sont marquées en orange.

La mixité fonctionnelle et sociale

Il s'agit de modifier la part des constructions dédiées à l'habitat afin de pas amener d'activités économiques sur le site de l'OAP Quai de la Brévenne et qui pourraient nuire à la centralité de Sain-Bel. En effet ce site est en entrée de ville sur la départementale très passante, le développement de commerces sur cet axe de flux serait contraire aux orientations du PADD qui vise à renforcer le commerce du centre. Ainsi la part des constructions dédiées à l'habitat, actuellement de 75%, est portée à 100% dans l'OAP Quai de la Brévenne.

« Quai de la Brévenne

~~75% au minimum~~ La totalité des constructions devra être dédiée à de l'habitat. Cette règle s'applique pour chaque secteur.

~~Si la vocation de la zone reste l'habitat, il est possible sur le secteur 1 de construire quelques bâtiments « d'artisanat et commerce de détail », dans la limite de 120m² de surface de plancher par activité. L'objectif est d'autoriser uniquement quelques commerces de centralité (pas de grandes surfaces commerciales). Les activités de restauration sont également autorisées sur le secteur 1.~~

Sur l'ensemble des secteurs 1 et 2, les constructions « d'équipements d'intérêts collectifs et services publics » et les bureaux sont autorisées en complément des constructions à usage d'habitat »

Sur les secteurs d'OAP concernées par des dispositions sur la mixité sociale, il est souhaitable que la mixité soit réelle avec des logements locatifs sociaux, mais aussi de l'accession à la propriété abordable et de l'accession classique. Dans le PLU seul le secteur de la Brévenne était concerné par ces dispositions. Aussi dans le cadre de la présente modification, l'OAP précise ces dispositions en instaurant une part maximum du nombre de logement et de lots qui devront être affectés à des logements sociaux en complément de la part minimale pour laisser aussi la place aux autres produits logements. Il s'agit bien de diversifier sur chaque secteur d'OAP l'offre de logements pour répondre aux besoins des parcours résidentiels :

Le secteur « quai de la Brévenne » et « Fiatet »

« Pour chaque phase 1 et 2, 30 % (arrondis à l'entier supérieur)-au minimum et 50% au maximum (arrondis à l'entier supérieur) du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements sociaux afin notamment de respecter les orientations du SCOT en matière de logements locatifs aidés. Cette volonté est également affichée par la municipalité dans son PADD.

De plus, le site de l'OAP Quai de la Brévenne (au regard de sa position proche du centre et hors relief facilitant les mobilités en modes doux) devra intégrer une offre d'habitat adaptée aux séniors. »

Le phasage

Afin de clarifier les modes d'urbanisation des secteurs 1 la formulation est modifiée de la façon suivante :

« Les secteurs 1 s'aménagent chacun en une seule opération d'ensemble portant sur la totalité du périmètre du secteur 1 concerné. Ils sont urbanisables immédiatement et peuvent s'urbaniser concomitamment.

Le secteur 2 est urbanisable ~~lorsque tous les « secteurs 1 » ont fait l'objet d'un permis d'aménager accordé~~ une fois que tous les secteurs 1 ont fait l'objet ***d'une autorisation d'urbanisme accordée. »***

Les hauteurs

Il s'agit de conserver une qualité dans l'insertion architecturale, paysagère et urbaine des nouveaux projets, et leur harmonisation avec les hauteurs existantes dans le centre de SAIN BEL à proximité immédiate du site de l'OAP. On rappelle que le centre de Sain Bel présente des hauteurs en majorité à R+2 et ponctuellement à R+3. Les nouveaux projets doivent s'intégrer dans cette harmonie existante du bourg d'autant que ce site constitue l'entrée de ville principale de la commune par le SUD.

Les conditions de hauteur sont précisées de façon à être en harmonie avec les règles des zones adjacentes aux secteurs d'OAP et notamment celles de la zone centrale de la commune définie par le secteur de A de la zone U de la façon suivante :

~~« Les hauteurs aux faitages et les niveaux maximaux des constructions sont mesurés à partir du sol naturel avant travaux et sont indiqués sur le schéma de l'orientation d'aménagement ci-après.~~

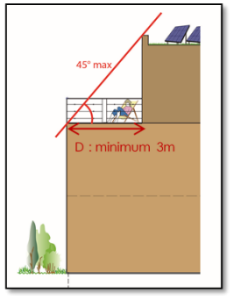
Les conditions de hauteurs maximales sont précisées dans les schémas d'OAP ci-après.

Concernant le secteur Quai de la Brévenne :

La hauteur minimale est de R+1+Combles et la hauteur maximale de R+3 et 14m mesurés au faîtage.

Les hauteurs au faitage et le niveau maximal des constructions sont mesurés à partir du niveau de sol existant avant travaux.

En cas d'une hauteur à R+3, le dernier niveau sera obligatoirement en attique habitable. Pour que l'attique soit habitable et bien intégré au reste de la construction, le retrait sera au minimum de 3 m par rapport à la façade. Les terrasses doivent être accessibles.



De plus, les constructions de type R+3 ne devront pas présenter une emprise au sol supérieure à 30 % de l'emprise au sol totale des constructions de l'opération.

Dans les autres secteurs d'OAP :

En cas d'une hauteur de type R+2 ou R+3 l'introduction d'un ou plusieurs étages en attiques habitables, dans les immeubles collectifs sera mise en œuvre. Pour que l'attique soit habitable et bien intégré au reste de la construction, le retrait sera au minimum de 3 m par rapport à la façade (selon schéma ci-avant).

Pour tous les secteurs d'OAP, la hauteur maximale des annexes est de 4 m au faitage.

Les espaces extérieurs privatifs

Afin de garantir une qualité du cadre de vie dans les futurs logements des OAP de la commune de Sain-Bel, et développer l'habitat intermédiaire, la mise à disposition de chaque logement d'un espace extérieur privatif dont la taille doit permettre un réel usage. Ainsi toutes les constructions devront intégrer un espace extérieur privatif : balcons, terrasses, jardins, etc. Ces derniers devront représenter au moins 25% de la surface totale du logement. Les orientations de l'OAP sont modifiées de la façon suivante :

« 5.5 Les espaces extérieurs privatifs

Tous les logements devront bénéficier d'un espace extérieur privatif dont la surface doit représenter au moins 25% de la surface totale du logement. Cet espace doit être en continuité directe du logement et accessible depuis le logement. »

Les besoins en matière de stationnement

En matière de stationnement, la commune de Sain Bel est confrontée à des problématiques de carence de stationnements dans les espaces résidentiels, aussi les dispositions relatives au nombre de place de stationnement par logement construit :

- En conservant les dispositions mis en place lors de l'approbation pour l'habitat social ;
- En passant à 1,5 places par logement pour les autres constructions à usage d'habitat.

« Il est imposé au minimum un stationnement extérieur permettant la recharge en électricité des véhicules hybrides ou électriques, pour l'ensemble du secteur 1 « quai de la Brevenne »

Sur tous les secteurs d'OAP, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques

Pour les constructions à usage d'habitat social :

- *1 place par logement*
- *0,5 places visiteurs (à partir de 2 lots ou de deux logements), arrondis au supérieur dans la mesure du possible.*

Pour les autres constructions à usage d'habitat :

- *~~1 place~~ 1,5 place par logement*
- *0,5 places visiteurs (à partir de 2 lots ou de deux logements), arrondis au supérieur.*

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction d'habitat collectif, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.

Pour les autres destinations « artisanat et commerces de détails », « activités de services » et « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » il est exigé 2 places par activité, sauf impossibilité technique.

Pour les hébergements hôteliers et touristiques, il est exigé un minimum d'une place par chambre. »

La desserte des terrains par les voies et les réseaux

Concernant les accès des terrains des OAP, la formulation des orientations prête à interprétation, aussi elle est précisée en ce qui concerne la disposition relative à l'accès unique demandé dans les projets de plus de 1 logement, et ce afin d'éviter une incompréhension dans les futurs projets. La rédaction est la suivante :

« Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions ~~pourra être~~ est exigé.

Sur certains secteurs, la localisation des accès a été définie et devra être respectée. »

Les réseaux

Afin d'améliorer l'intégration paysagère des aires des containers des déchets enterrés, une obligation de végétaliser les abords avec des plantations variées est mise en place.

« Local poubelles

Un emplacement enterré par secteur doit être créé sur la zone « quai de la Brévenne ». Ce dernier devra être accompagné de plantations variées. »

Précision sur le secteur Grands Champs

Afin de faciliter l'interprétation du schéma, il est précisé : « Dans le secteur en rose une construction peut comporter plusieurs logements »

LES IMPACTS DE MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

Ainsi, la présente modification simplifiée ne modifie aucun périmètre des zones du PLU et n'impacte donc pas la surface des zones du PLU. Les surfaces des zones restent donc les suivantes :

Zones	Surface en ha
Zones urbaines	
Total U	108
Zones à urbaniser	
Total AU	4.06
Zones agricoles	
Total A	68
Zones naturelles	
Total N	173.1
TOTAL	353.16

L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement, ne réduit aucune protection des espaces agricoles et naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable. A l'inverse elle recherche une meilleure intégration architecturale et paysagère des projets en précisant sur les volumétries et la végétalisation des sites.