



Plan Local d'Urbanisme Le Rapport de Présentation

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
01	5 février 2018		



SOMMAIRE

PREAMBULE – Le contexte de la révision	5
PARTIE 1 – Le diagnostic de territoire	17
Territoire et Environnement	19
Les composantes géographiques	21
Les milieux naturels	29
Les risques naturels	35
Le paysage	39
Les dynamiques sociodémographiques et l'habitat	45
Les dynamiques socioéconomiques	55
Les dynamiques urbaines	67
Processus d'urbanisation et morphologies urbaines	69
Transports et Déplacements	75
Polarités et lieux de vie	81
Gestion urbaine et réseaux	89
Synthèse	103
PARTIE 2 – Le projet de PLU – Justification des choix effectués	



PREAMBULE
Le contexte de la révision



Situation géographique et administrative

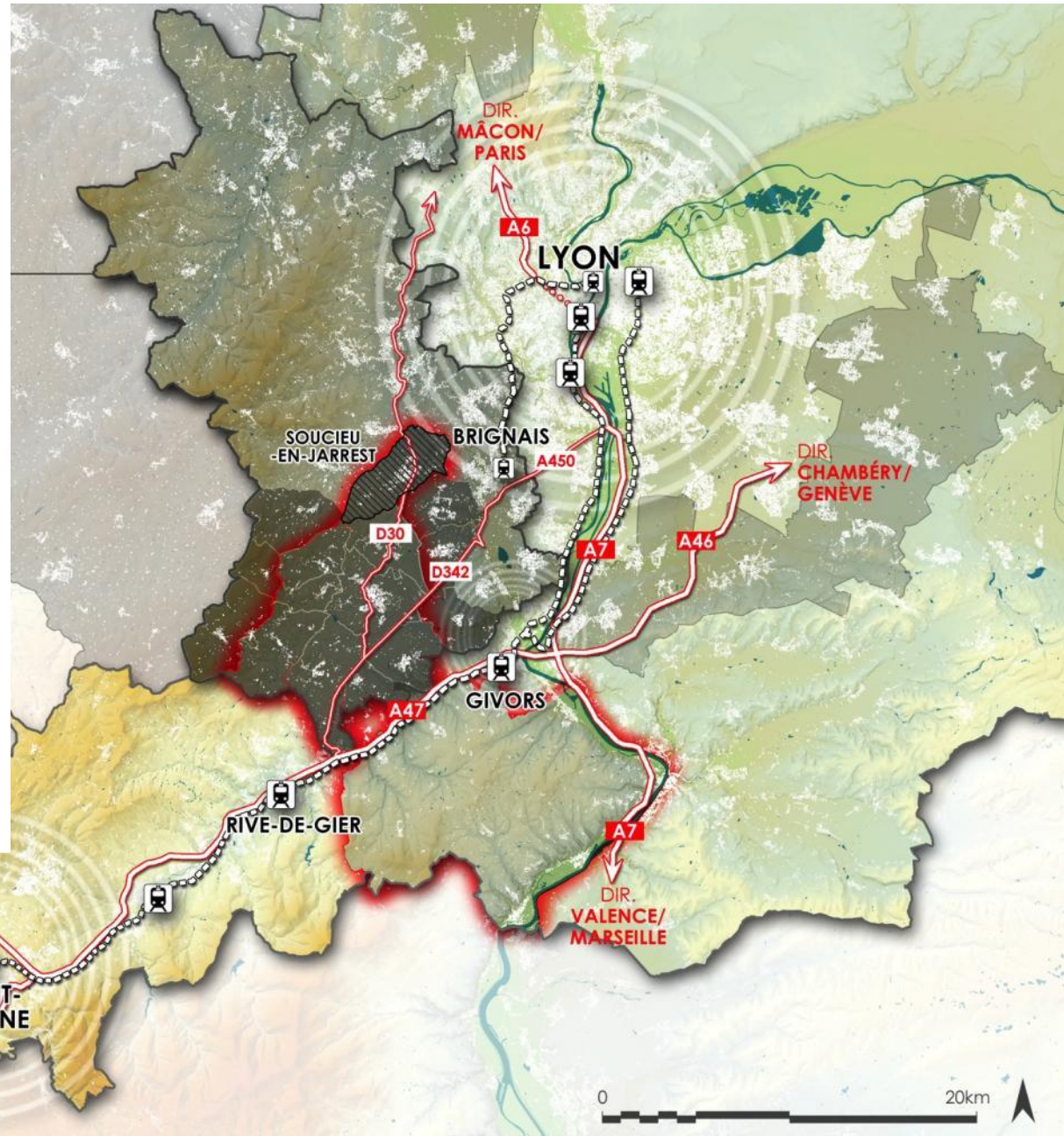
D'une superficie totale de 1420 ha, la commune de Soucieu-en-Jarrest se situe sur un plateau agricole des piémonts du Lyonnais, séparé de la vallée du Rhône et de l'agglomération lyonnaise par les vallées naturelles et encaissées du Garon, au Nord, et du Furon, à l'Est. A l'Ouest, le plateau s'ouvre sur les Monts du Lyonnais.

La commune est voisine :

- au Nord, des communes de Brindas et Chaponost,
- à l'Est, des communes de Brignais et d'Orliénas
- au Sud, des communes de St Laurent-d'Agny et Chaussan
- À l'Ouest, des communes de Rontalon et Messimy.

Elle marque la limite Nord du territoire de la Communauté de Communes du Pays Mornantais (COPAMO), qui compte, au 1^{er} janvier 2018, 11 communes.

Elle est par ailleurs rattachée au canton de Mornant, dans le Département du Rhône, et membre du Syndicat de l'Ouest lyonnais, qui regroupe les 4 communautés de communes de la Vallée du Garon, des Vallons du Lyonnais, du Pays de l'Arbresle, et du Pays Mornantais.



La procédure et ses objectifs

Par une délibération en date du 23 janvier 2017, le Conseil municipal de la commune de Soucieu-en-Jarrest a décidé le lancement de la révision générale de son PLU.

La délibération fixe les objectifs de la révision :

- **Mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT de l'Ouest Lyonnais**

- **Organiser le renouvellement urbain de la commune pour soutenir son développement, dans une optique :**

- de maîtrise de la densification et des formes urbaines produites : la commune de Soucieu-en-Jarrest souhaite privilégier les opérations qui, respectueuses du paysage et de la trame urbaine ancienne de la commune, s'appuient sur son identité propre et valorisent le cadre de vie;
- de diversification des formes et des typologies d'habitat, pour assurer une réponse à des besoins en logements qui évoluent, du fait de l'évolution de la population communale et de la composition des ménages ;
- de renforcement de la centralité du village et des espaces de sociabilité et de rencontres favorables à son animation, en maintenant et affirmant sa mixité de fonctions (habitat, commerces se petites et moyennes surfaces, équipements, espaces publics) et la cohérence de la trame viaire et des cheminements modes doux;
- de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles, pour réduire l'impact du développement urbain sur l'environnement et l'agriculture, relativement fragilisée sur le secteur de l'Ouest Lyonnais, et maintenir un contraste clair entre espaces naturels et espaces urbanisés (gestion de l'interface)

- **Poursuivre les efforts engagés en faveur de la production de logements abordables, pour:**

- favoriser l'accès au logement dans un contexte de forte pression foncière et immobilière sur la commune et plus largement l'ensemble du territoire de l'Ouest Lyonnais
- se rapprocher progressivement de l'objectif imposé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (2000), révisé par la Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (2013), de compter 25 % de logements aidés parmi les résidences principales de la commune ;
- se placer en compatibilité avec l'objectif de production de logements sociaux fixés par le Programme Local de l'Habitat de la COPAMO pour la période 2014-2019

- **Amorcer une réflexion d'ensemble à l'échelle de la commune pour réorganiser les déplacements, dans le but :**

- d'atténuer l'impact du trafic de transit en centre-village (carrefour RD25/ RD 30);
- de sécuriser et encourager les trajets en modes doux via le réaménagement de certaines voies et/ou une amélioration du maillage de l'espace urbain;
- de favoriser l'usage des transports en commun et d'améliorer la desserte;
- d'accompagner et structurer de manière cohérente le renouvellement urbain et la densification;

- **Mettre en place une stratégie de développement économique permettant de développer l'emploi :**

le SCOT de l'ouest Lyonnais prévoit une extension de la zone d'activités Arbora repérée comme zone d'activités de proximité.

D'intérêt communautaire, l'ouverture de la zone dans les dix prochaines années est un objectif communal qui permettra de répondre à des demandes locales

- **Protéger les espaces naturels et agricoles stratégiques sur la commune:**

vallées du Garon, du Furon, du Chéron et du Merdanson, coteaux de l'Ouest du territoire communal, coupures vertes entre l'enveloppe urbaine du village et les hameaux situés à l'Ouest (Bas et Haut-Marjon, Prasseytout)

- **Préserver le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune:**

- en repérant et protégeant les bâtiments et arbres remarquables,
- en maintenant la compacité des hameaux anciens de Bas et Haut-Marjon;
- en identifiant des espaces de respiration, des coeurs verts au sein du village, en particulier le parc. paysager de La Piatentre le village et Verchery;

Le contexte législatif de la révision

Le PLU de Sainte-Consorce se situe en bas d'une chaîne composée par :

- le cadre législatif en vigueur,
- le contexte réglementaire local défini à travers les documents supra-communaux.
- Ces différents documents entretiennent entre eux des rapports de compatibilité que le PLU doit également assimiler :

Les lois

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) _2000

La loi Urbanisme et Habitat _2003

La loi Engagement National pour le Logement (ENL) _2006

La loi Grenelle d'engagement national pour l'environnement _2010

La loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (MAP) _2010

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) _2014

La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt _2014

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques _2015

La loi sur la transition énergétique pour la croissance verte _ 2015

La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages _ 2016

COMPATIBILITÉ



Les documents de planification supra-communaux

Politiques publiques transversales

La DTA de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise _2007

Le SCOT de l'Ouest lyonnais _2011

Politiques publiques thématiques

BIODIVERSITÉ - Le SRCE Rhône-Alpes _2014

EAU - Le SDAGE Rhône-Méditerranée _2016-2021

AIR-ÉNERGIE - Le SRCAE _2012

PAYSAGE - La Charte Paysagère de l'Ouest lyonnais

HABITAT - Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la COPAMO _2014-2019

COMPATIBILITÉ



Le PLU de SOUCIEU-EN-JARREST

Le contexte réglementaire de la révision _ La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise, approuvée par décret en Conseil d'Etat n° 2007-45 du 9 janvier 2007, est la concrétisation d'une volonté politique basée sur l'émergence d'une métropole internationale en Rhône-Alpes. Elle traite de thématiques majeures qui conditionnent l'aménagement et le développement du territoire, notamment :

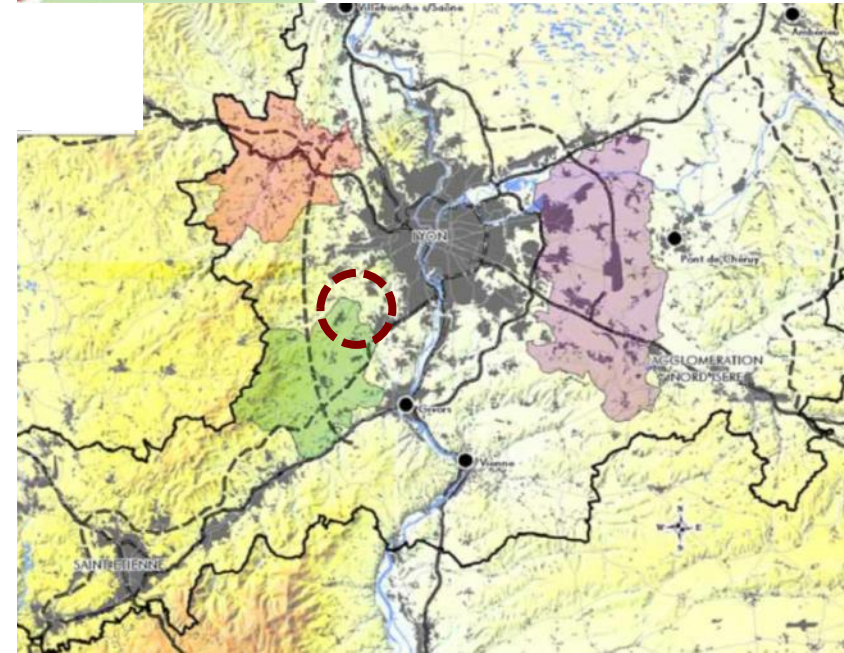
- l'affirmation d'une **armature urbaine tripolaire** (Lyon, Saint Etienne, Nord-Isère) enrichie de pôles secondaires (villes moyennes),
- des objectifs spécifiques pour **les territoires en perte d'attractivité**,
- **les transports** (contournements de Lyon, A 45, développement des transports collectifs, etc.)

Elle fixe comme objectifs de :

- favoriser le positionnement international du territoire,
- contribuer à son développement urbain durable par une politique de transports collectifs cohérente et une maîtrise de l'étalement urbain,
- mettre en valeur les espaces naturels et paysagers,
- assurer l'accessibilité de la métropole et l'écoulement du trafic.

Concernant plus particulièrement Soucieu-en-Jarrest :

- **La commune fait partie d'un secteur où le développement doit être maîtrisé**
- **Soucieu fait partie de la « couronne verte » de l'agglomération lyonnaise et constitue également un « territoire périurbain à dominante rurale »**
 - > maintien de la vocation agricole et naturelle
 - > localisation prioritaire des nouvelles constructions à l'intérieur du périmètre urbanisé
 - > respect de la viabilité économique des entités agricoles lors de l'aménagement de nouvelles infrastructures de transport
- **La pointe sud-ouest de la commune correspond au « cœur vert » des Monts du Lyonnais ; présence également d'une « liaison verte »**
 - > conforter le potentiel agricole et touristique de ces espaces (développement autour des bourgs existants)
 - > pas de nouvelles grandes infrastructures de transports dans les cœurs verts
 - > protection des liaisons vertes (développement résidentiel ou économique interdit + contraintes sur les nouvelles infrastructures de transports franchissant ces espaces)
- **La commune est incluse au « territoire spécifique autour de Mornant »**
 - > mise en œuvre du mode de développement basé sur le concept de « village densifié »
 - > les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme locaux ne pourront pas être réduites
 - > interdiction d'implanter une installation ou un équipement d'agglomération fortement consommateur d'espace
 - > possibilité de création de zones nouvelles, destinées à l'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de loisirs, sous condition de s'inscrire dans une politique intercommunale



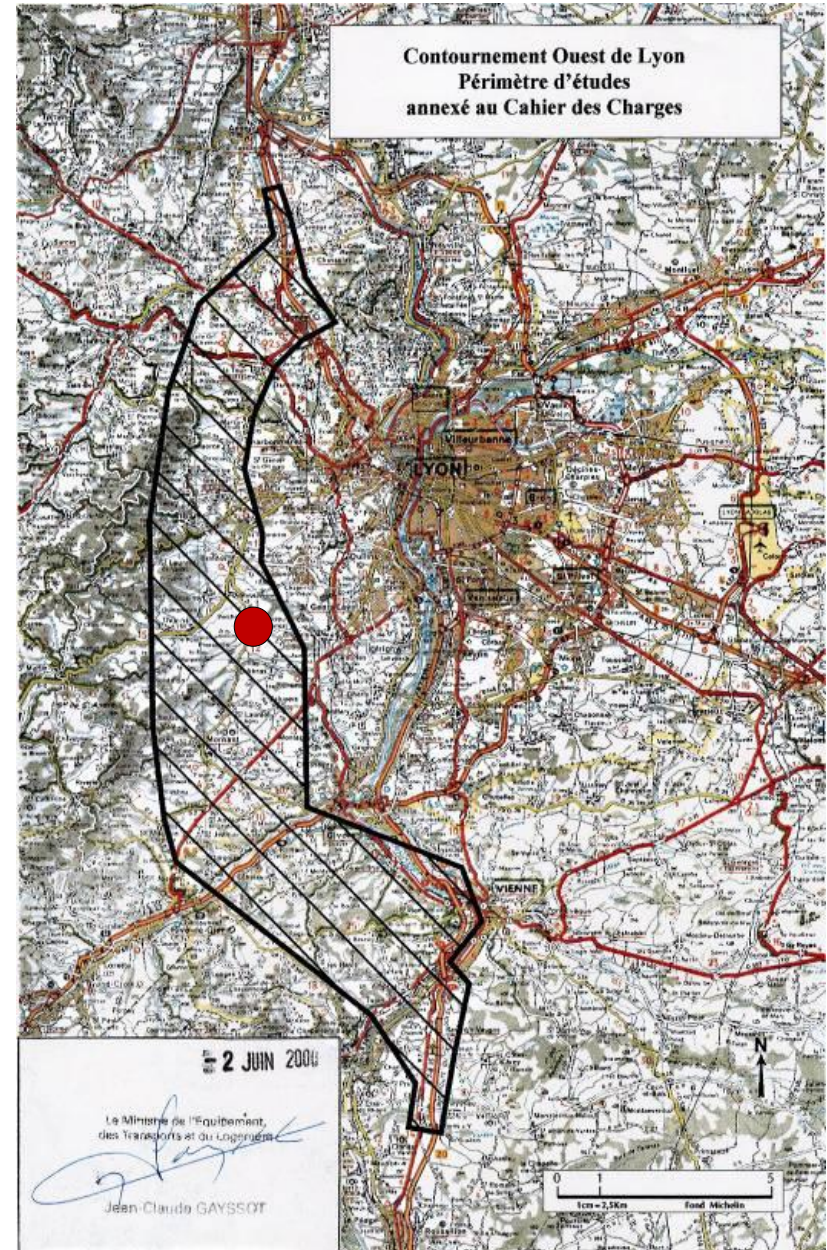
La commune de Soucieu-en-Jarrest est concernée par le projet du COL, qui a fait l'objet de la mise en place, par l'Etat, d'un périmètre d'étude, en juin 2000.

Ce projet devrait répondre aux objectifs suivants :

- assurer la fluidité du trafic de transit au droit de Lyon par une infrastructure autoroutière, branchée sur l'autoroute A6 au Nord de Lyon et sur l'autoroute A7 au Sud de Vienne, passant à l'Ouest de l'agglomération,
- contribuer aux objectifs du Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération lyonnaise en permettant de déclasser les autoroutes A6 et A7 entre Limonest et Pierre-Bénite et de supprimer, dès la mise en service du contournement, la continuité autoroutière dans l'agglomération,
- favoriser le désenclavement de l'ouest de la région Rhône Alpes en facilitant l'accès de Saint Etienne et de Roanne à l'axe Saône-Rhône (liaison A89-A45).

Toutefois, à l'arrêt du présent projet de PLU, aucune avancée significative n'a été mesurée, et aucun fuseau précis pour le tracé de cette infrastructure n'a été acté.

⇒ En l'état, le projet de Contournement de l'Ouest Lyonnais est donc sans impact sur le présent projet de PLU.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Située sur le territoire du Syndicat de l'Ouest Lyonnais, **la commune est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Ouest lyonnais, approuvé le 2 février 2011 et en cours de révision.**

Conformément à la Loi Solidarité et Renouvellements Urbains (Article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme), les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale.

Le SCOT fixe les grands objectifs de développement et d'aménagement à l'échelle des 4 communautés de communes de l'Ouest lyonnais pour la période 2006-2020. Il est construit autour d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui fixe 3 grands principes d'action :

- « Mettre en œuvre un mode de développement de l'Ouest Lyonnais organisé autour du concept de village densifié »
- « Assurer un meilleur équilibre des territoires du SCOT en matière de mobilités et de déplacements en développant les transports en commun »
- « Préserver la marque identitaire du territoire en assurant la pérennité des espaces agricoles et la valorisation des espaces naturels et paysagers »



Le Document d'Orientations Générales (DOG)

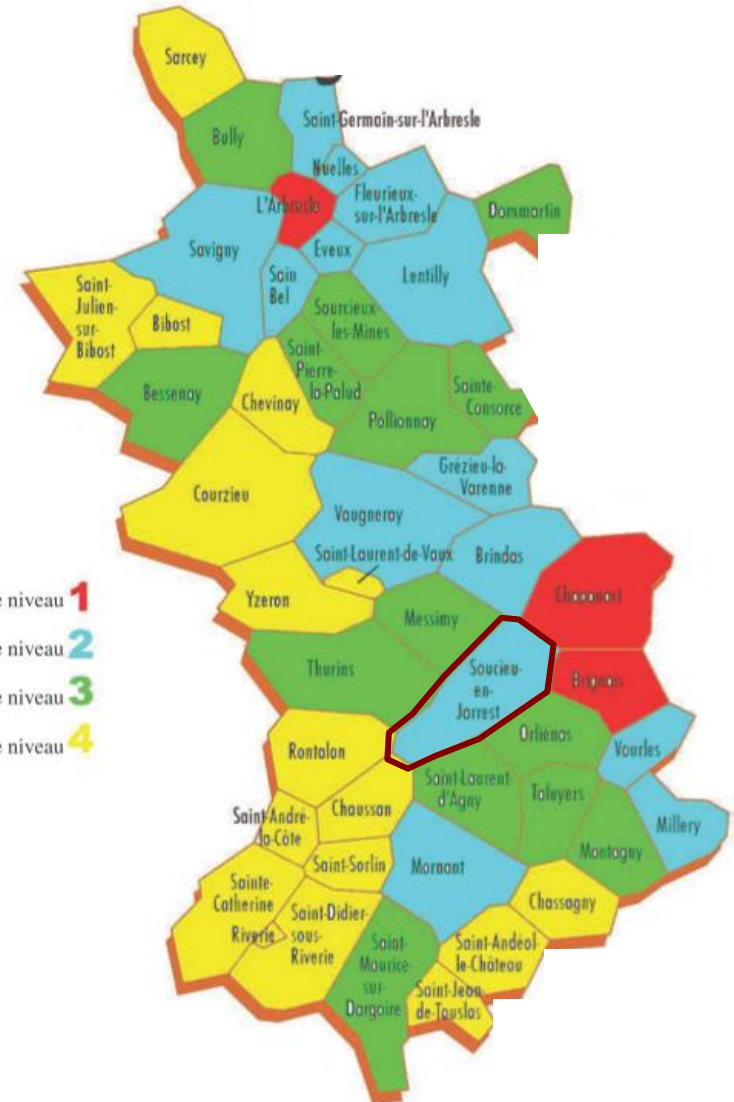
Le Document d'Orientations Générales (DOG) fixe les objectifs et actions des trois principes énoncés dans le PADD pour chaque commune.

Il procède pour ce faire à un classement des communes en 4 niveaux de polarité, identifiés de 1 à 4, selon la logique suivante : plus une commune se rapproche du chiffre 1, plus elle est considérée, à l'échelle de l'Ouest lyonnais, comme une polarité importante, un territoire présentant un niveau de population, d'activités, d'équipements et de services élevé, qui influe sur la vie et le fonctionnement des communes voisines, qui en dépendent.

Sur l'ensemble du territoire du SCOT, seules trois communes disposent du classement en polarité de niveau 1 : L'Arbresle, Chaponost et Brignais.

La commune de Soucieu-en-Jarrest est classée en polarité de niveau 2.

Cette polarité regroupe des « communes disposant d'un niveau de service rayonnant au-delà de leur territoire » et confère des objectifs de développement et d'aménagement propres à l'ensemble des communes qui constituent cette catégorie.



« Encadrer l'évolution de la population, maîtriser l'étalement urbain et mettre en place le concept de village densifié »

En matière de maîtrise du développement urbain (croissance démographique, étalement urbain...), le classement de la commune de Soucieu-en-Jarrest en polarité 2 lui confère les objectifs suivants :

- **Les opérations et constructions nouvelles devront atteindre une densité moyenne comprise entre 30 et 40 logements/ha**
- **L'offre de nouveaux logements devra être diversifiée**, avec une production comprenant un maximum de 25 % de logements individuels, pour un minimum de 45 % de logements groupés et 30 % de logements collectifs.
- L'urbanisation nouvelle devra se faire prioritairement au sein du **« noyau urbain central »**, puis éventuellement au sein des hameaux (dents creuses, changements de destination) et en extension, sous réserves :
 - de l'impact sur le paysage, l'activité agricole et l'environnement (préserver les coupures d'urbanisation et les silhouettes urbaines, éviter l'urbanisation linéaire...)
 - de la desserte par les voiries et les réseaux
 - de la compatibilité par rapport au concept de village densifié (urbanisation nouvelle sur les hameaux uniquement envisageable dans le cas de disponibilités foncières insuffisantes au sein du noyau urbain central)

A l'origine, dans le cadre de la compatibilité du PLU de Soucieu-en-Jarrest avec le SCoT de l'Ouest lyonnais, la commune ne devrait pouvoir produire qu'un maximum de 430 nouveaux logements sur la période 2006-2020, soit un rythme moyen de 30,7 nouveaux logements par an, dont 107 logements sociaux (soit 7 logements sociaux/an)

Cet objectif a été révisé par le Programme Local de l'Habitat de la COPAMO, qui maintient le rythme de 30 nouveaux logements/an sur la période 2014-2019, en dépit d'un rythme supérieur sur la période 2006-2016 (386 logements construits, soit environ 38,6 nouveaux logements/an).

Cette évolution vise à **tenir compte du durcissement de l'objectif de production de logements sociaux sur la commune de Soucieu-en-Jarrest**, désormais concernée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, révisé par la Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (2013), de compter 25 % de logements aidés parmi ses résidences principales.

Le PLH donne ainsi plus de droits à construire en échange d'un net effort de production de logements sociaux, qui devront représenter au moins 40 % de l'offre de logements nouvellement produite.

Au final, les objectifs de production de logements tels que révisés par le PLH de la COPAMO pour la commune de Soucieu-en-Jarrest sont les suivants :

- Un maximum de 300 nouveaux logements sur les 10 prochaines années
- Dont au moins 40 % de logements locatifs sociaux (soit 120 nouveaux logements sociaux)

Le Document d'Orientations Générales (DOG)

Mettre en oeuvre un mode de développement organisé autour d'un concept de villages densifiés

Mettre en place une stratégie de développement économique « de territoire » permettant de développer l'emploi

La stratégie économique du SCOT de l'Ouest lyonnais consiste à renforcer l'activité économique sur le territoire (avec l'identification de 4 types d'espaces d'activités) et à définir une stratégie d'accueil des activités commerciales en liaison avec les polarités.

Soucieu-en-Jarrest est concernée par la zone d'activités d'Arbora, d'une superficie actuelle de 3,1 ha, identifiée en tant que « Parc ou zone d'activités structurants à rayonnement intercommunal ». Ne disposant toutefois d'aucune disponibilité foncière pour l'accueil de nouvelles activités.

Les parcs ou zones d'activités dits structurants à rayonnement intercommunal sont des pôles économiques repérables à l'échelle d'un territoire intercommunal, voire de l'Ouest Lyonnais, caractérisés par leur importance, leur accessibilité, leur visibilité et le type d'entreprises implantées (industrielles ou tertiaires).

Du fait des flux de déplacements qu'elles génèrent, ces zones structurantes exigent une bonne desserte, par un axe de communication majeur (la ZA d'Arbora est desservie par la RD 30) et si possible par les TC (l'arrivée de ces derniers étant conditionnée au volume d'emplois créés ce qui justifie les extensions envisagées). En outre, la nature et le volume des activités imposent que ces sites ne soient pas situés à proximité immédiate des habitations.

Le SCOT autorise ainsi une extension de 1,96 ha sur la ZA d'Arbora, à condition toutefois qu'elle s'inscrive dans le cadre intercommunal.

Comptant déjà un projet d'extension sur la ZA des Platières, à Mornant (ZA de 65 ha), la COPAMO doit toutefois, compte tenu des richesses écologiques du site d'extension des Platières, envisager la répartition de l'offre de foncier à vocation économique nouvelle sur l'ensemble de son territoire.

En complément de la ZA des Platières, la ZA d'Arbora constitue ainsi un support de développement économique intercommunal identifié par la Communauté de communes.

En matière de développement commercial, le SCOT identifie Soucieu-en-Jarrest comme pôle commercial de « bassin de vie », avec les objectifs suivants ;

- Echelle intermédiaire où s'effectuent les achats du quotidien et des achats occasionnels
- Objectif d'autosuffisance de la commune pour **réduire les situations de dépendance vis-à-vis de Brignais/St-Genis-Laval et limiter les flux automobiles ainsi générés**
- **Des surfaces commerciales limitées à 1 000 m² (toutes surfaces confondues) et prioritairement implantées :**
 - **dans les noyaux centraux (ou les cœurs de village),**
 - **dans la continuité des villes et des bourgs,**
 - à proximité des centres d'échanges multimodaux et des gares.
- Une attention particulière portée à la gestion des flux de marchandises, de la circulation automobile et du stationnement. L'accessibilité par les modes doux sera obligatoirement recherchée et privilégiée.

⇒ **La commune est ainsi encouragée à renforcer son offre commerciale, en développant le cas échéant une offre complémentaire à l'existant.**

Assurer un meilleur équilibre des territoires du SCoT en matière de déplacements en développant, en particulier, les transports en commun

Du fait de ses qualités paysagères et de sa proximité avec l'agglomération lyonnaise, le territoire de l'Ouest Lyonnais a vu sa population totale multipliée par 2,4 en 40 ans, passant de 50 916 habitants en 1968 à plus de 122 000 habitants en 2014, avec une croissance démographique qui, quoique ayant ralenti, demeure équivalente à 1%/an depuis 2009.

Cette forte croissance démographique a conduit à l'**explosion des déplacements entre le territoire et l'agglomération lyonnaise** (environ 30 % des habitants du territoire du SCOT de l'Ouest Lyonnais travaillaient, en 2016 sur ce territoire, soit moins d'un tiers, tandis que plus d'un tiers des déplacements du SCOT de l'Ouest Lyonnais étaient effectués en échange avec le territoire de l'agglomération lyonnaise).

Si on note une diminution de la part des déplacements vers l'agglomération lyonnaise à l'échelle du SCOT de l'Ouest Lyonnais (33%, soit une diminution de 3 % en 10 ans, au profit d'un accroissement de 4 % des déplacements internes au territoire du SCOT), ce dernier demeure le plus gros générateur de flux en direction de la Métropole.

Parmi ces déplacements, la part modale de la voiture individuelle, en dépit d'une baisse de 8 % entre 2006 et 2016 représente encore 65 % déplacements quotidiens.

De fait, cet accroissement des déplacements, internes ou externes au territoire du SCOT, engendre des nuisances caractéristiques : bruit, pollution, insécurité, engorgement...

Les objectifs du Document d'Orientations Générales du SCOT, approuvé en 2011, demeurent donc d'actualité :

Développer fortement les transports collectifs :

Seulement desservie par les cars départementaux, la commune ne dispose pas de conditions très favorables pour atteindre ces objectifs

Structurer et adapter le réseau de voirie

A Soucieu-en-Jarrest, cet objectif passe par "l'engagement d'une étude de sécurité et de lisibilité (de l') itinéraire de la RD 30 (...), afin d'identifier les points d'échanges critiques et améliorer la sécurité routière".

Anticiper les grands projets d'infrastructures (prise en compte du projet de Contournement de l'Ouest Lyonnais)

Renforcer l'attractivité des modes doux, en particulier à l'échelle du territoire communal, au sein du village et entre village et hameaux

Le Document d'Orientations Générales (DOG)

Préserver la marque identitaire du territoire en assurant la pérennité des espaces agricoles et la valorisation des espaces naturels et paysagers

➤ Préserver les paysages remarquables du territoire

• Tenir compte des sensibilités paysagères dans le mode de développement des communes

• Protéger réglementairement "l'armature verte" du territoire en distinguant 2 niveaux:

- **Les corridors "bio naturels" verts et bleus à préserver** (corridors écologiques terrestres et corridors écologiques aquatiques) : il s'agit d'espaces présentant des qualités agricoles, des intérêts écologiques et/ou de paysages à préserver. Ils peuvent également concerner des espaces à dominante forestière ou de ripisylve à protéger.

- **Les coupures d'urbanisation** qui correspondent à la mise en place d'un outil stratégique visant à limiter l'étalement urbain

➤ Assurer la pérennité des espaces agricoles

➤ Préserver les espaces naturels à enjeux environnementaux

Afin d'atteindre cet objectif le SCOT impose de :

• **Protéger les espaces naturels remarquables identifiés** (dénommés zones noyaux) : Arrêtés Préfectoraux de Protection des Biotopes, sites classés, zones humides, ZNIEFF de type I.

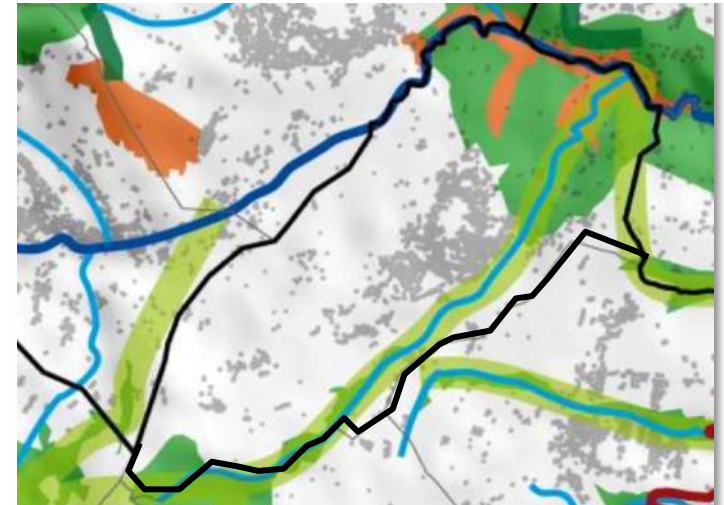
Aucune construction nouvelle ne peut y être autorisée. Les documents d'urbanisme locaux adopteront un zonage A ou N stricts (inconstructibles).

Les autres espaces qualifiés de "grands ensembles fonctionnels" (ENS, ZNIEFF de type 2) ont vocation à être protégés (classement en A ou N).

• **Préserver les coupures d'urbanisation : des possibilités d'extensions limitées** des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'existence de la coupure

• **Prendre en compte le maillage bocager** dans le cadre des documents d'urbanisme locaux et viser à sa reconstitution si un projet l'altère.

• **Préserver les corridors bionaturels identifiés** et les transposer dans les documents d'urbanisme locaux de façon à garantir leur viabilité écologique et assurer leur non fragmentation.



En termes de ressources naturelles, Soucieu-en-Jarrest est notamment concernée, dans le SCOT, par :

- une **trame bleue majeure** et un « **espace noyau** » au niveau de la vallée du Garon (périmètres de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique, Floristique et d'Espace Naturel Sensible) ;
- une **trame bleue locale** et une **trame verte majeure** au niveau de la vallée du Furon (corridor écologique) ;
- deux **espaces fonctionnels** marquant les pointes Nord-Est et Sud-Ouest de la commune

Le projet de PLU doit, pour être compatible avec le SCOT de l'Ouest lyonnais, tenir compte de ces espaces naturels : l'urbanisation de ces espaces naturels devra être proscrite par le projet de PLU (à l'exception du projet d'extension de la ZA d'Arbora, identifié par le SCOT et la COPAMO).

Au sein des espaces remarquables comme des « coupures d'urbanisation », le projet de PLU devra limiter la constructibilité aux activités agricoles ou à une évolution mesurée des activités existantes à sa date d'approbation (zonage A ou N spécifique).

Au-delà de ces zones identifiées dans le cadre du SCOT, le PLU devra, dans l'esprit de la loi d'Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (loi "Grenelle 2"), porter une réflexion sur le maintien d'une trame verte fonctionnelle et continue sur son territoire.



Partie 1 : LE DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE
(« Etat initial de l'Environnement »)





Partie 1 : LE DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE
(« *Etat initial de l'Environnement* »)
Territoire et Environnement





Partie 1 : LE DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

(« Etat initial de l'Environnement »)

Territoire et Environnement - Composantes géographiques



Composantes géographiques _ Topographie et hydrographie

Le territoire communal se compose d'un vaste plateau agricole en pente douce, orientée Nord, et délimité :

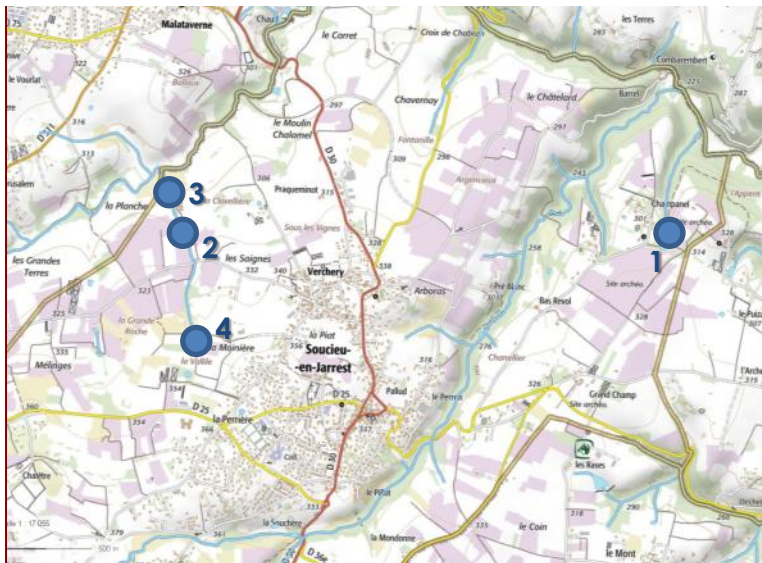
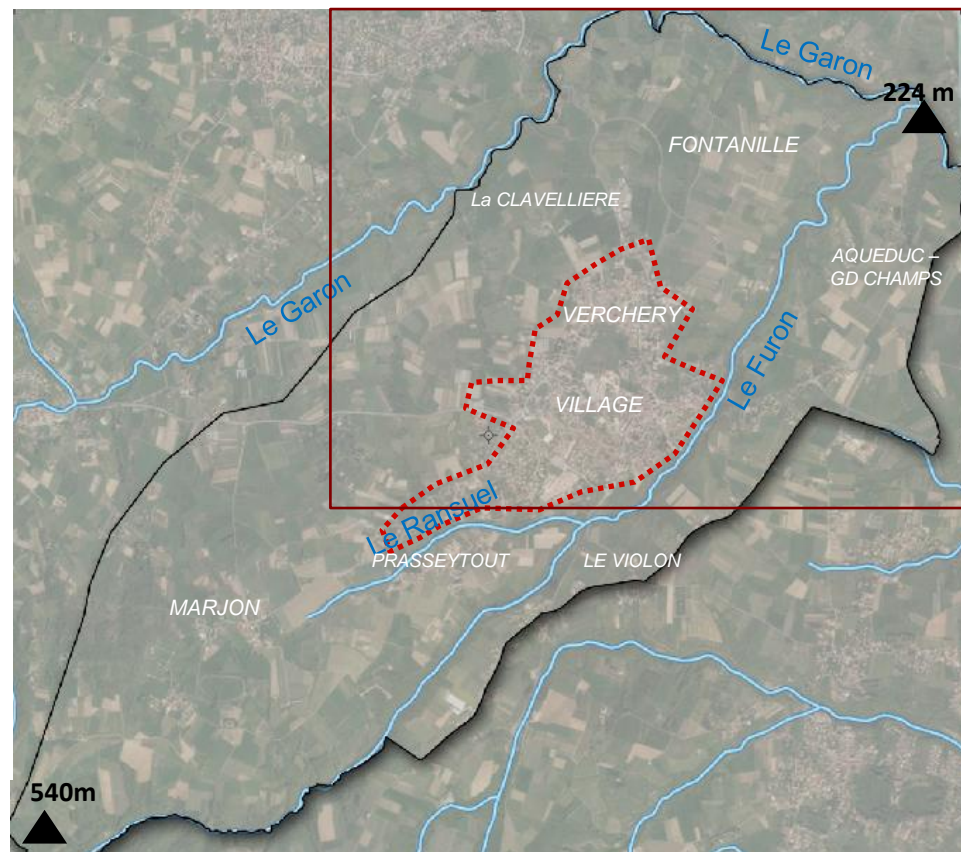
- au Nord, par la vallée du Garon, affluent du Rhône qui se jette dans le fleuve en aval, sur le territoire de Givors ;
- au Sud, par la vallée du Furon et son affluent le Ransuel, qui arrosent le territoire communal du Sud au Nord et se jettent dans le Garon.

La commune présente ainsi des variations topographiques importantes, marquant une porte d'entrée, un premier seuil entre vallée du Rhône et Monts du lyonnais.

Elle s'échelonne ainsi entre 224 m d'altitude à son point le plus bas (le fond de vallée du Garon, en limite Nord de la commune) et 540 m d'altitude, à son point le plus haut (pointe Sud-Ouest du territoire, en limite avec la commune de Chaussan).

Le village et les principaux hameaux s'implantent sur le plateau à une altitude comprise entre 330 et 450 m environ.

Outre les 3 cours d'eau, la commune compte 4 plans d'eau identifiés par la police de l'eau comme pouvant jouer un rôle tampon vis-à-vis des espaces urbanisés en aval. Leur prise en compte dans le PLU est donc essentielle : il s'agit, en cohérence avec les grandes orientations du SDAGE, de limiter l'apport de nouveaux habitants sur les secteurs situés en aval de ces étangs, pour limiter l'exposition au risque de débordement des étangs, et d'assurer la protection et l'éventuelle possibilité d'aménager ou agrandir ces ouvrages pour améliorer la gestion des eaux pluviales, au moyen d'un zonage et d'un règlement adapté.



	Id-PE	Bassin versant	Lieu-dit	Situation Plan d'eau	Hauteur digue (m)	Volume (m3)	Surface (m²)	Classement sécurité art R214-112 Code de l'environnement
1	362	Garon	Champanel	En haut de bassin versant	2	3000	3000	Classe D
2	366	Garon	La Clavellière - amont	En dérivation	2,5	3000	1460	Classe D
3	367	Garon	La Clavellière - aval	En dérivation	2	160	80	Classe D
4	1450	Garon	Grande Vallée	En haut de bassin versant	2,5	1300	725	Classe D

➤ Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021

En tant que sous-bassin versant du Rhône, le Garon et ses affluents sont concernés par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée, approuvé le 19 septembre 2014 pour la période 2016-2021.

Conformément à la directive cadre européenne sur l'eau du 23 octobre 2000, **le SDAGE 2016-2021 fixe des objectifs d'atteinte du bon état écologique et chimique des eaux**, selon un calendrier propre à chaque cours d'eau et chaque masse d'eau souterraine (2015, 2021, 2027), en fonction de son état et de ses qualités à l'approbation du Schéma.

L'état des cours d'eau est analysé au regard de 2 critères :

- un bon état chimique, notamment au regard des normes de qualité concernant 41 substances dangereuses prioritaires ;
- un bon état écologique, selon plusieurs indices biologiques (invertébrés, diatomées, poissons) dans un contexte morphologique favorable

A l'échelle du SDAGE, le bassin versant du Garon est identifié :

- **pour la vulnérabilité aux pollutions nitratées de sa nappe alluviale située dans la basse vallée du Garon et servant d'alimentation en eau potable ;**
- **pour la qualité « remarquable » de ses milieux naturels à préserver en tant que valeurs patrimoniales et fonctionnelles : fonds de vallée du Garon, du Mornantet, de la Chalendraise et du Furon, landes sèches de Montagny (classées en arrêté de biotope).**

Si le bassin versant du Garon dispose déjà d'un bon état chimique, des efforts restent à faire pour atteindre le bon état écologique (objectif 2021).

Il s'agira notamment de :

- Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle
- **Lutter contre les pollutions par les pesticides : le Furon est particulièrement concerné sur Soucieu**
- Agir sur la morphologie et le décroisement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques
- **Préserver, restaurer et gérer les zones humides**
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir

➤ Le Contrat de rivière du Garon 2013-2018

Le deuxième Contrat de rivière porté par le SMAGGA (Syndicat Mixte d'Aménagement et de Gestion du Bassin du Garon) pour la période 2013-2018 **programme des actions opérationnelles et thématiques visant à atteindre les objectifs du SDAGE concernant la remise en état du Garon, l'amélioration de la gestion des risques et ressources :**

- **Une remise en état en termes de qualité des eaux, qui passe par la réduction des pollutions :**
 - Réduction de la pollution domestique
 - Réduction des pollutions d'origine agricole
 - Réduction des pollutions d'origine industrielle et routière
- **Une remise en état des fonctionnalités écologiques, qui passe par la restauration des milieux**
 - Améliorer le fonctionnement et les usages des milieux aquatiques et de la ressource en eau
 - Réhabilitation, protection et mise en valeur des milieux aquatiques
- **Une amélioration de la gestion des risques et ressources**
 - Amélioration de la gestion des inondations et de leurs conséquences
 - Amélioration de la gestion quantitative de la ressource en eau .

Parmi ces actions, certaines peuvent avoir un impact direct ou indirect sur le PLU (règlement et zonage, emplacements réservés, espaces boisés classés...) :

- **Les travaux d'amélioration de l'assainissement sur le bassin versant du Furon :** aménagement d'unités de traitement sur les hameaux de Haut et Bas Marjon, aménagement de postes de relevage sur les secteurs du Perron et sur le Furon, réfection des réseaux de collecte du village...
- **La création de bassins de phytoremédiation**
- **L'entretien et la gestion des ripisylves**
- **La restauration du corridor biologique de la vallée du Furon :** plantation de haies et ripisylves, création de mares, intégration dans le PLU...

➤ Nature des sols

La commune est assise sur un sol de nature **granito-gnessique, peu épais et perméable**, avec un potentiel pédologique faible nécessitant un besoin d'irrigation important en été (le territoire est ainsi maillé par un réseau d'irrigation).

Le sol est toutefois plutôt stable, et **peu sujet aux mouvements de sols**.

➤ Masses d'eau souterraines

Le sous-sol correspond à la masse d'eau souterraine FR_D0_611 : **Socle des Monts du lyonnais, beaujolais, mâconnais et chalonnais BV Saône**, identifiée dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) comme ayant atteint un bon état quantitatif et chimique depuis 2015..

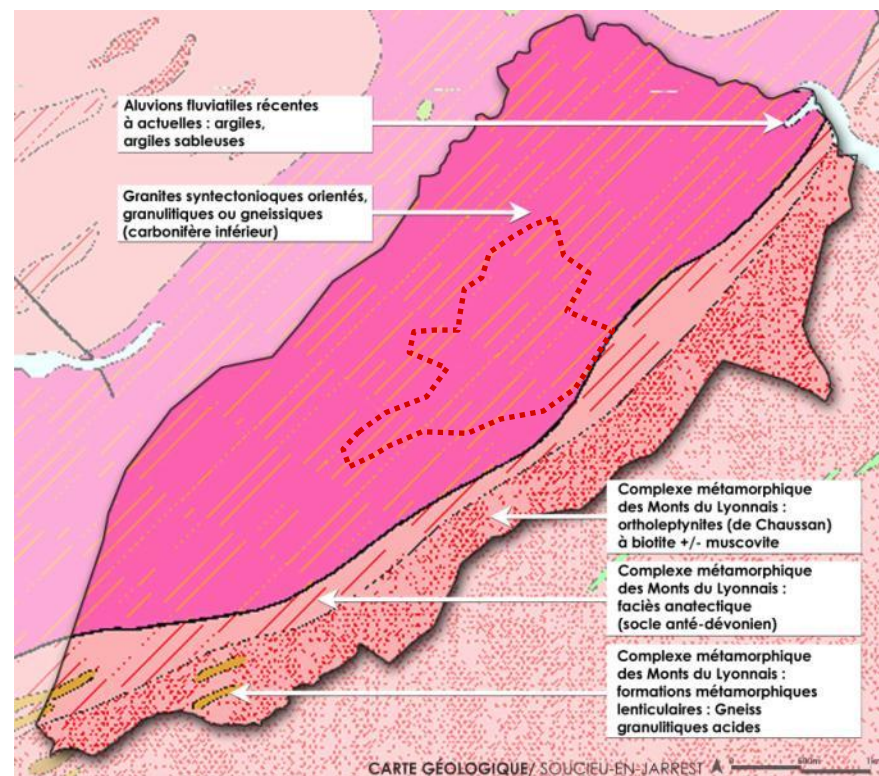
Le bon état quantitatif de la masse d'eau souterraine signifie plus particulièrement, sur le plan du développement des territoires assis sur cette masse d'eau, que le rythme peut être maintenu sans toutefois être accéléré, au risque de générer un déséquilibre entre ressource et besoins en eau potable.

➤ Ressource en eau potable

La commune de Soucieu-en-Jarrest est alimentée par les captages du **Syndicat Intercommunal des Eaux du Sud Ouest Lyonnais (SIDESOL)**, (auquel la commune a transféré sa compétence « eau potable »), **situés sur les communes de Vourles (captage des Félines) et de Brignais (captage des Ronzières), dans la nappe alluviale du Garon.**

La nappe alluviale du Garon est classée en **Zone de Répartition des Eaux (ZRE)** par arrêté du préfet coordonnateur de bassin en date du 4 juillet 2013. Ce classement vient reconnaître un déséquilibre quantitatif sur cette ressource. **La commune de Soucieu n'est toutefois pas incluse dans le périmètre de la ZRE**, tandis que le SIDESOL a sécurisé son approvisionnement en adhérant au Syndicat mixte d'eau potable Rhône Sud (champ captant de Chasse-Ternay), qui lui assure un complément de ressource, et bénéficie lui-même d'interconnexions avec les Syndicats mixte d'eau potable Saône-Turdine, Monts du Lyonnais et basse Vallée du Gier. Selon les études de modélisation réalisées sur la base des objectifs de développement du SCoT de l'Ouest lyonnais, **l'alimentation en eau potable de l'ensemble du périmètre du SIDESOL est assurée jusqu'à l'horizon 2030**,

La commune de Soucieu-en-Jarrest n'est par ailleurs pas concernée par un périmètre de protection des captages.



Les altitudes modérées confèrent à la commune un climat modéré :

- Une température annuelle moyenne supérieure à 10°
- Des précipitations inférieures à 700mm
- Peu de neige

Avec un ensoleillement moyen de l'ordre de 1900 heures par an, Soucieu-en-Jarrest se situe dans la moyenne de l'ensoleillement en France, qui varie d'environ 1000 h (Ardennes) à presque 3000 h (Bouches du Rhône et Corse).

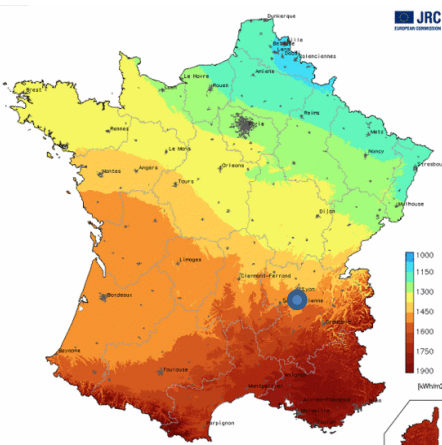
Excepté les secteurs Nord et Ouest de la commune, qui présentent des pentes orientées au Nord, l'ensemble du territoire dispose, avec une exposition majoritairement orientée vers le Sud et l'Est, d'un bon ensoleillement. C'est particulièrement le cas des tissus urbanisés du village. Malgré cette exposition intéressante, le climat souffre dans l'ensemble d'une grande irrégularité (précipitations, gel, sécheresse).

D'une manière générale, on notera donc que **les principaux secteurs urbanisés, disposent d'un ensoleillement favorable, ce qui, dans le cadre de l'amélioration des performances énergétiques du territoire communal qu'impose la loi d'engagement national pour l'environnement (« Grenelle 2 ») aux documents d'urbanisme, est plutôt intéressant.**

En particulier, le bourg, secteur le plus densément habité de la commune et qui, en compatibilité avec les orientations supra-communales, à vocation à être prioritaire pour accueillir de nouveaux logements, dispose d'un potentiel élevé de développement de l'énergie solaire. paysage ouvert sans ombre portée du relief, et exposition majoritaire à l'est et au Sud)

Le centre-village pourrait ainsi contribuer à améliorer significativement les performances énergétiques du territoire de la commune de Soucieu-en-Jarrest.

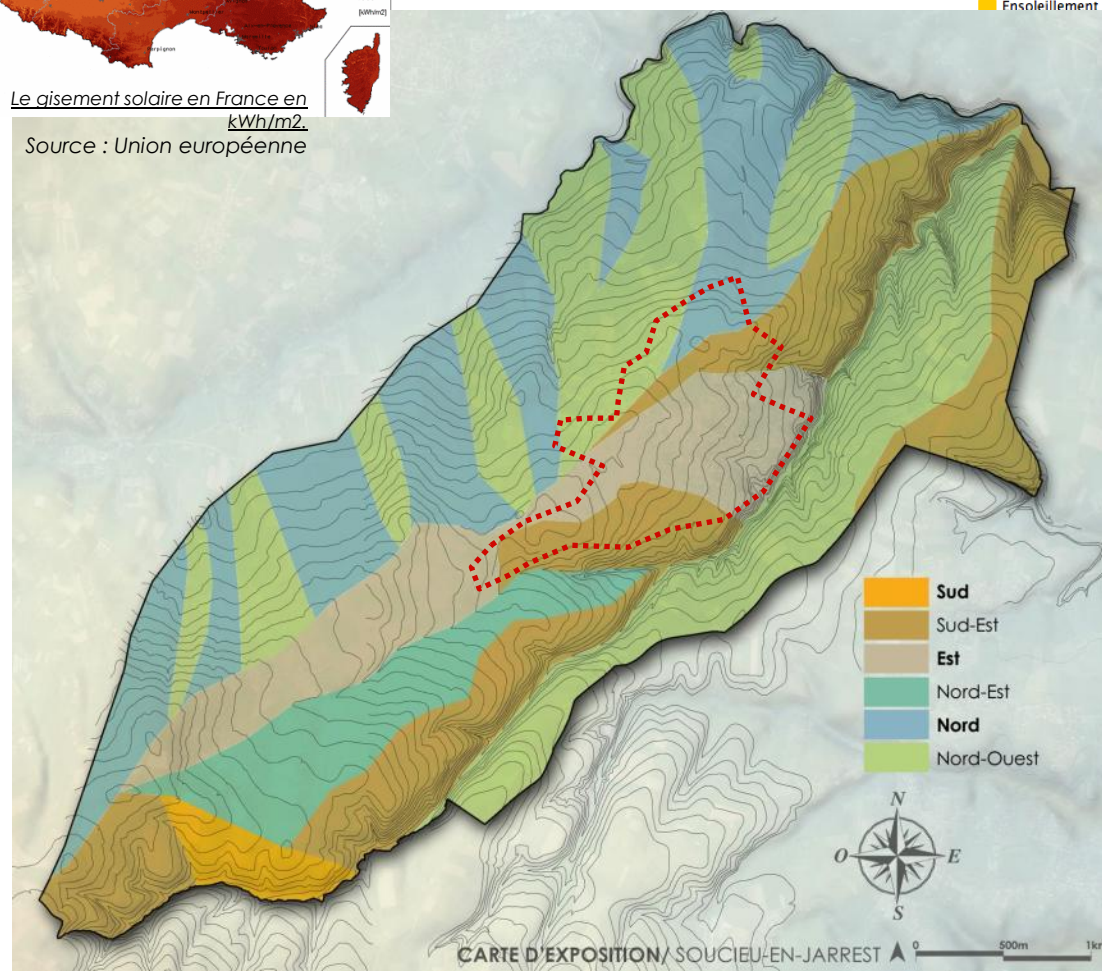
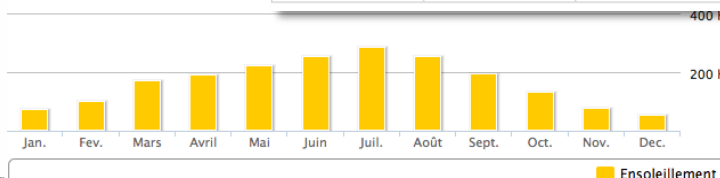
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation éventuellement mises en place sur le centre-bourg et le règlement du PLU, peuvent dès lors utilement encourager à l'édification de constructions à l'architecture bioclimatique et veiller à favoriser le développement des dispositifs de production d'énergie solaire.



Le gisement solaire en France en kWh/m2.

Source : Union européenne

Durée d'ensoleillement	Nb de jours avec faible ensoleillement	Nb de jours avec fort ensoleillement
2001.9h	128.3j	81.05j



CARTE D'EXPOSITION / SOUCIEU-EN-JARREST

➤ Un gisement éolien est moins intéressant.

Le Massif central n'est pas considéré comme très favorable à l'exploitation de centrales éoliennes, même s'il existe plusieurs grands sites en fonctionnement en Auvergne.

A Soucieu-en-Jarrest, commune située sur les piémonts des Monts du Lyonnais, contreforts orientaux du socle du Massif central, le gisement éolien est influencé par celui-ci, et les courants de la vallée du Rhône se font moins sentir.

La commune se situe ainsi en zone de gisement faible (niveau 2 sur 5)

➤ Qualité de l'air

L'association Air Rhône-Alpes contrôle la qualité de l'air en différents points de la Région.

4 polluants principaux peuvent être simultanément à l'origine d'un épisode pollué.

- Le dioxyde de soufre (SO₂), le dioxyde d'azote (NO₂) et les particules en suspension de taille inférieure à 10 microns (PM10) sont directement émis à l'atmosphère.

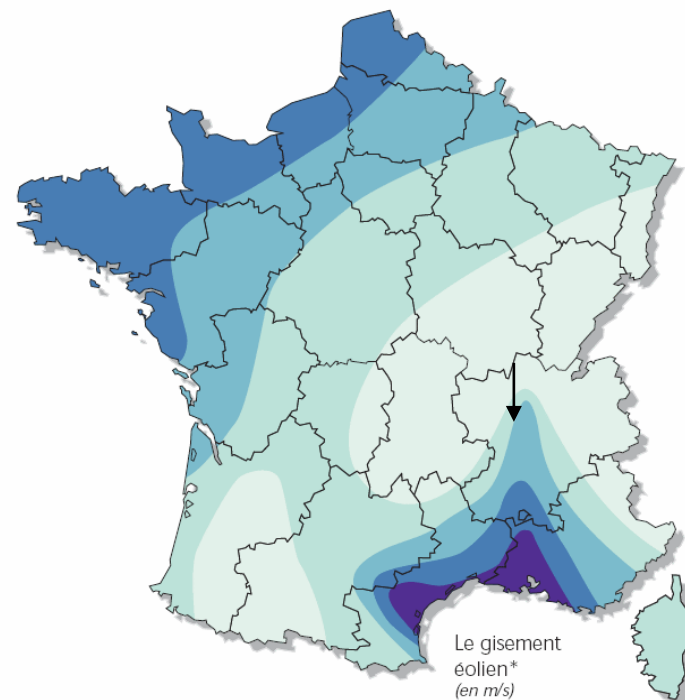
Ces polluants se rencontrent à de plus fortes concentrations près de leurs lieux d'émissions (agglomérations, zones industrielles, voies à fort trafic automobile).

- L'ozone (O₃) est formé par recombinaison d'autres polluants (oxydes d'azote et Composés Organiques Volatils) sous l'action du rayonnement solaire.

Afin de ne pas détériorer, voire d'améliorer, la qualité de l'air de la commune, on encouragera les modes de transport doux, le covoiturage et les transports en commun, et **on limitera dans le PLU l'urbanisation diffuse** qui favorise l'utilisation de la voiture personnelle.

Le règlement du PLU devra ne pas être trop restrictif pour la construction de bâtiments économes en énergie et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (autorisation des panneaux solaires en toitures par exemple).

A noter : la commune de Soucieu-en-Jarrest n'est pas concernée par le Plan de Protection de l'Atmosphère de l'agglomération lyonnaise.



Le gisement éolien en France en m/s. Source SFE

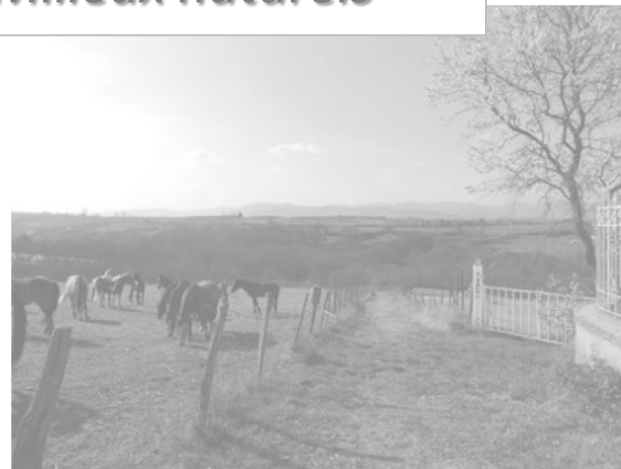
Bocage dense, bois, banlieue	Rase campagne, obstacles épars	Prairies plates, quelques buissons	Lacs, mer	Crêtes**', collines	
<3,5	<4,5	<5,0	<5,5	<7,0	Zone 1
3,5 - 4,5	4,5 - 5,5	5,0 - 6,0	5,5 - 7,0	7,0 - 8,5	Zone 2
4,5 - 5,0	5,5 - 6,5	6,0 - 7,0	7,0 - 8,0	8,5 - 10,0	Zone 3
5,0 - 6,0	6,5 - 7,5	7,0 - 8,5	8,0 - 9,0	10,0 - 11,5	Zone 4
>6,0	>7,5	>8,5	>9,0	>11,5	Zone 5

* Vitesse du vent à 50 mètres au-dessus du sol en fonction de la topographie

** Les zones montagneuses nécessitent une étude de gisement spécifique



Partie 1 : LE DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE
(« *Etat initial de l'Environnement* »)
Territoire et Environnement - Milieux naturels



Le territoire communal comporte une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 – « Vallée du Garon », en limite Nord-Est, sur les abords du Garon

Le Garon constitue une vallée marquée aux versants rocheux et raides entre Soucieu (versant Sud, à l'ubac) et Chaponost (versant Nord, à l'adret), créant l'un des « seuils » de Soucieu et des Monts du Lyonnais, et une forte coupure d'urbanisation Ouest-Est

Au sein de la vallée, on constate une opposition marquée entre le versant exposé Nord, sur Soucieu (l'ubac), et le versant exposé Sud, sur Chaponost (l'adret) :

- Sur **l'ubac** : des boisements clairs et peu diversifiés, essentiellement composés de chênaie-charmaie (Grande Luzule, Genêt à balais...)
- Sur **l'adret** : des boisements peu épais mais plus diversifiés, avec une dominance de chênes pubescents, de frênes, charmes, érables... et la présence d'espèces méditerranéennes telles que les figuiers de barbarie (« cactus raquettes ») ou les féviers d'Amérique

La vallée du Garon compte quelques espèces floristiques rares et quelques espèces animales protégées, qui lui ont valu son identification en tant que ZNIEFF :

- la Centaurée de Lyon, une espèce observée pour la première fois au sein de la vallée du Garon au milieu du XIXème siècle
- Des fraisiers sauvages (« fraisiers musqués »)
- Le myosotis raide à fleurs bleues
- La vesce jaune
- Le plantin à feuilles carénées
- Les orchidées
- L'Engoulevent d'Europe,
- Des chauves souris (Noctule de Leisler, Vespertillon de Daubenton...)



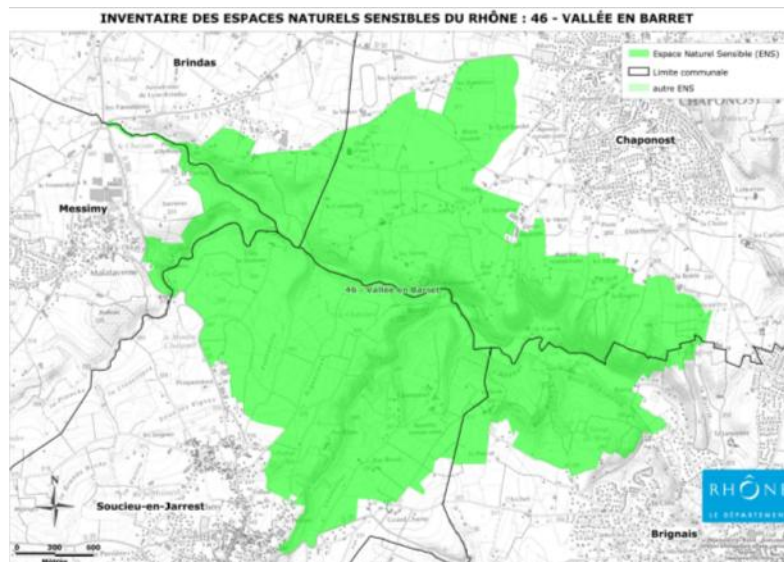
➤ Espace Naturel Sensible de la « Vallée en Barret »

Le territoire communal est concerné, sur sa partie Nord, par le périmètre de l'Espace Naturel Sensible (ENS) n°56 « Vallée en Barret », qui recouvre la ZNIEFF de la vallée du Garon et remonte le vallon du Furon jusqu'aux plateaux de Fontanille et le secteur de Grand Champs - l'aqueduc . Ce périmètre recouvre une superficie totale d'environ 900 ha sur 5 communes.

Il est co-géré par le Conseil Départemental du Rhône, la Communauté de communes de la vallée du Garon et la COPAMO , qui assurent :

- suivi et inventaire des espèces,
- gestion prioritaire des espaces boisés sur certaines parcelles de propriété communale,
- charte de bonne conduite à l'attention des usagers de l'ENS...

Le périmètre forme un véritable ensemble écologique fonctionnel riche de milieux variés et complémentaires : zones humides, boisements, espaces ouverts de plateaux



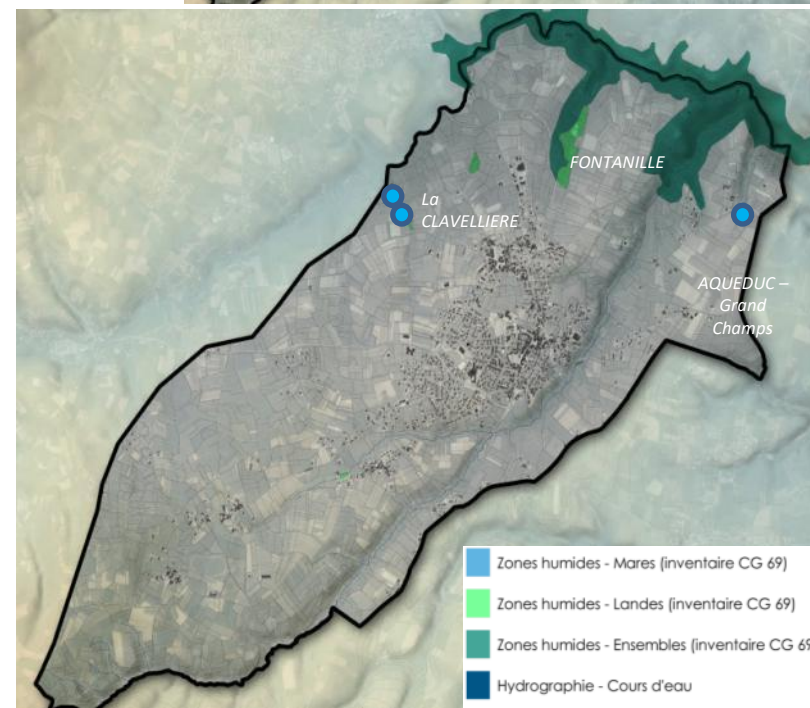
➤ Les zones humides

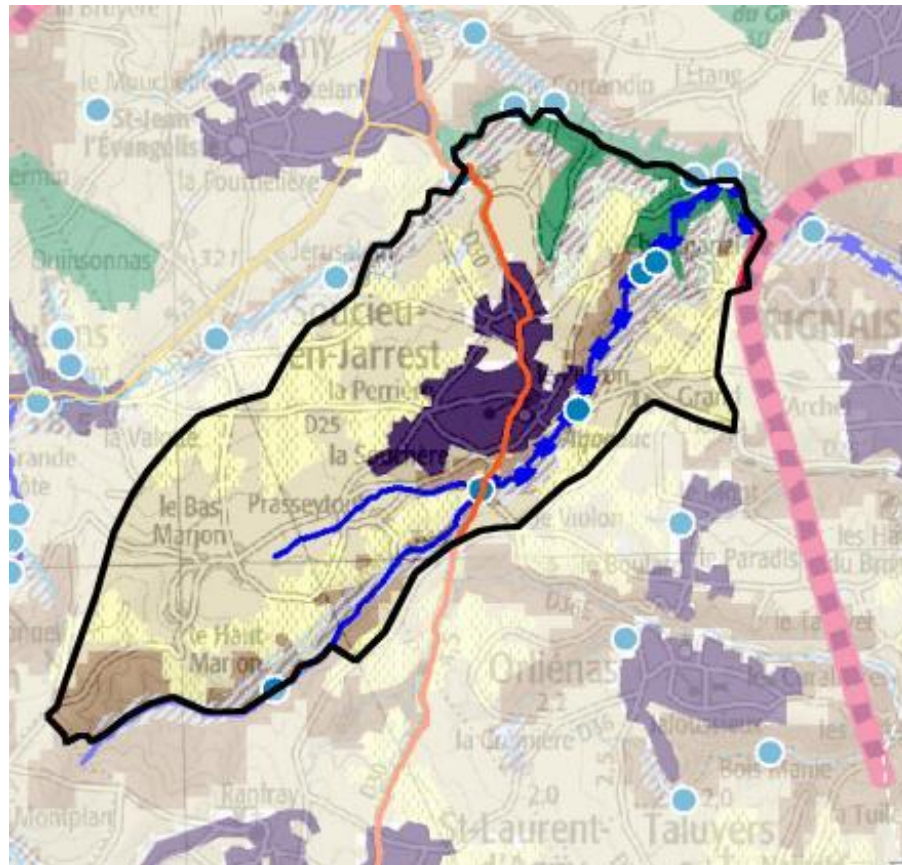
S'inscrivant en lien direct avec le périmètre de l'ENS, **des zones humides ont été identifiées dans le cadre de l'inventaire départemental aux abords des cours d'eau** (rus affluents du Garon sur les secteurs de La Clavellière et de Champanel).

Ces zones humides constituent en réalité des mares et plans d'eau aménagés sur les cours d'eau pour assurer la régulation des eaux pluviales.

Ils jouent **un rôle écologique et peuvent être favorable à l'épanouissement de la faune aquatique.**

La présence de ces ensemble aquatiques vient conforter le rôle écologique fonctionnel majeur joué par la partie Nord du territoire communal.





Réservoirs de biodiversité :

Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

Corridors d'importance régionale :

Fuseaux	Axes	Objectif associé :
		- à préserver
		- à remettre en bon état

La Trame bleue :

Cours d'eau et tronçons de cours d'eau d'intérêt écologique reconnu pour la Trame bleue

- Objectif associé : à préserver
 - Objectif associé : à remettre en bon état

Grands lacs naturels

- Objectif associé : à remettre en bon état
 Lac Léman, Le bourget du Lac, Aiguebelle, Lac de Paladru
 - Objectif associé : à préserver
 Lac d'Annecy

Espaces de mobilité et espaces de bon fonctionnement des cours d'eau

Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

Zones humides - Inventaires départementaux

Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état
 Pour le département de la Loire, seules les zones humides du bassin Rhône-Méditerranée sont représentées

Le périmètre de la ZNIEFF de type 1 « Vallée du Garon » est identifié en tant que réservoir de biodiversité à préserver ou remettre en bon état.

Au-delà de ce seul réservoir de biodiversité, le SRCE identifie les espaces à forte perméabilité écologique, jouant un rôle de corridor, de liaison écologique fonctionnelle, favorable, notamment, au passage de la faune, entre la vallée du Furon et celle du Cartellier (Bois de la Dame), sur la commune de Rontalon.

La vallée du Furon, elle-même, est identifiée comme espace à forte perméabilité écologique, et comme cours d'eau d'intérêt écologique à remettre en bon état.

Enfin, les espaces agricoles du plateau de Soucieu sont également intégrés dans le fonctionnement écologique communal, jouant un rôle de perméabilité moyenne, à préserver.

La zone « nodale », à forts enjeux écologiques, du Nord de la commune (ZNIEFF, ENS) s'inscrit ainsi dans un ensemble plus vaste qui se prolonge au sein des vallons du Furon et du Garon identifiés en tant que corridors écologiques à restaurer.

Ces mêmes vallons sont en outre connectés par les milieux plus ordinaires du plateau, sur lesquels il convient de maîtriser l'extension de l'urbanisation (enveloppe urbaine du village) et le mitage.

Espaces perméables terrestres * : continuités écologiques fonctionnelles assurant un rôle de corridor entre les réservoirs de biodiversité

Perméabilité forte

Perméabilité moyenne

Espaces perméables liés aux milieux aquatiques *

* constitués à partir des données de potentialité écologique du RERA (Réseau Ecologique de Rhône-Alpes, 2010)

Grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité écologique du territoire

La connaissance de leur niveau réel de perméabilité reste à préciser

Zones artificialisées

Plans d'eau

Cours d'eau permanent et intermittent, canaux

Infrastructures routières

Type autoroutier
 Routes principales
 Routes secondaires
 Tunnels

Infrastructures ferroviaires

Voies ferrées principales et
 Tunnels

☆ Points de conflits (écrasements, obstacles...)

Zones de conflits (écrasements, falaises, obstacles, risques de noyade ...)

Référentiel des obstacles à l'écoulement des cours d'eau (ROE V5, mai 2013)

Projets d'infrastructures linéaires

Routes, autoroutes

Voies ferrées

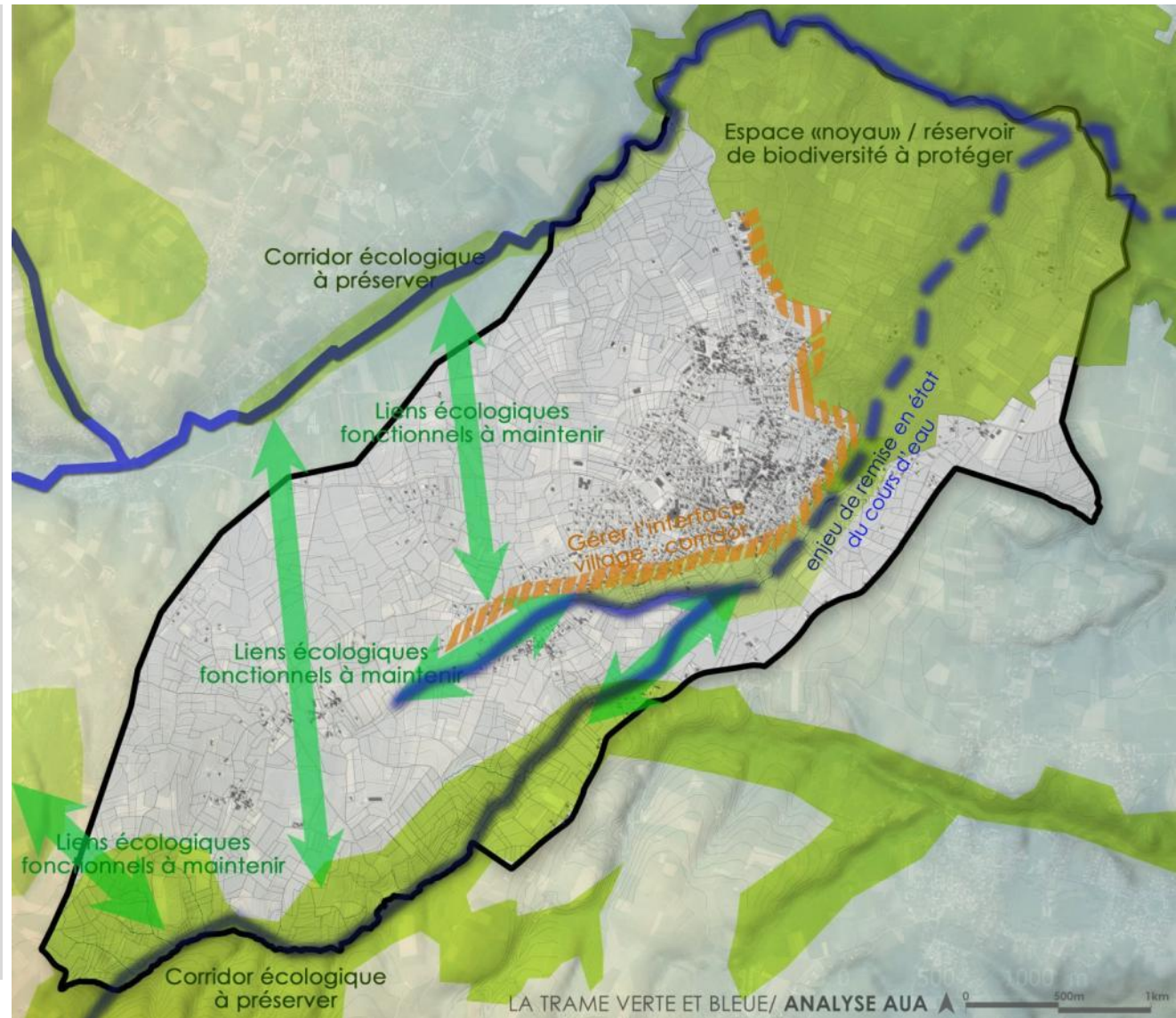
Pour le tracé Lyon-Turin, les sections de tunnel ne sont pas représentées
 (Données non exhaustives)

Le territoire communal bénéficie ainsi de plusieurs secteurs à enjeux sur le plan environnemental, que le PLU devra prendre en compte :

- Vallons du Furon et du Garon et plateau de Fontanille, Grand-Champs-Aqueduc jusqu'aux limites Nord-Est de l'enveloppe urbaine
- Pointe Sud-Est en limite avec Chaussan et St-Laurent-d'Agnay
- Liens écologiques fonctionnels en traversée de plateau, entre Furon et Garon, entre Orlénas et Rontalon (de la vallée jusqu'au Monts du Lyonnais)

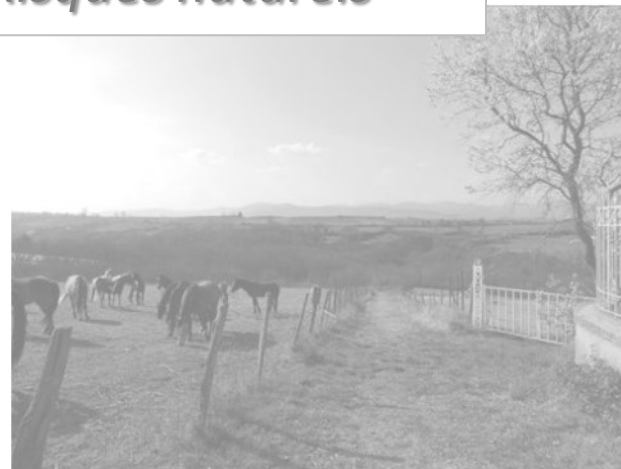
Il s'agira notamment :

- de préserver les cours d'eaux et surtout leurs abords (gestion de l'interface urbanisation – espaces naturels de corridors sur les abords du Furon)
- d'éviter l'extension de l'urbanisation et le mitage sur le plateau entre le village et Marjon, pour préserver le lien écologique fonctionnel entre Furon et Garon





Partie 1 : LE DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE
(« *Etat initial de l'Environnement* »)
Territoire et Environnement - Risques naturels

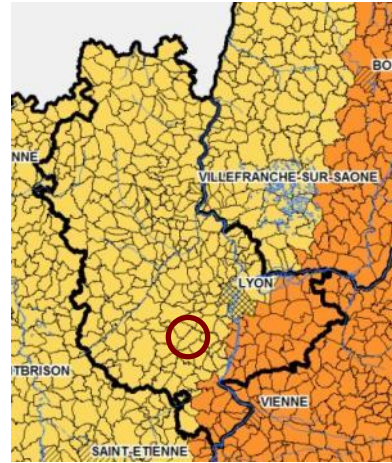


Risques naturels

D'une manière générale, la commune n'est pas soumise à un haut niveau d'aléas :

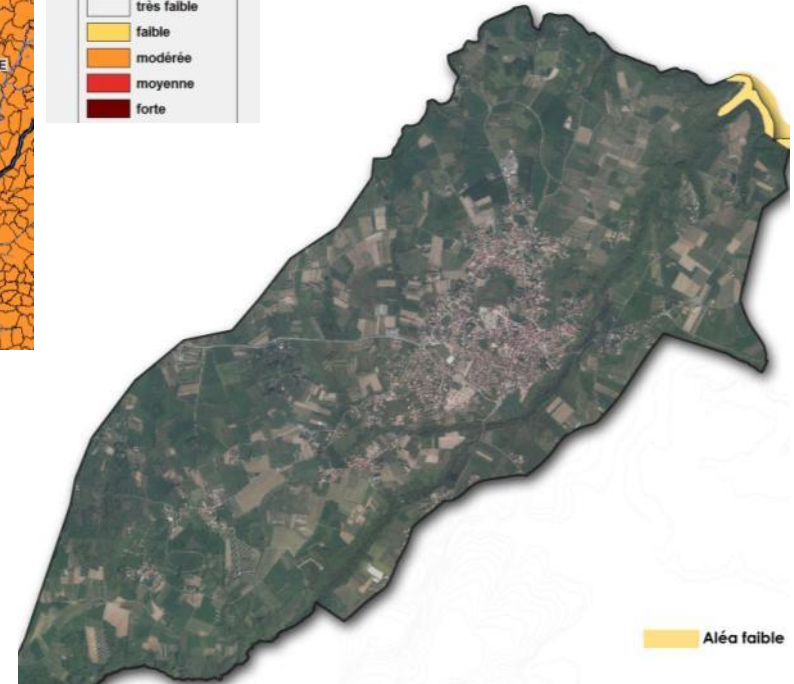
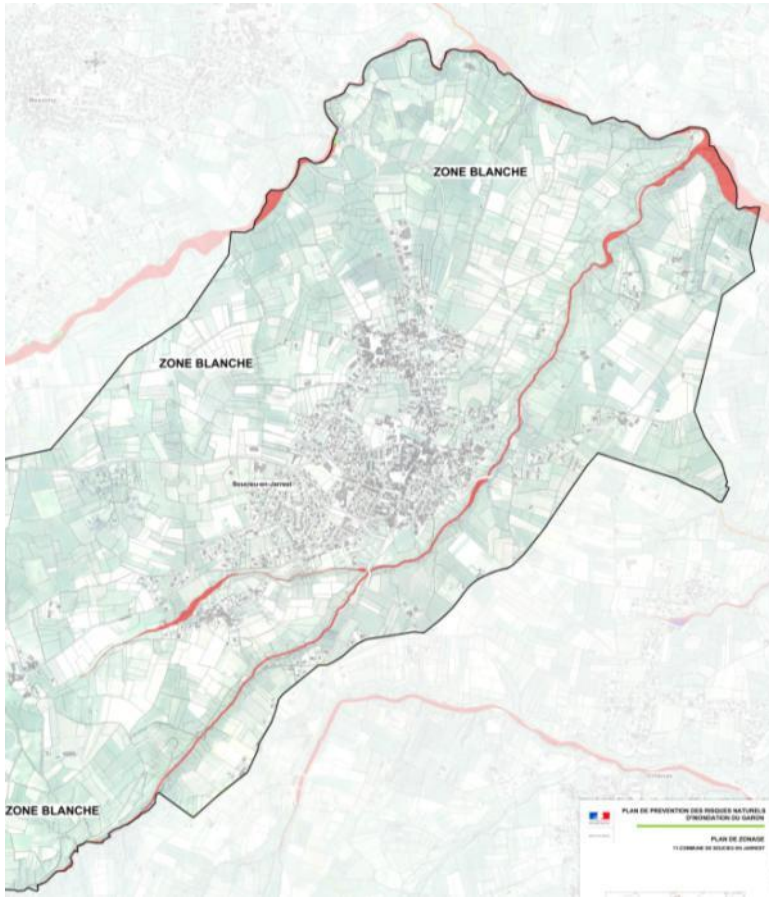
➤ Risque sismique

La commune de Soucieu-en-Jarrest est classée en zone de sismicité 2 (risque faible), générant des règles de construction parasismiques spécifiques relevant du Code de la construction et précisées par l'arrêté du 22 octobre 2010.



Zonage réglementaire en RHONE-ALPES

Zones de sismicité



➤ Aléa retrait/gonflement des argiles

Un aléa faible de retraits et gonflements d'argiles existe en limite nord-est de la commune, au niveau du Garon, sur les fonds de vallée.

➤ Risque inondation

Ces mêmes fonds de vallée sont en outre classés en zone rouge inconstructible dans le cadre du PPRI du Garon, approuvé le 11 juin 2015. I

Si les caractéristiques naturelles intéressantes de la vallée du Garon n'en font pas un secteur à enjeux pour l'urbanisation et la prise en compte du risque (secteur à protéger), la prise en compte du risque inondation sur Soucieu-en-Jarrest s'avère importante compte tenu de son niveau élevé en aval (Brignais).

➤ Aléas Mouvements de terrain

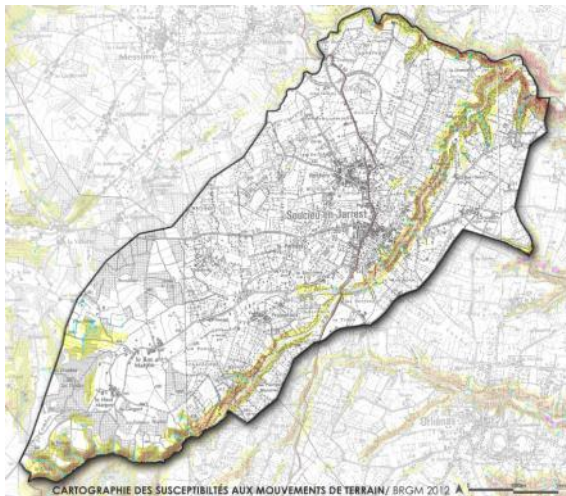
La « cartographie de la susceptibilité aux mouvements de terrains dans le département du Rhône » (BRGM) définit une susceptibilité faible à moyenne aux coulées de boue et une susceptibilité de faible à élevée aux glissements de terrains ainsi qu'une susceptibilité nulle aux chutes de blocs à Soucieu-en-Jarrest.

La commune a fait réaliser, en 2017, une étude géologique complémentaire pour confirmer ou lever les aléas identifiés et, le cas échéant, définir des règles de constructibilité visant à tenir compte de l'aléa.

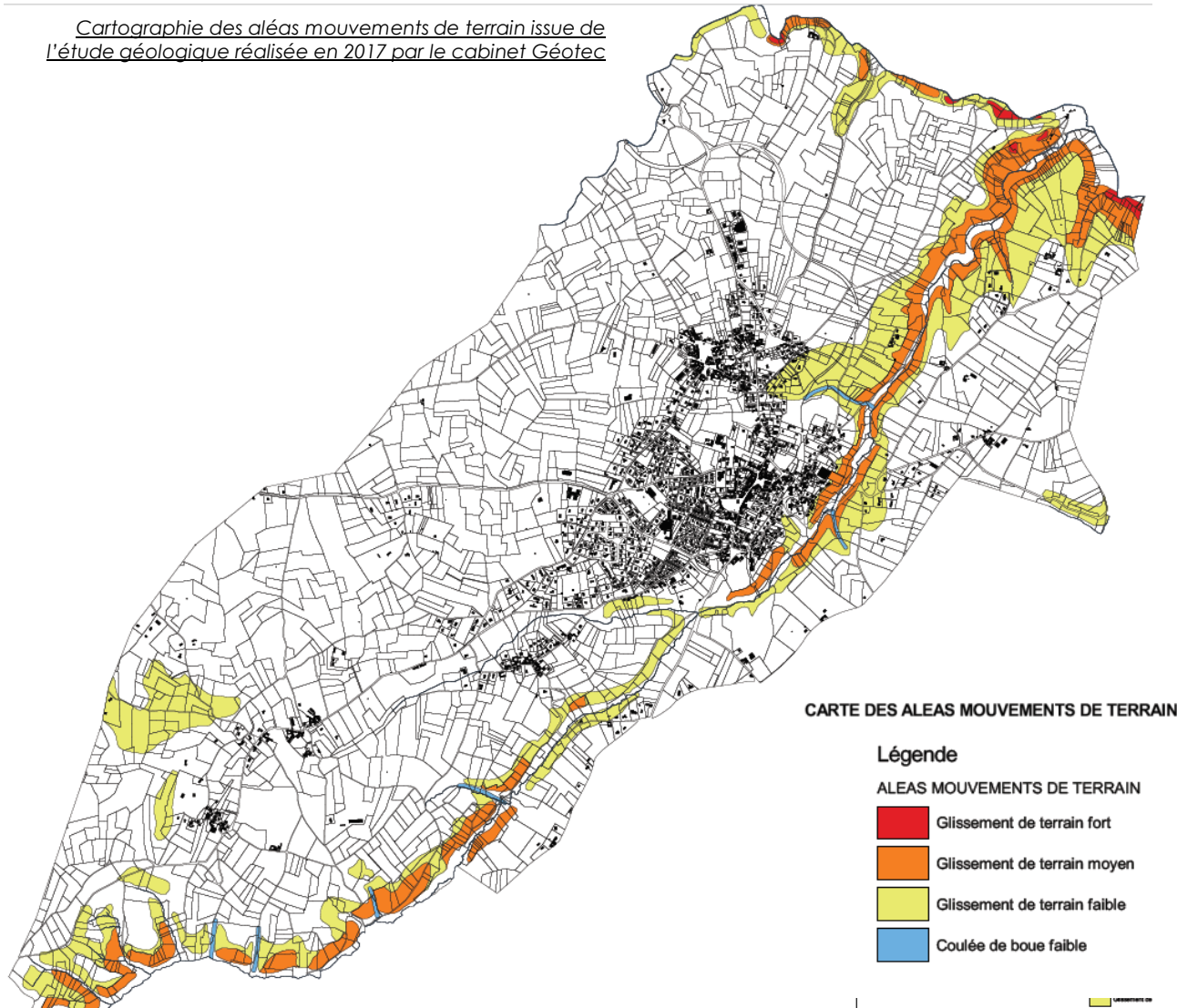
Cette étude établit une carte d'aléas précise, à la parcelle,. Elle confirme la présence, particulièrement sur les vallons encaissés du Gaïron et du Furon, d'aléas glissements de terrain faible à fort, et d'aléas coulées de boue faible.

Sur la base de cette carte d'aléas précisément identifiés, une carte de constructibilité, définissant des zones rouge inconstructibles, ou des zones bleues « B2 » constructibles sous recommandations, est définie.

Les zones rouges inconstructibles concernent essentiellement les fonds de vallées.

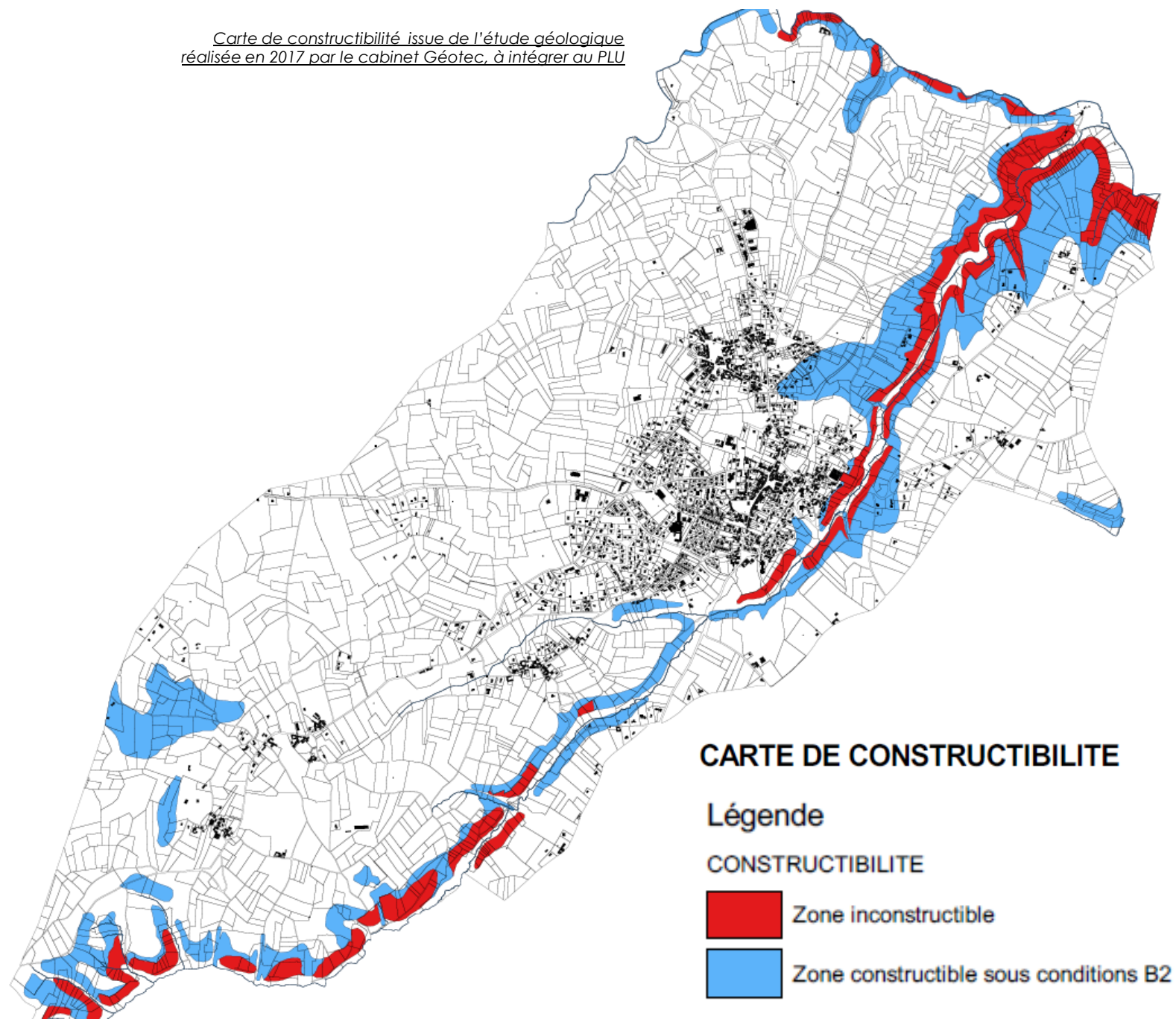


Cartographie des aléas mouvements de terrain issue de l'étude géologique réalisée en 2017 par le cabinet Géotec



Cartographie des aléas mouvements de terrain issue de l'étude BRGM de 2012

*Carte de constructibilité issue de l'étude géologique
réalisée en 2017 par le cabinet Géotec, à intégrer au PLU*





Partie 1 : LE DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE
(« *Etat initial de l'Environnement* »)
Territoire et Environnement - Le paysage



➤ Observatoire régional des paysages

Dans le cadre de l'Observatoire régional des paysages réalisé par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), Soucieu-en-Jarrest est identifiée comme appartenant à l'unité paysagère **Plateau du Sud-ouest Lyonnais** (035-R-L), qui appartient à la **famille des paysages émergents**.

Cette unité paysagère est définie selon les caractéristiques suivantes :

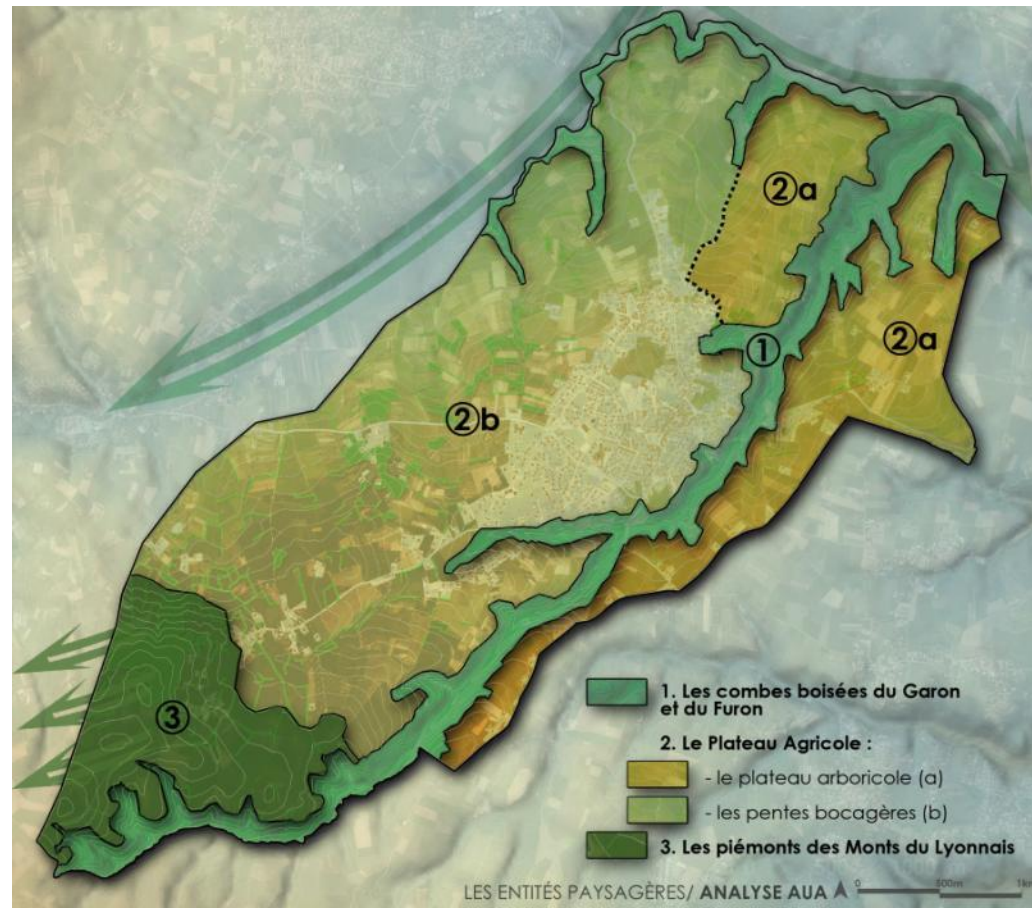
- Un espace de transition qui a gardé un caractère rural fort, à mi-chemin entre ruralité et péri-urbanité.
- Une activité agricole qui peine à rester le trait dominant dans la composition du paysage, concurrencée par l'attrait résidentiel.
- Un secteur fragilisé par de grands projets d'infrastructures (COL et A45)

La DREAL fixe des objectifs de qualité paysagère qui doivent guider l'élaboration des documents d'urbanisme :

- Conserver les meilleures terres du point de vue agronomique pour les réserver à l'agriculture.
- Composer avec la pression foncière en vue de lutter contre la banalisation des paysages par le biais de la densification du bâti et la construction écologique.
- Développer le tourisme vert (produits du terroir, offre d'hébergement et de restauration, valorisation du patrimoine...)

A l'échelle de la commune, on peut identifier 3 entités paysagères à l'ambiance « homogène », identifiées grâce au relief et aux perceptions qui en découlent (paysage fermé ou ouvert, cônes de vue, etc.), à l'occupation du sol et la trame végétale, aux implantations bâties :

1. Les combes boisées
2. Le plateau agricole
3. Les piémonts des Monts du lyonnais



L'entité des combes boisées rassemble les vallées du Garon et du Furon.
D'emprise intercommunale, cette entité participe à la **lisibilité du plateau agricole jarrézien à l'échelle de l'ouest lyonnais**.

➤ Occupation du sol

Les dépressions topographiques marquant le passage des cours d'eau s'accompagnent d'**épais boisements** constituant la ripisylve en fond de vallée et grimpant à l'assaut des pentes abruptes jusqu'aux premiers replats agricoles.

➤ Implantation du bâti

Les **implantations humaines sont discrètes et anciennes**, épousant les courbes de niveau aux lieux-dits Croix de Chabran et Barrel.

➤ Perceptions paysagères

Le relief, associé aux masses végétales, participe à la définition d'un **paysage fermé et naturel de fond de vallon**.

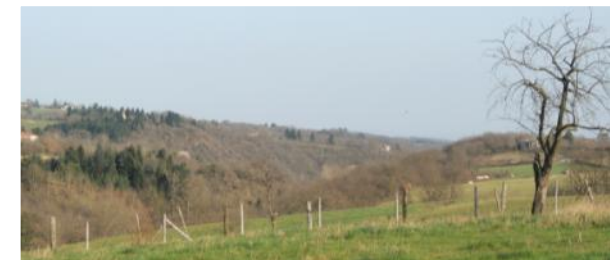
Implanté en lisière de cette entité, le village de Soucieu est perceptible depuis le fond de vallée, dont la végétation est ouverte ponctuellement par le passage de la RD.

➤ Pressions et points de fragilités

L'espace urbanisé, s'approchant à l'extrême limite topographique du plateau, présente des limites abruptes.

ENJEUX :

- ⇒ **Préserver le caractère naturel et fonctionnel de cette entité, dont l'intérêt environnemental est à souligner.**
- ⇒ **Veiller au traitement des franges d'urbanisation et à la qualification de l'entrée de village au niveau du croisement de la RD30 et de la vallée du Furon.**



Le paysage _ Le plateau agricole

C'est l'entité la plus vaste et la plus caractéristique du territoire communal. 2 sous-entités se distinguent à l'intérieur de cet ensemble :

- a) les « replats » arboricoles de Chanellier et Argencieux
- b) les pentes bocagères de la Clavellière au Bas-Marjon

➤ Occupation du sol

- a) Arboriculture fruitière : homogénéité, motif rectiligne.
- b) Une plus grande mixité, alternant vergers, maraichage et pâturages, landes et prairies. Une trame bocagère conséquente séquence la paysage.

➤ Implantation du bâti

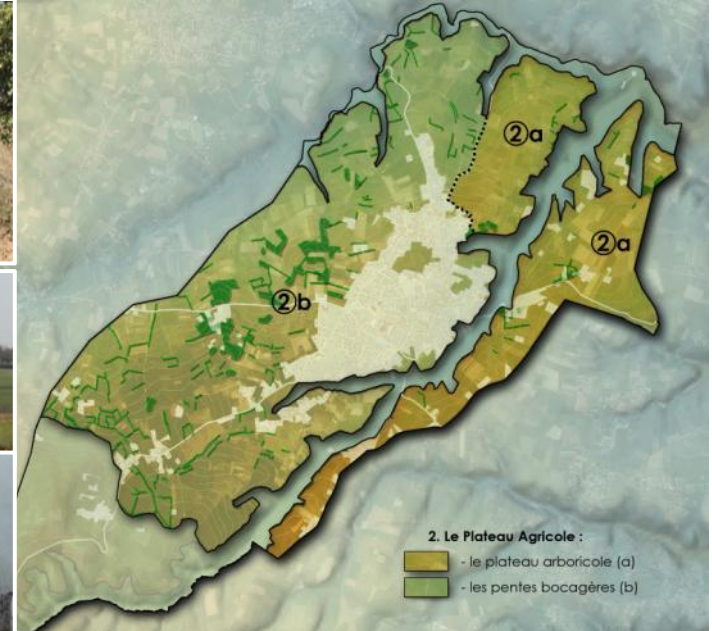
- a) Des massives entités bâties de type fermes fortifiées ou maisons de maître, dont les parcs arborés constituent les seuls masques permettant d'intégrer les constructions à ce plateau ouvert.
- b) D'importants hameaux agricoles, que sont entre autres le Bas Marjon et Prasseytout.

➤ Perceptions paysagères

- a) Un paysage ouvert et des effets de vis-à-vis. A l'ouest, les effets de plans font disparaître les combes boisées dans les replis du plateau. L'inclinaison du plateau oriente les vues en direction de l'est et de l'agglomération lyonnaise, marquant ainsi une rupture avec le reste du plateau agricole.
- b) Les vues sont principalement tournées vers les Monts du Lyonnais avec un effet de panorama lié à un relief accentué.

➤ Pressions et points de fragilités

- b) Des extensions anarchiques des hameaux anciens et du village. S'en ressent une dilution des limites d'urbanisation et l'amoindrissement de la valeur patrimoniale des noyaux urbains anciens. Des installations agricoles implantées sur d'importants talus et l'absence de traitement végétal des abords marquent fortement le paysage.



ENJEUX :

- ⇒ **Préserver la vocation agricole du plateau et des coupures d'urbanisation entre le village et les hameaux**
- ⇒ **Favoriser un regroupement des constructions nécessaires à l'agriculture autour des sièges d'exploitation ou des secteurs déjà construits.**
- ⇒ **Limitier l'urbanisation sur les lignes de crête et traiter les franges urbaines**

Cette entité concerne la partie située à la pointe sud-ouest de la commune.

Elle se rapproche fortement des ambiances de monts et de vallées que l'on trouve sur les communes voisines de Chaussan et Rontalon, marquant une rupture topographique avec le plateau agricole en pente douce qui caractérise Soucieu-en-Jarrest.

➤ Occupation du sol

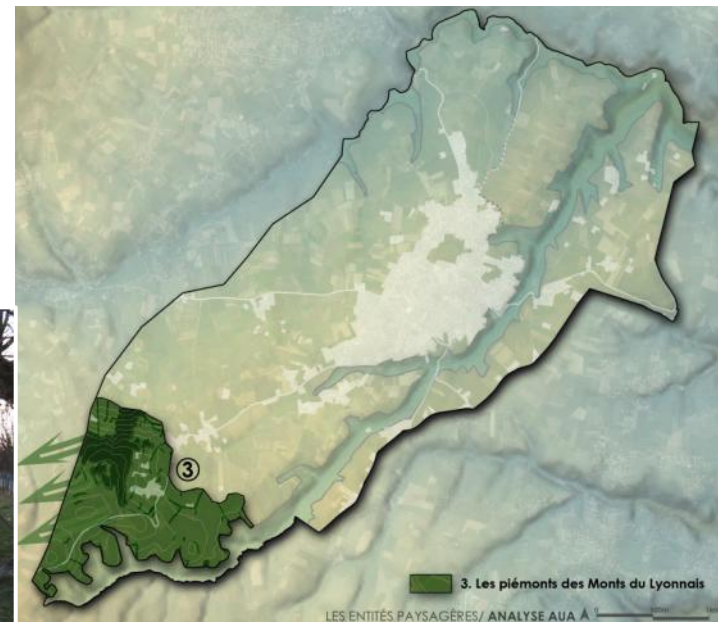
Dans la continuité des méandres de la Vallée du Furon les boisements colonisent les crêtes, alternant avec des landes et prairies découpées d'un important maillage bocager, offrant ainsi la perception d'un paysage contrasté.

➤ Implantation du bâti

L'habitat est regroupé autour d'un hameau agricole ancien, le Haut-Marjon. Ce hameau a conservé son unité et des limites franches, les extensions diffuses restant exceptionnelles dans le secteur.

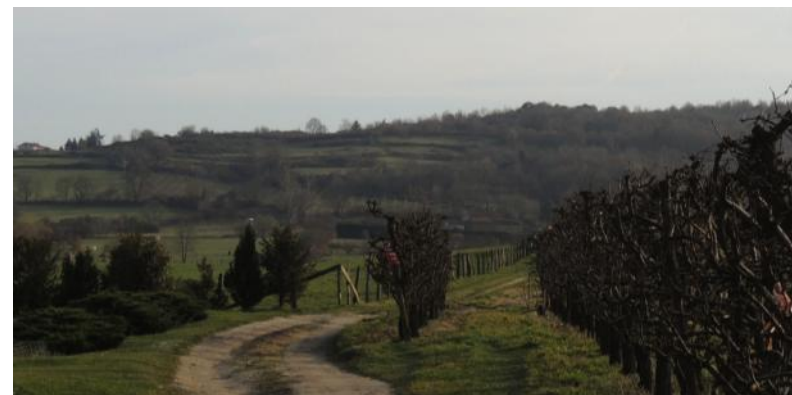
➤ Perceptions paysagères

Le relief constitue les prémices des monts et vallées typiques des Monts du Lyonnais. Jusqu'à l'extrême limite de la commune, les vues sont tournées à l'est et au nord en direction du village, avant de basculer de l'autre côté de la rupture topographique, offrant un large panorama sur les Monts du Lyonnais avec en premier plan le village de Rontalon.



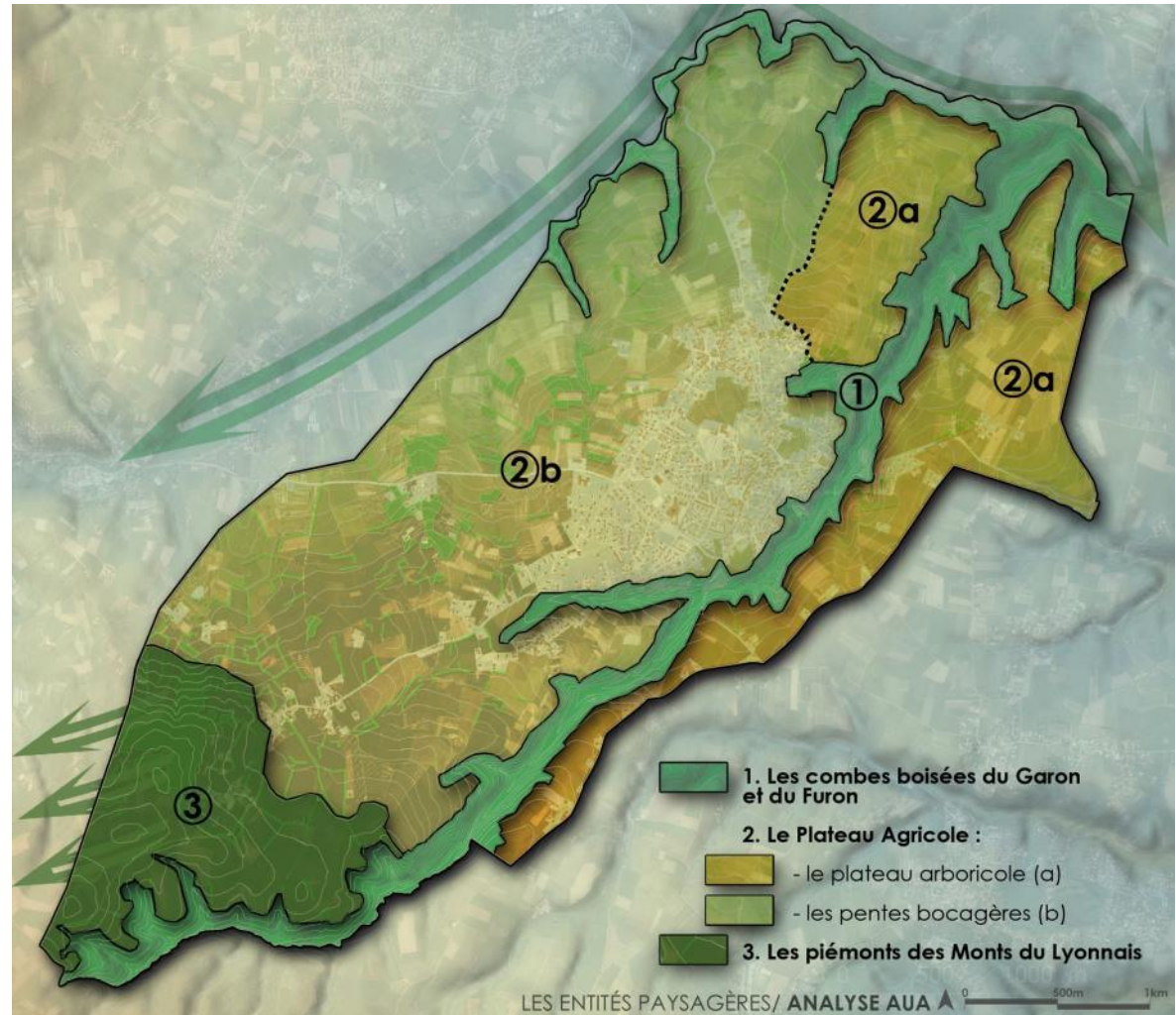
ENJEUX :

- ⇒ **Préserver le caractère naturel et agricole de cette entité qui raccroche Soucieu-en-Jarrest aux Monts du Lyonnais.**
- ⇒ **Une attention à porter quant au développement de constructions isolées (maisons d'agriculteurs et bâtiments d'exploitation) qui accentuent le mitage d'un territoire dont la fragmentation est une menace pour la pérennité de l'activité agricole.**



⇒ L'analyse des différentes entités paysagères à l'échelle de la commune permet d'identifier les enjeux suivants, que le PLU devra intégrer dans sa réflexion :

- Préserver le caractère naturel et fonctionnel des combes et piémonts, dont l'intérêt environnemental est à souligner.
- Préserver la vocation agricole du plateau ainsi que les coupures d'urbanisation entre le village et les hameaux.
- Eviter le mitage et favoriser un regroupement des constructions nécessaires à l'agriculture autour des sièges d'exploitation ou des secteurs déjà construits.
- Limiter l'urbanisation sur les lignes de crête et traiter les franges urbaines : vigilance particulière à l'Est du village (Perron-Furon) et à l'Ouest.





Partie 1 : LE DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE
(« *Etat initial de l'Environnement* »)
Les dynamiques sociodémographiques et l'habitat



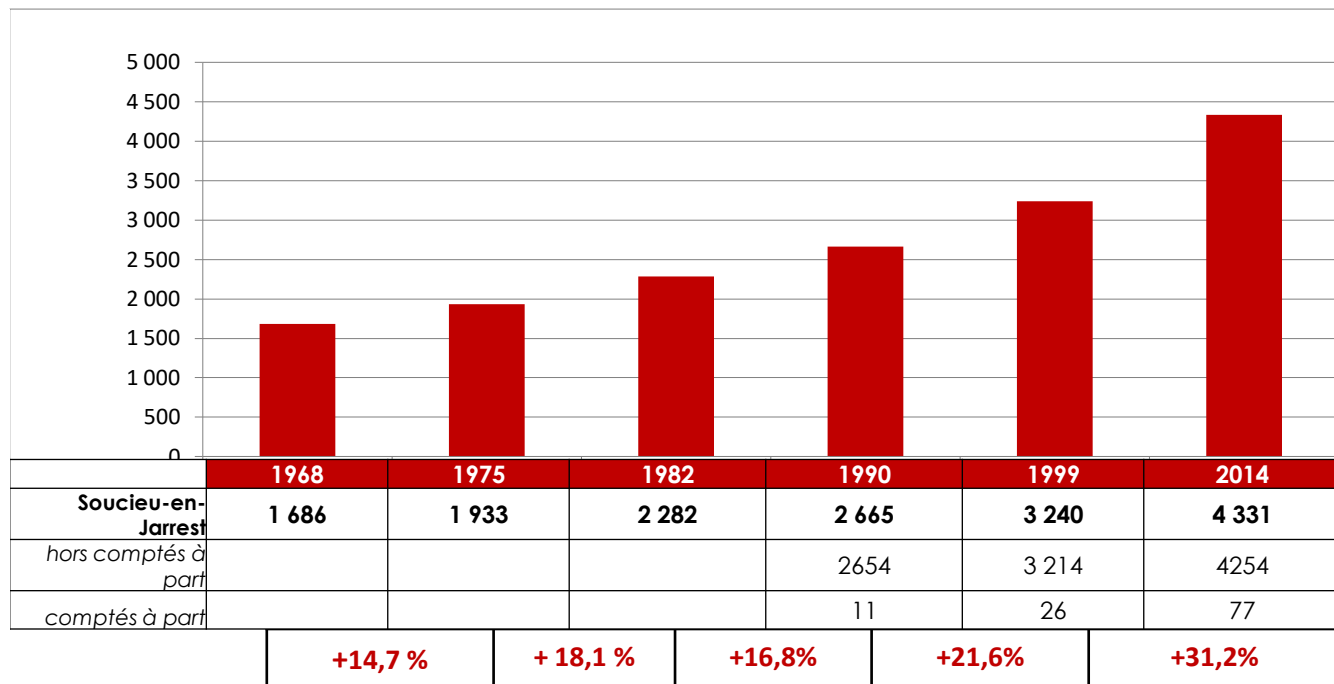
Les dynamiques sociodémographiques – Evolution de la population

La commune de Soucieu-en-Jarrest, à l'instar de la COPAMO, a connu une dynamique démographique positive depuis 1968, avec une population multipliée par 2,5 et un accroissement démographique régulier compris entre 1,8 et 2,5%/an

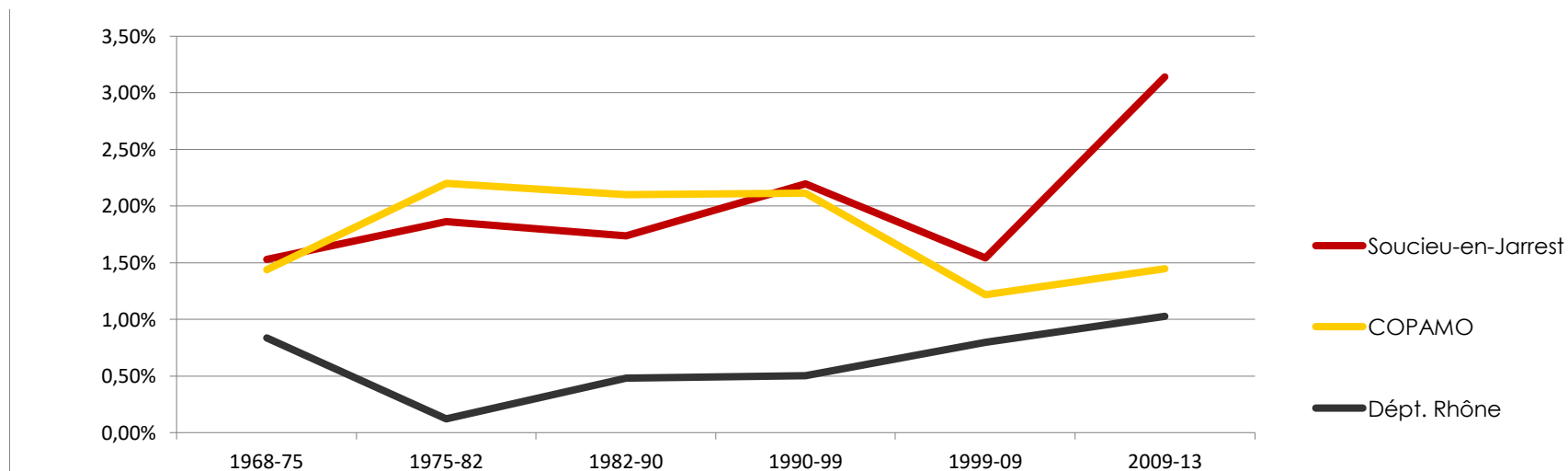
Si, entre 2000 et 2009, la croissance démographique a marqué le pas par rapport à la période précédente, le rythme demeure soutenu (+14,7 % depuis 2009, soit environ +2,5 %/an).

L'évolution démographique comparée montre un poids démographique croissant de la COPAMO à l'échelle du département, et un poids démographique de Soucieu-en-Jarrest au sein de la COPAMO en légère progression

⇒ **Une commune attractive portée par un secteur attractif, bien que Soucieu-en-Jarrest soit redevenu une « locomotive » de la COPAMO depuis 1990, avec une très forte croissance démographique depuis 2009**



Evolution comparée de la population



La commune de Soucieu compte une population plutôt jeune: en 2013, les 2/3 des habitants (63 %) avaient moins de 45 ans, 40 % avaient moins de 30 ans, et la moyenne d'âge des habitants de la commune était légèrement en dessous de la moyenne nationale (36,5 contre 39 ans).

De même, **l'indice de jeunesse**, qui mesure le rapport de la population des personnes âgées de moins de 20 ans sur la population de personnes âgées de plus de 65 ans **est supérieur à la moyenne départementale et intercommunale**, des moyennes pourtant déjà élevée à l'échelle nationale : la commune compte ainsi **2,37 personnes de moins de 20 ans en 2013, compte 1 personne âgée de plus de 65 ans**. Le rapport, également positif, à l'échelle intercommunale et départementale est respectivement de 1,97/1 et de 1,63/1.

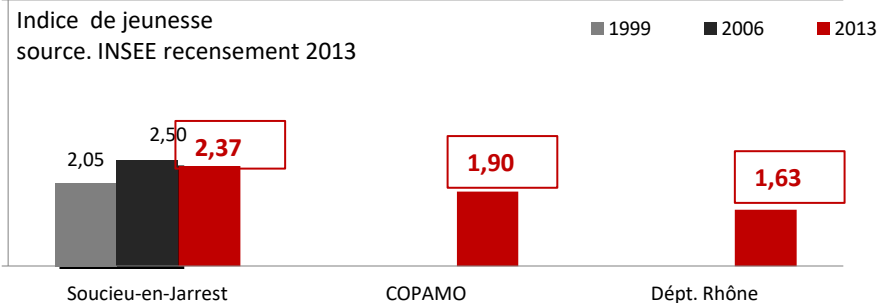
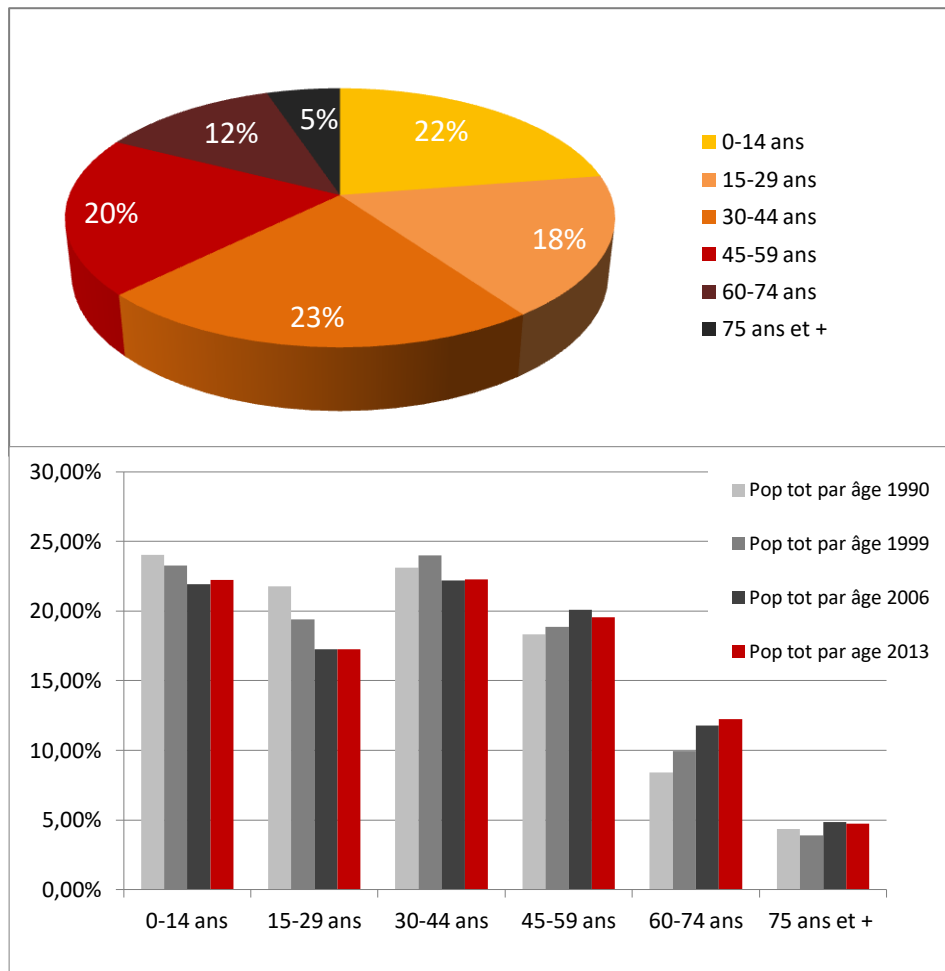
Toutefois, en dépit d'une population globalement jeune, **la démographie vieillit :**

- **l'ensemble des tranches d'âge ayant moins de 45 ans voit son poids diminuer depuis 1990**, tandis que l'ensemble des tranches d'âge ayant plus de 45 ans voit son poids augmenter.
- on observe **une nette sous-représentation de la tranche des 15-29 ans** dans la population communale
- **L'indice de jeunesse, quoique élevé, est en légère diminution depuis 2006**

La commune de Soucieu doit donc anticiper les besoins en logements liés au vieillissement et à la dépendance, des besoins qui devraient se faire sentir dans les 10 à 15 prochaines années.

De l'autre côté de la pyramide des âges, elle doit organiser une réponse pour faciliter l'accès au logement des jeunes ménages, qui peinent parfois à se loger sous l'effet de la pression foncière et immobilière.

⇒ **La diversification des formes d'habitat, pour répondre à ces besoins de plus en plus diversifiés, constitue ainsi un enjeu du futur PLU, en cohérence avec les objectifs du SCoT de maîtrise de la consommation foncière et de densification, et de diversité des formes de logements produites : des logements adaptés aux personnes âgées comme aux jeunes (plus petites tailles, logements locatifs aidés ou intermédiaires, logements à proximité des services et des transports collectifs...)**

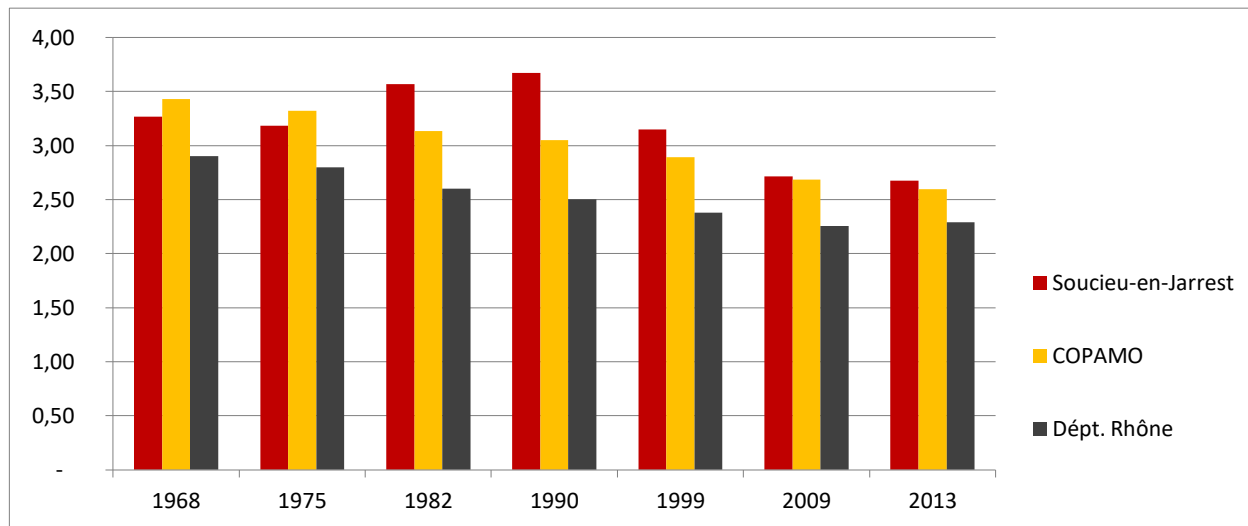
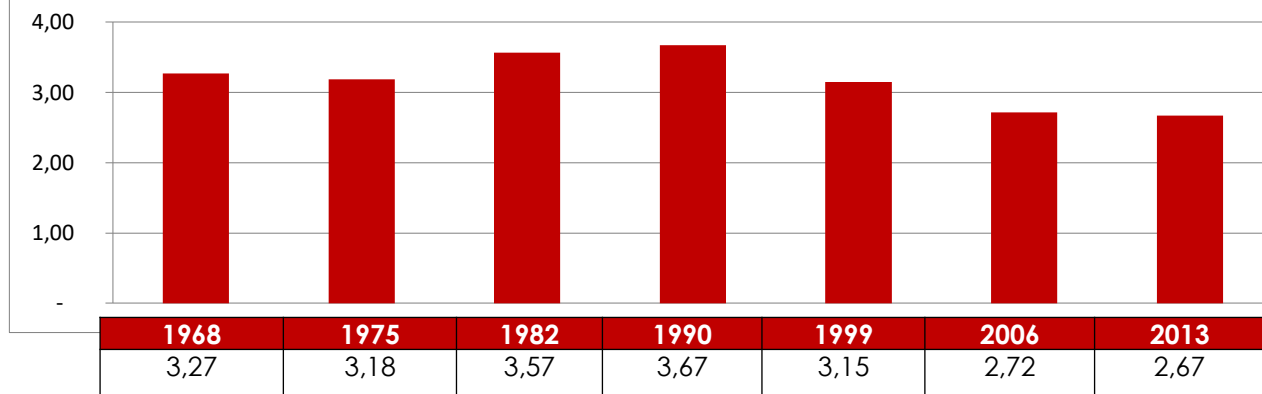


La commune de Soucieu-en-Jarrest, attractive pour les familles avec enfants désireuses de profiter du cadre de vie de la campagne tout en bénéficiant des services urbains à proximité se caractérise par une taille moyenne de ménage (nombre de personne habitant chaque logement) dont la taille est supérieure à la moyenne : 2,67 pers/lgmt en 2013, contre 2,29 dans le Rhône)

Cependant, en lien avec le vieillissement de la population et l'évolution des modes de vie (décohabitation des jeunes partant faire leurs études, augmentation des divorces et familles monoparentales...), les **ménages sont de plus en plus petits**,.

La tendance au « desserrement des ménages » s'est d'ailleurs accélérée ces dernières années, dans une sorte de « rattrapage » de la commune familiale vis-à-vis de l'évolution plus générale de la société : en 1975, la commune comptait une taille moyenne d ménage d'environ 3,18 personnes/logement, et on estime qu'elle n'en comptera plus que 2,59 en 2027 (une moyenne 1990-2006 de -0,06 pers. par an/lgmt, estimée à -0,08 personne/an/logement sur la période 2017-2026), dans le cadre d'une tendance qui s'accroît tout en restant en deçà des tendances nationales, du fait du profil plus familial de la commune)

Evolution de la taille des ménages



⇒Enjeux :

- Un enjeu quantitatif : Compter 1645 résidences principales d'ici 10 ans contre 1597 en 2014, pour maintenir le nombre d'habitants (2014) : construire 48 nouveaux logements pour répondre au phénomène de desserrement des ménages (soit 15% des constructions programmées dans le cadre des objectifs maximaux du SCOT sur 10 ans – 320 lgmts)
- Un enjeu qualitatif : Diversifier l'offre de logements pour accroître les possibilités déjà existantes de parcours résidentiels et répondre aux besoins de certaines populations aux besoins spécifiques : jeunes primo-accédants, personnes âgées, familles monoparentales ou personnes seules ou en couples sans enfants...

En 2014, la commune comptait 1731 logements, contre 1224 fin 1999, soit une augmentation de 507 logements en 15 ans, pour un rythme annuel moyen de 33,8 nouveaux logements par an (mais plus fort depuis 2006 - 38,6 contre objectif SCOT 30/an).

Parmi ces logements :

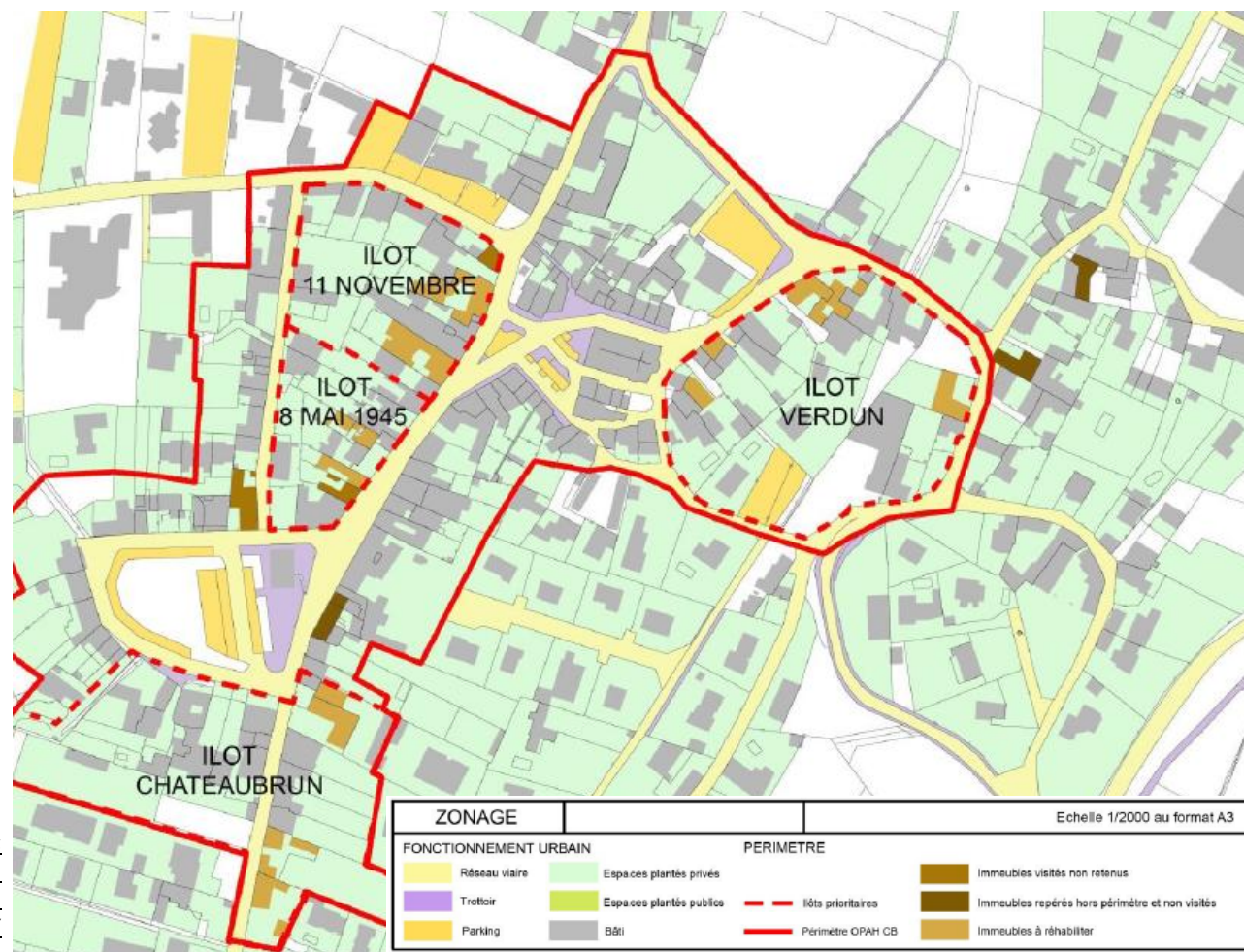
- 1597 sont des résidences principales,
- 20 sont des résidences secondaires, une part qui a été divisée par 2 sur la période)
- 114 logements sont des logements vacants, une part multipliée par 2 sur la période, et qui s'élève à 6,6 % du parc de logements en 2014.

L'évolution de la vacance, qui a doublé en l'espace de 15 ans, alors que, dans le même temps, plus de 500 logements était construits, pose la question de **la vétusté et du manque d'attractivité de certains logements existants**, alors même que la commune de Soucieu-en-Jarrest s'inscrit dans un secteur particulièrement dynamique sur le plan démographique.

En particulier, **une quarantaine de logements ont été identifiés dans le cadre du diagnostic de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat menée par la COPAMO sur les communes de Soucieu-en-Jarrest et Mornant.**

Ces 40 logements doivent faire l'objet d'un programme de réhabilitation permettant aux propriétaires occupants ou bailleurs de recevoir des subventions en l'échange de la remise de leur bien immobilier sur le marché du locatif à loyer maîtrisé.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2014
Parc	658	743	893	982	1 224	1 416	1 731
Résidences Ppales	516	607	744	875	1 126	1 306	1 597
	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-06	2006-14	
Taux annuel d'évolution	1,8%	2,9%	1,2%	2,7%	2,2%	2,7%	
Taux de variation	12,9%	20,2%	10,0%	24,6%	15,7%	22,2%	
Résidences Secondaires	107	91	89	59	43	30	20
% RS	16,3%	12,2%	10,0%	6,0%	3,5%	2,1%	1,2%
Logements Vacants	35	45	60	48	55	80	114
% LV	5,3%	6,1%	6,7%	4,9%	4,5%	5,6%	6,6%



Statut des occupants

Parmi les résidences principales, la commune comptait, en 2014, **73,7% de propriétaires**, une augmentation de plus de 3 points par rapport à 1999, mais en légère diminution depuis 2006.

En 2014, **la part des locataires a retrouvé son niveau de 1999 (24,5%), après avoir diminué de 1,3 point entre 1999 et 2006**

Enfin, **la part de logements sociaux sur la commune est passée de 1,6 à 5,8 % du parc entre 1999 et 2016**

(95 logements sur la commune en 2016, contre 18 en 1999, soit 77 logements produits entre 1999 et 2016.

⇒ L'évolution, légère, du mode d'occupation des logements laisse entrevoir un réel effort de diversification de la production de logements sur la commune depuis 2006, et des possibilités de parcours résidentiels qui s'améliorent, avec un rattrapage de la production de logements locatifs sociaux engagé, mais qui doit se poursuivre et s'accroître (objectif d'un minimum de 40 % de la production)

Parmi les logements sociaux présents sur la commune, on constate une très faible vacance (seulement 1 logement vacant recensé), et une part prédominante de PLUS, qui nécessitera un rééquilibrage au profit des logements très sociaux de type PLAI, pour être compatible avec le PLH de la COPAMO.

Enfin, l'analyse de l'ancienneté moyenne d'emménagement sur la commune, inférieure à la moyenne, traduit **un bon turn-over parmi le parc de logements existant.**

	1999		2006		2014		Taux d'évolution
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
Propriétaire	798	70,9%	968	74,1%	1 158	73,7%	20%
Locataire privé	280	24,9%	308	23,6%	386	24,6%	25%
dont Locataire social (sens INSEE)	18	1,6%	26	2,0%	65	4,14%	150%
dont Locataire social (sens SRU)					72	4,59%	
Logé gratuit	45	4,0%	30	2,3%	26	1,7%	-13%
	1126		1 306		1 460		

Logements locatifs sociaux par année de construction							
avant 1950	1950-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	depuis 2009	Total
0	0	0	0	19	42	34	95

Locatif social par type de logement		Nombre de LLS vacants	
Collectif	75	Nombre	1
Individuel	20	%	1,05%

Locatif social par taille de logements (données 2015)					
T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +
0	28	34	26	5	0

Locatif social par mode de financement des logements (données 2014)				
	PLAI	PLA	PLUS	PLS
Nombre	7	19	39	7
%	9,7 %	26,4 %	54,2%	9,7%
Objectif PLH	30 %			

	Soucieu-en-Jarrest		COPAMO		Rhône	
Ancienneté moyenne	14,5		15,7		13	
dont propriétaires	17,7		18,8		18	
dont locataires	5,2		5,6		8	
dont locataire social	6,4		8,1		12	
dont logés gratuitement	13,3		17,5		11	
Population des ménages						
Depuis moins de 2 ans	185	11,8%	1 268	11,7%	119 889	15,4%
De 2 à 4 ans	374	23,8%	2 040	18,8%	179 581	23,1%
De 5 à 9 ans	253	16,1%	1 787	16,4%	134 801	17,4%
De 10 à 19 ans		18,0%		19,8%		19,1%
De 20 à 29 ans	758	13,7%	5 771	14,6%	342 613	10,5%
30 ans ou plus		16,6%		18,7%		14,5%
Total des ménages	1 570		10 866		776 884	

Les dynamiques de l'Habitat – Le parc immobilier : des logements pour quels usages ? - *Forme et taille des logements*

La commune compte 75,9 % de logements individuels, et 24,1% de logements collectifs, contre un rapport de 80-20 à l'échelle de la COPAMO. Cette répartition, favorable aux logements des familles, et peu adaptée aux personnes âgées ou jeunes ménages à faible pouvoir d'achat, est toutefois en train d'opérer un lent rééquilibrage, la part des logements collectifs tendant à progresser ces dernières années : ainsi, depuis 2006, 27,5% des nouveaux logements construits sont des logements collectifs, contre environ 55 % de logements individuels.

Pour autant, l'objectif ambitieux de diversification du SCOT de l'Ouest lyonnais, qui fixe un objectif maximal de 25 % de logements individuels en production neuve, s'avère encore loin d'être atteint.

	Soucieu-en-Jarrest		COPAMO	
	1999	2014	1999	2013
maison	79%	75,9%	87,3%	80,1%
appartement	21%	24,1%	12,7%	19,9%
Taux d'évolution entre 1999 et 2017				
	Maison		Appartement	
Soucieu-en-Jarrest	+34,5%		+52,9%	
COPAMO	23,4%		109,9%	

⇒ Enjeu :

Poursuivre la diversification de l'offre de logements pour :

- répondre à une demande qui évolue et aux enjeux de la mixité
- Maintenir un bon turn-over dans les logements, favorable à la pérennité des équipements
- Réduire la consommation foncière, lutter contre le mitage et la standardisation du paysage

Intégrer les objectifs du SCOT : 25 % individuel maximum, 45 % individuel groupé et 30 % collectif minimum (production neuve)

	Individuels purs	Individuels groupés	Logements collectifs	TOTAL		MOYENNE ANNUELLE
1990	17	0	13	30	264	26
1991	19	5	19	43		
1992	16	4	26	46		
1993	23	0	0	23		
1994	13	0	11	24		
1995	6	0	4	10		
1996	8	0	11	19		
1997	19	0	4	23		
1998	5	32	0	37		
1999	7	2	0	9		
2000	20	4	4	28	150	21,4
2001	11	0	10	21		
2002	9	1	0	10		
2003	8	8	10	26		
2004	8	0	0	8		
2005	16	17	0	33		
2006	14	8	2	24		
2007	21	9	0	30	351	31,9
2008	21	8	50	79		
2009	7	9	11	27		
2010	25	8	7	40		
2011	30	13	7	50		
2012	21	4	21	46		
2013	20	4	0	24		
2014	18	3	0	21		
2015	15	0	0	15		
2016 (autorisés)	14	4	0	18		
2017 (autorisés)	1	0	0	1		
TOTAL	412	143	210	765	logts	
	53,8%	18,7%	27,5%	Evolution des constructions de logements par an depuis 1990 et répartition par typologie de logements (SITADEL)		



Partie 1 : LE DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

(« Etat initial de l'Environnement »)

Les dynamiques sociodémographiques et l'habitat

Les perspectives de développement



Elaboré en lien avec les services de l'Etat (DDT) et du SCOT, le Programme Local de l'Habitat de la COPAMO est venu remettre à jour et réviser les objectifs du SCOT concernant les objectifs de maîtrise de la croissance démographique et de production de logements.

Il s'agit en effet de tenir compte de la forte pression qu'a connu la commune durant la période 2006-2016 (un rythme annuel moyen de construction supérieur à 38 nouveaux logements/an, contre un objectif d'une trentaine dans le cadre du SCOT) ainsi que des nouvelles contraintes issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, révisée par la loi de mobilisation du foncier pour la production de logements sociaux de 2013, qui imposent à la commune de compter 25 % de logements sociaux parmi son parc de résidences principales.

Le PLH octroie ainsi à la commune la possibilité de produire, sur la période 2014-2019, un total de 180 nouveaux logements (contre un reste théorique d'une quarantaine de logements d'ici 2030 dans le cadre de la stricte application du SCOT initial), **soit environ 30 logements par an, dont 72 logements sociaux (soit 40 %).**

⇒ Depuis le début du PLH, la commune dénombre un total de 69 logements construits entre 2014 et 2016, soit un reste potentiel de 111 logements sur la période triennale 2017-2019

⇒ Dans l'hypothèse où, dans l'attente des objectifs de production du SCOT révisé, on prolonge le rythme annuel maximal de production de logements tel que défini par le PLH, cela générerait un maximum de 320 nouveaux logements sur la période 2017-2026 (inclus), dont 128 logements sociaux (40 %).

⇒ Sur la base de l'objectif d'une densité moyenne minimale visant à réduire la consommation d'espaces de 30 logements/ha, ce potentiel maximal de construction laisse un potentiel maximal de 10,6 ha nouvellement ouverts à l'urbanisation (terrains non construits), de préférence au sein de l'enveloppe urbaine.

Scénario de production globale de logements pour le PLH 2014-2019

Communes	Reste à produire 2014-2020 (7 ans)	/ an	Objectif construction neuve PLH 2014-2019 (6 ans)	/ an	Dont besoins liés au déserrement	Dont accueil de nouveaux ménages	Nb logts / 1 000 hab. /an	Estimation du nombre de ménages au 1/1/2020	Nb d'habitants supplémentaires à accueillir 2014-2019 (indicatif)
Mornant	349	50	300	50	50	250	9	2 370	508
Soucieu-en-Jarrest	102	15	180	30	32	148	8	1 554	303
Polarité 2	451	64	480	80	82	398	9	3 924	811
Orliénas	95	14	84	14	21	63	6	932	108
Saint-Laurent d'Agnay	128	18	108	18	18	90	9	878	188
Saint-Maurice-sur-Dargoire	114	16	96	16	19	77	7	888	153
Taluyers	46	7	60	10	18	42	5	807	62
Polarité 3	382	55	348	58	75	273	7	3 505	511
Chassagny	37	5	30	5	9	21	4	438	38
Chaussan	11	2	12	2	8	4	2	352	-
Riverie	14	2	12	2	2	10	7	108	22
Rontalon	61	9	54	9	10	44	8	480	87
Saint-Andéol-le-Château	34	5	30	5	13	17	3	599	9
Saint-André-la-Côte	15	2	12	2	2	10	7	114	19
Sainte-Catherine	64	9	54	9	8	46	10	394	95
Saint-Didier-sous-Riverie	84	12	72	12	11	61	10	521	125
Saint-Jean-de-Touslas	40	6	36	6	7	29	7	343	55
Saint-Sorlin	56	8	48	8	4	44	12	253	126
Polarité 4	416	59	360	60	75	285	7	3 602	576
COPAMO	1 249	178	1 188	198	232	956	7	11 031	1 898

Scénario de production logements sociaux

Extraits du PLH2 de la COPAMO
(2014-2019)

	Objectif construction neuve PLH 2014-2019 (6 ans)	Logements locatifs sociaux			
		Locatifs sociaux	% production globale	Dont PLAI	% locatif social
Mornant	300	120	40%	36	30%
Soucieu-en-Jarrest	180	72	40%	22	30%
Polarité 2	480	192	40%	58	30%
Orliénas	84	21	25%	3	15%
Saint-Laurent d'Agnay	108	27	25%	4	15%
Saint-Maurice-sur-Dargoire	96	24	25%	4	15%
Taluyers	60	15	25%	2	15%
Polarité 3	348	87	25%	13	15%
Chassagny	30	54	15%	8	15%
Chaussan	12				
Riverie	12				
Rontalon	54				
Saint-Andéol-le-Château	30				
Saint-André-la-Côte	12				
Sainte-Catherine	54				
Saint-Didier-sous-Riverie	72				
Saint-Jean-de-Touslas	36	54	15%	8	15%
Saint-Sorlin	48				
Polarité 4	360	54	15%	8	15%
COPAMO	1 188	333	28%	79	24%

Le potentiel du PLU en vigueur

L'analyse des terrains nus disponibles dans le PLU en vigueur a révélé un potentiel total d'environ 17 ha constructibles, dont :

- - des disponibilités foncières constructibles (terrains disponibles en zones U, terrains classés en zone AU constructibles) : 9,1 ha env.
- - des disponibilités foncières à long terme (zones AU strictes) : 7,9 ha environ.

Pour rappel, les objectifs du SCOT de l'Ouest lyonnais, révisés par le PLH de la COPAMO, laissent un potentiel maximal urbanisable (terrains nus ouverts à l'urbanisation) de 10,2 ha (pour 320 logements) prioritairement en centre-village (au sein de l'enveloppe urbaine) et dans le cadre de la densification des tissus bâtis

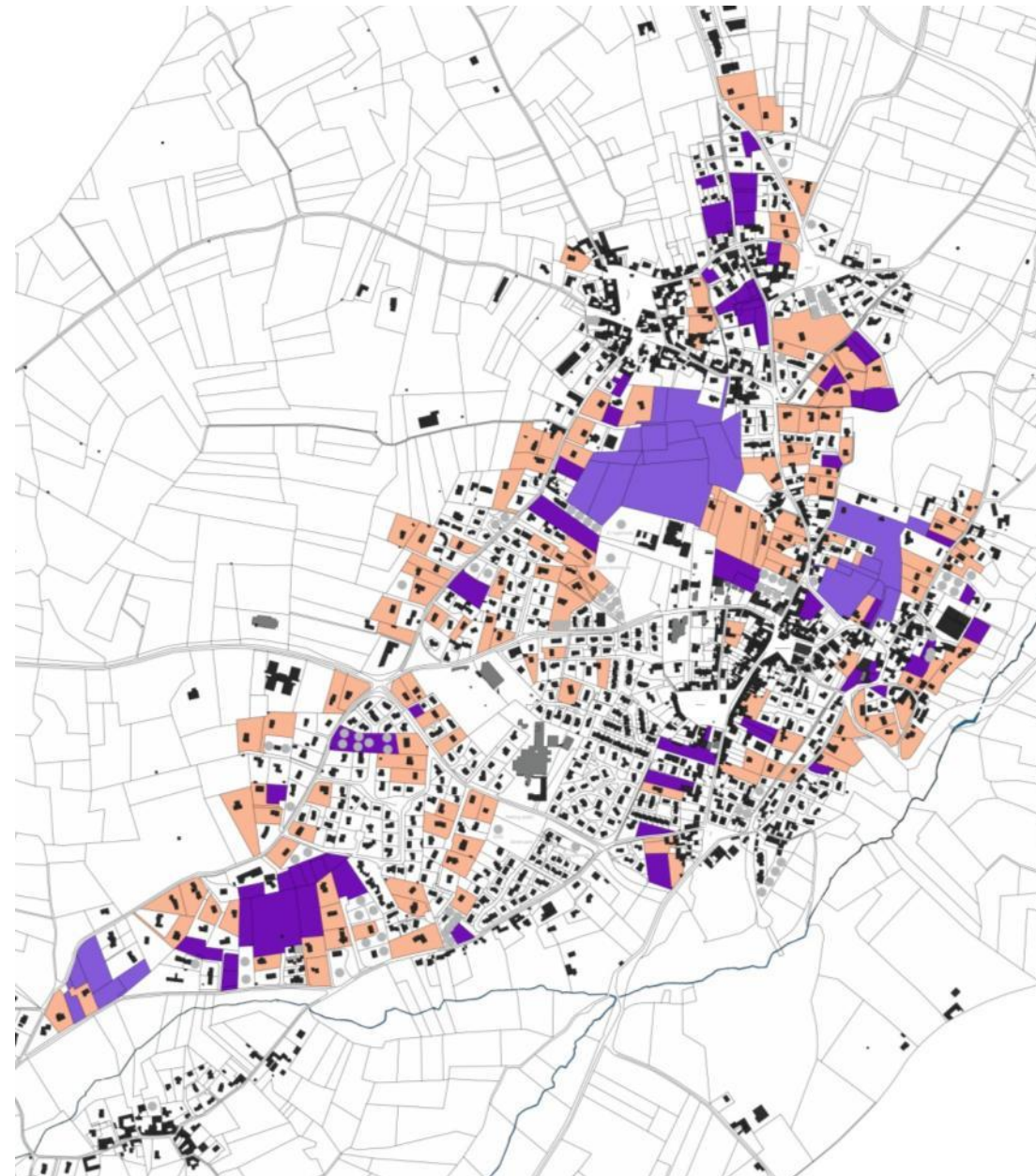
A ce potentiel constructible en terrains nus, un potentiel de divisions de terrains déjà bâtis (secteurs pavillonnaires), un phénomène déjà à l'œuvre sur la commune, a été estimé à un total cumulé d'environ 10,8 ha, comprenant :

- - des parcelles seules mesurant de 600 m² (centre-bourg) à 0,86 ha (place de Bel Air),
- des ensemble de parcelles (tènements) jusqu'à 1,96 ha (Rue des Roches-Montée de la Cumine), qui pourraient nécessiter une réflexion globale pour une cohérence d'aménagement

Ce potentiel est toutefois exprimé brut sans tenir compte du phénomène de rétention foncière des propriétaires des parcelles concernées.

⇒ Afin de maîtriser son rythme de développement et de se placer en compatibilité avec le SCOT de l'Ouest lyonnais et le PLH de la COPAMO, la commune de Soucieu-en-Jarrest devra, dans le cadre de son PLU :

- reporter, l'urbanisation d'au moins 7 ha non encore urbanisés (voire plus), en priorité les tènements situés en périphérie de l'enveloppe urbaine ou ceux qui ne permettront pas à la commune d'atteindre ses objectifs de diversité de l'habitat, de qualité de l'espace public et/ou collectif, de mixité des fonctions, de développement des cheminements doux...
- encadrer le phénomène de division de foncier bâti





Partie 1 : LE DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE
(« *Etat initial de l'Environnement* »)
Les dynamiques socioéconomiques



La répartition Emplois/Actifs et les déplacements domicile/travail induits

En termes d'emploi, la commune se caractérise par **un indicateur de concentration d'emploi relativement faible**, puisqu'elle ne comptait, en 2014, que 34,6 emplois pour 100 actifs ayant un emploi. Dit autrement, la commune compte **trois fois plus d'actifs que d'emplois** sur son territoire, et le nombre d'actifs a tendance à progresser plus rapidement que le nombre d'emplois sur la commune, **confirmant le statut résidentiel de Soucieu-en-Jarrest**.

Bien que le nombre d'emplois soit nettement inférieur au nombre d'actifs, on constate **un taux de chômage parmi les actifs résidant sur la commune nettement inférieur à la moyenne nationale**, puisque il ne s'élevait, en 2014, qu'à 4,5%, des actifs, contre 9,9 % en France métropolitaine.

La commune de Soucieu-en-Jarrest, comme la COPAMO, bénéficient ainsi du plein emploi et de la dynamique métropolitaine lyonnaise.

Parmi les actifs, 84,6 % travaillent dans une autre commune, dont une part significative dans la métropole lyonnaise, tandis que **88,5 % des déplacements domicile/travail sont effectués en voiture**. Le taux de motorisation des ménages est de fait très élevé, **avec 95 % des ménages possédant au moins une voiture, et près des deux tiers qui en comptent deux**. La très forte dépendance de la commune, également relevée par le SCot à l'échelle de l'ensemble de l'Ouest lyonnais, vis-à-vis des territoires voisins en matière d'emplois engendre des **flux pendulaires importants**, particulièrement ressentis sur le réseau primaire de la commune de Soucieu-en-Jarrest (croisement des RD 25 et RD 30 en centre-village).

L'objectif de relocaliser de l'emploi sur le territoire, en accompagnement du développement démographique, pour limiter la dépendance économique vis-à-vis de la métropole lyonnaise et le syndrome de « villages dotoirs » est donc plus que jamais d'actualité.

<u>Emploi et activité</u> (INSEE, 2014)	Soucieu-en-Jarrest		COPAMO	
	1999	2014	1999	2014
Actifs en %	63,5%	79,3%	73,7%	78,2%
ayant un emploi	60,3%	74,8%	69,3%	73,3%
en recherche	3,1%	4,5%	4,2%	5 %
Inactifs en %	36,5%	20,9%	26,3%	21,8%
étudiants	11,9%	8,8%	11,9%	9,5%
retraités	16,4%	6,5%	6,0%	7,3%
autres	8,2%	5,4%	8,4%	4,9%

<u>Indicateur de concentration d'emploi</u>	1999	2006	2014
Nombre d'emplois dans la zone	526	597	725
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1507	1 683	2 094
Indicateur de concentration d'emploi	34,9	35,5	34,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	64,4	63,8	67,3

<u>Lieu d'emploi des actifs résidents</u>	Soucieu-en-Jarrest		COPAMO
	1999	2014	2014
Dans la commune	19,2%	15,4%	18,4%
Dans le département	76,4%	84,6%	81,6%
Dans la région (hors 69)	3,1%		
En France (hors Rhône-Alpes)	1,2%		
Etranger + DOM-COM	0,1%		
	100,0%	100,0%	100,0%

<u>Taux de motorisation des ménages</u>	Soucieu-en-Jarrest						COPAMO	
	1999		2006		2014		2014	
Nombre de ménages	1126		1306		1570		10 866	
pas de voiture	82	7,28%	83	6,36%	78	5%	551	5,2%
au moins 1 voiture	1044	92,72%	1223	93,64%	1492	95%	10315	94,8%
1 voiture	419	37,21%	474	36,29%	578	37%	4070	37,2%
2 voitures ou +	625	55,51%	749	57,35%	914	58%	6245	57,7%
au moins une place de parking réservée	861	76,47%	1 044	79,94%	1271	80,9%	8776	81%

Quoique en croissance depuis 1999, le nombre d'emplois présents sur la commune n'a augmenté que de 19 % en 15 ans, contre un accroissement démographique de +31 % sur la même période. La résidentialisation de la commune se poursuit.

Parmi les emplois offerts par la commune, on constate :

- une part significative et nettement supérieure à la moyenne de l'**agriculture**, un secteur encore dynamique sur la commune, et dont l'érosion semble ralentie sur la période récente, le nombre d'emplois agricoles ayant augmenté de 11 % entre 1999 et 2014 (76 emplois pour 60 exploitants, dont pluriactifs);
- Une forte **tertiarisation des emplois**, puisque les emplois dans le commerce, transport, les services ou l'administration publique représentent plus de 69 % des emplois, avec un nombre en augmentation de plus de 35 % entre 1999 et 2014 (soit la plus forte progression). Parmi les emplois tertiaires, ce sont les emplois les plus qualifiés (cadres et professions intellectuelles supérieures) qui ont le plus progressé, les emplois dits « intermédiaires » ou les statuts d'employés ayant vu leur poids, mais aussi leur nombre diminuer entre 2006 et 2014.
- Du fait de la tertiarisation de l'activité jarrézienne, l'emploi industriel et ouvrier a vu son poids également diminuer.

	2006		2014		Taux d'évolution du nombre d'emplois 2006-2014
		%		%	
Agriculteurs exploitants	39	5,85%	60	8,2%	+53,8%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	70	10,49%	109	14,9%	+55,7%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	99	14,84%	144	19,6%	+45,4%
Professions intermédiaires*	163	24,44%	136	18,7%	-16,5%
Employés	139	20,84%	193	26,4%	-38,8%
Ouvriers	157	23,54%	89	12,2%	-43,3%
	667		732		+9,7%

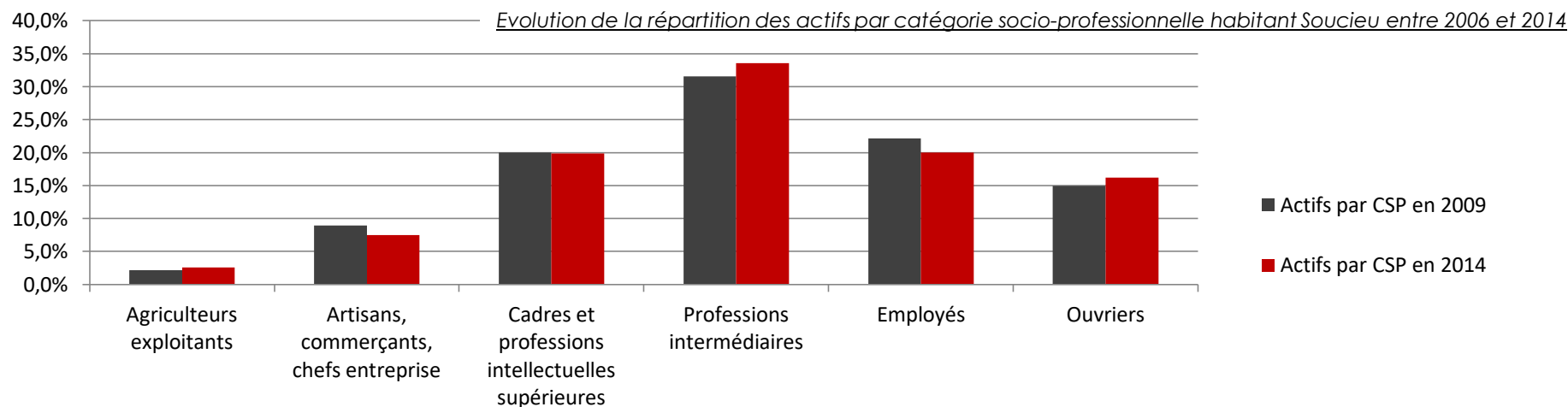
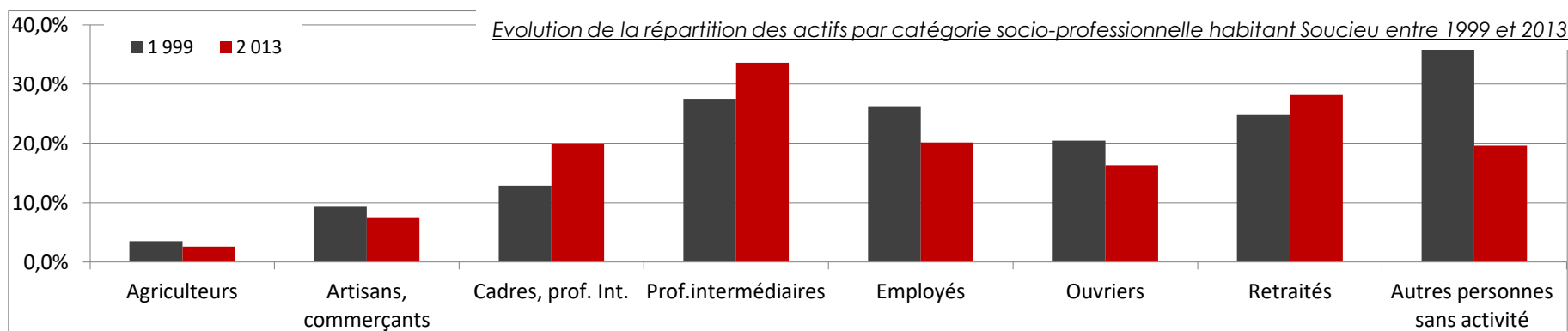
	Nbre d'emplois		Part du secteur dans le nbre total d'emplois	Taux d'évolution du nombre d'emplois 1999-2014
	1999	2014		
Agriculture	68	76	10,4%	+11,7%
Industrie	92	47	6,4%	-48,9%
Construction	84	101	13,8%	+20,2%
Commerce, transports, services divers	375	182	24,8%	+35,5%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale		326	44,6%	
TOTAL EMPLOIS	619	732		+19%

L'évolution de la répartition des emplois par domaines d'activités et catégories socio-professionnelles n'est pas complètement corrélée à l'évolution de la répartition des actifs résidant la commune. Si on constate, sur la période longue (1999-2014), une tertiarisation quasi-symétrique des emplois occupés par les actifs résidant sur la commune (fort accroissement des cadres et professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires, diminution des ouvriers et employés), on constate aussi, sur cette période, une diminution des actifs agriculteurs.

En outre, sur une période plus récente, entre 2006 et 2014, la tendance à la « gentrification » de la population et à l'accroissement de la part des actifs occupant un emploi hautement qualifié et à fort pouvoir d'achat semble s'atténuer : depuis 2006, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures est stable, tandis que les professions intermédiaires et les ouvriers voient de nouveau leur part légèrement augmenter.

Cette légère inflexion pourrait être à mettre au crédit du développement de l'offre de logements sociaux, ou à la diversification des typologies des logements commercialisés qui s'est amorcée ces dernières années, et qu'il convient de poursuivre.

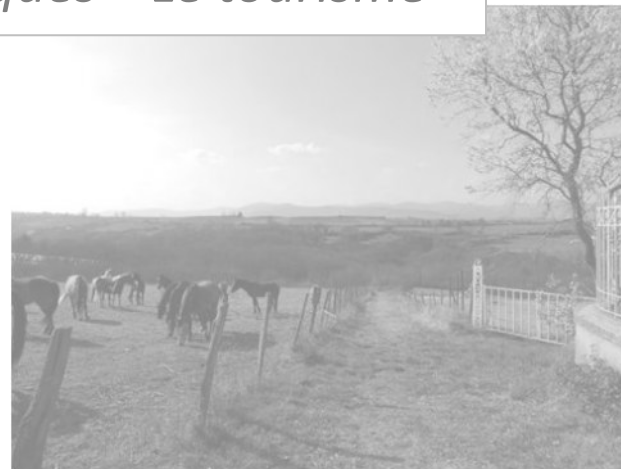
En parallèle, le développement d'une offre d'emplois ouvriers répondant à une population de nouveau présente, l'amélioration des services pour soutenir les activités tertiaires (accès au haut débit, espaces de co-working), ainsi que le soutien à une activité agricole dynamique, constituent des pistes de développement économique que le PLU devra intégrer.





Partie 1 : LE DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE **(« *Etat initial de l'Environnement* »)**

Les dynamiques socioéconomiques – Le tourisme



Bénéficiant d'une forte attractivité résidentielle, la commune n'est pas sans atouts du point de vue touristique, pour les loisirs dominicaux ou les courts séjours à la campagne :

- **Elle dispose d'un centre-village charmant**, qui compte plusieurs maisons de maître, un ensemble urbain en pierres de pays, **plusieurs hameaux anciens... Le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune constituent des atouts** pour inciter le promeneur, le randonneur, le visiteur à faire étape dans le village ou ses différents hameaux ;
- Commune des piémonts du lyonnais, elle s'inscrit dans le pays mornantais, qui offre de nombreux sites de loisirs (étangs, circuits de randonnées), diverses curiosités (visites guidées dans les villages pittoresques du Mornantais – Orlénas, Mornant, Riverie, Taluyers, St Andéol le Château, aqueduc romain du Gier,...), des découvertes gustatives (caveaux, producteur de safran, fête de la nectavigne à Soucieu...)
- Au-delà du pays mornantais, le territoire bénéficie de la proximité avec de nombreux sites touristiques : le Parc Naturel Régional du Pilat, les Monts du Lyonnais, les musées d'art moderne, de la mine et la cité du design de St Etienne, Lyon, ville UNESCO, les parcs animaliers de St Martin la Plaine et Courzieu, le couvent de la Tourette à Eveux, le musée Antoine Brun à Ste Consorce, le petit train de Vaugneray, le musée gallo-romain et le théâtre antique de Vienne...

Le développement des circuits courts et la filière agricole dynamique peuvent en outre constituer un autre atout pour une attractivité touristique du territoire, fondée sur la valorisation des produits locaux, la qualité de séjour, le bien-être et le manger sain.

Pour autant, **l'activité de tourisme et loisirs est encore confidentielle à Soucieu qui ne bénéficie que de peu de services :**

- un gîte (le Haut Marjon) et deux chambres d'hôtes (village : rue Micky Barange et montée du Perron) sur la commune, pour une capacité de 20 à 25 personnes réparties en 8 chambres
- un seul restaurant-pizzeria sur la commune

⇒ **Afin de développer le potentiel touristique de la commune, le PLU devra préserver et valoriser les patrimoines paysagers (architectural, urbains, naturels) du territoire, l'activité agricole, et laisser des possibilités de développement d'une activité d'hébergement de type chambre d'hôte, en particulier en zone agricole (gîte à la ferme).**





Partie 1 : LE DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE **(« *Etat initial de l'Environnement* »)**

Les dynamiques socioéconomiques – L'agriculture



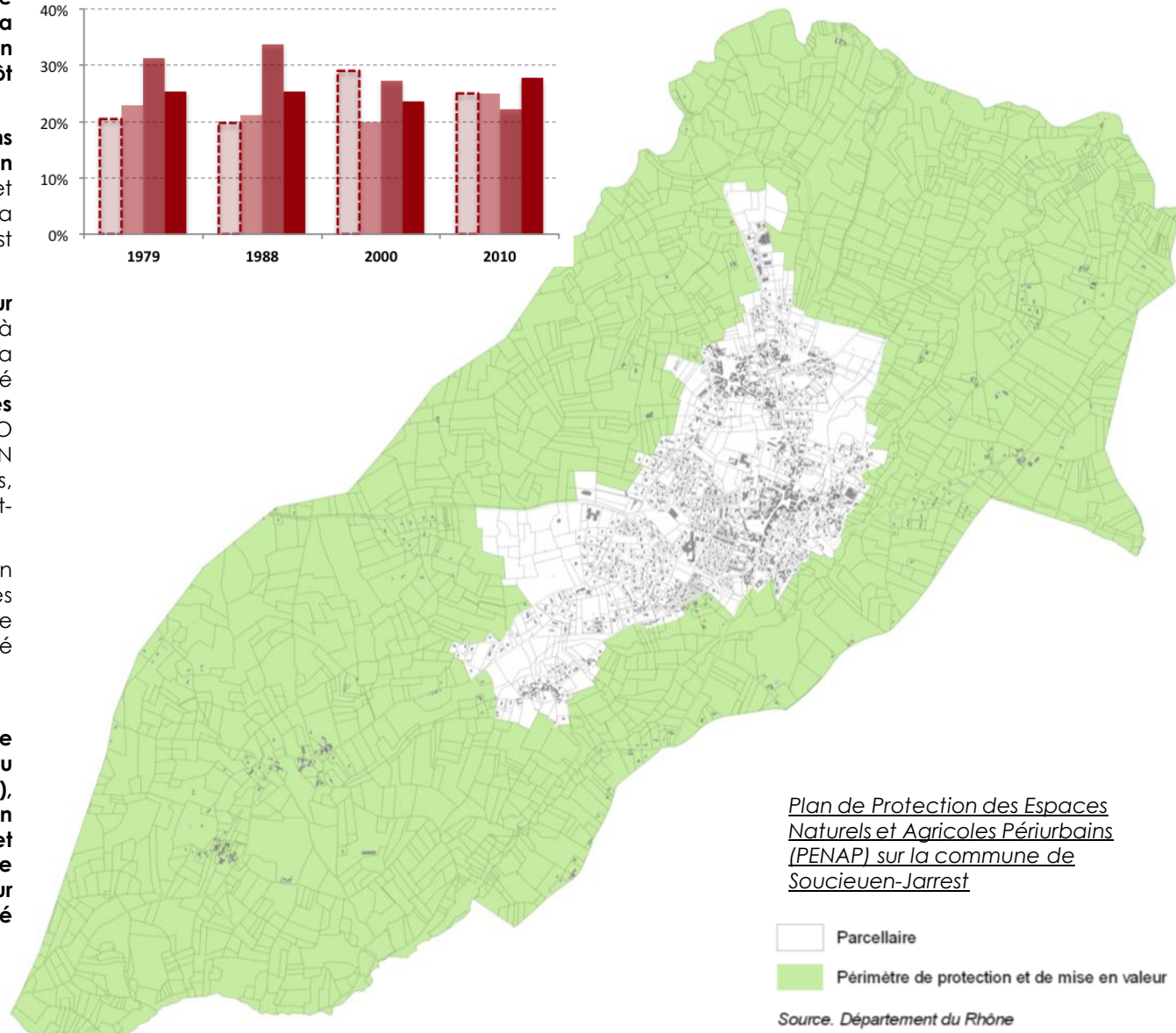
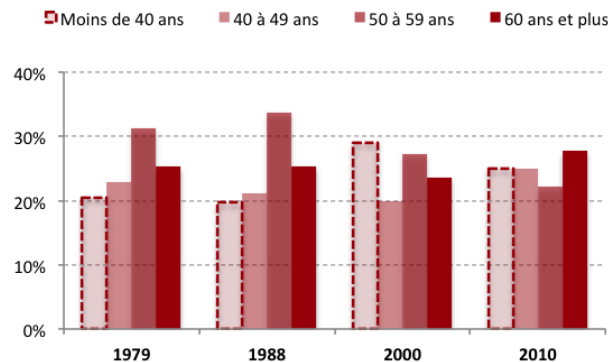
Dynamique, avec un nombre d'exploitants encore en activité important, et un nombre d'emplois agricole recensés par l'INSEE supérieur à la moyenne des communes de taille comparable situées à proximité immédiate d'une grande métropole, la commune de Soucieu-en-Jarrest peut en outre compter sur des agriculteurs plutôt jeunes et entrepreneurs :

- La part des agriculteurs de moins de 40 ans exerçant sur la commune s'élève à environ 25%, une part supérieure à celle de 1979 et 1988 (recensement général agricole), et la répartition des agriculteurs par âge est équilibrée
- Les agriculteurs se structurent pour développer leurs propres points de vente à Soucieu (8 points de vente directe à la ferme recensés sur la commune, le marché bio hebdomadaire du « Chapi ») et les circuits courts sur le territoire de la COPAMO (UNIFERME, à Saint-Andéol-le-Château, UN DIMANCHE À LA CAMPAGNE, à Thurins, TERRES LYONNAISE à Saint-Laurent-d'Agnay...)
- Les agriculteurs se structurent de plus en plus en GAEC et s'associent (20 % des exploitations en 2013), pour mieux faire face aux aléas et pouvoir concilier leur activité avec leur vie de famille.

La commune bénéficie en outre d'un espace agricole encore préservé et assez peu morcelé (vaste plateau entourant le village), protégé, depuis le 14 février 2014, par le Plan de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP), qui toute possibilité d'ouverture à l'urbanisation pour une durée de 30 ans, et ne peut être révisé qu'à l'initiative de l'Etat.

Répartition des chefs d'exploitation et des coexploitants selon leur âge

Source. AGRESTE/ DISAR 3.11



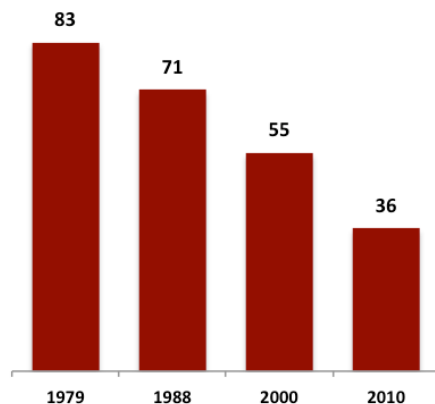
Plan de Protection des Espaces
Naturels et Agricoles Périurbains
(PENAP) sur la commune de
Soucieu-en-Jarrest

□ Parcellaire

■ Périmètre de protection et de mise en valeur

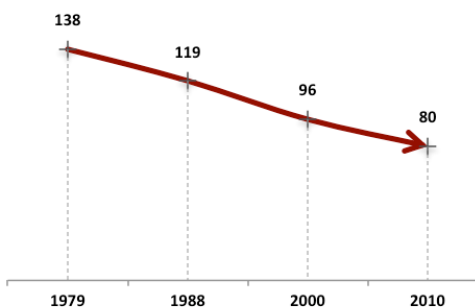
Source. Département du Rhône

Évolution du nombre des exploitations à Soucieu
Source. AGRESTE/ RGA 2010, RGA 2000



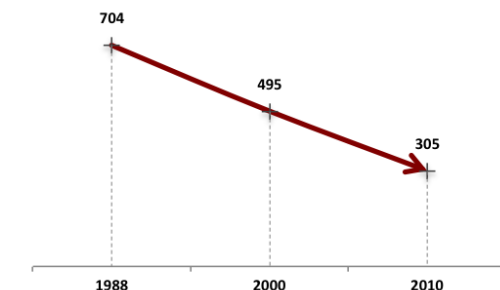
Travail dans les exploitations
(en Unité de Travail Annuel)
Source. AGRESTE/ RGA 2010

→ UTA totales



Évolution du cheptel en unité de gros bétail, tous aliments
Source. AGRESTE/ RGA 2010

→ Cheptel (en UGB)



En dépit de son dynamisme, l'activité agricole jarrézienne n'échappe pas à la crise qui la touche depuis de nombreuses années, et plus particulièrement à l'impact de la pression foncière et de l'urbanisation sur le territoire.

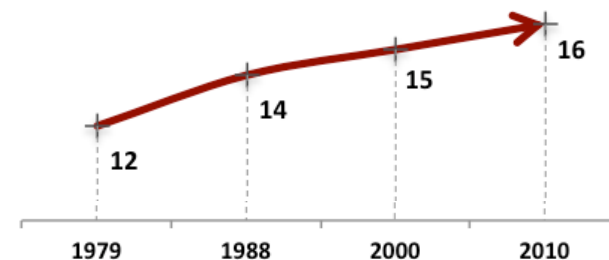
Ainsi, depuis 1979, à Soucieu :

- le nombre d'exploitations a été divisé par 2, passant de 83 à 36 exploitations en 2010
- la Surface Agricole Utilisée (SAU) des exploitations dont le siège est implanté sur la commune est passée de 1022 ha en 1979 à 573 ha en 2010.
- le nombre d'Unités de Travail Annuel (familiales, salariées et occasionnelles confondues) a diminué presque de moitié depuis 1979
- le cheptel est en diminution constante, ne représentant plus que 4% de celui présent sur l'ensemble de la COPAMO en 2010.

La SAU moyenne par exploitation augmente toutefois (tendance généralisée), même si, avec un nombre d'exploitations supérieur à la moyenne, Soucieu-en-Jarrest se démarque avec une SAU moyenne par exploitation inférieure à la moyenne et des petites exploitations qui demeurent majoritaires : 28 font moins de 20 hectares, (moyenne COPAMO : 25 ha)

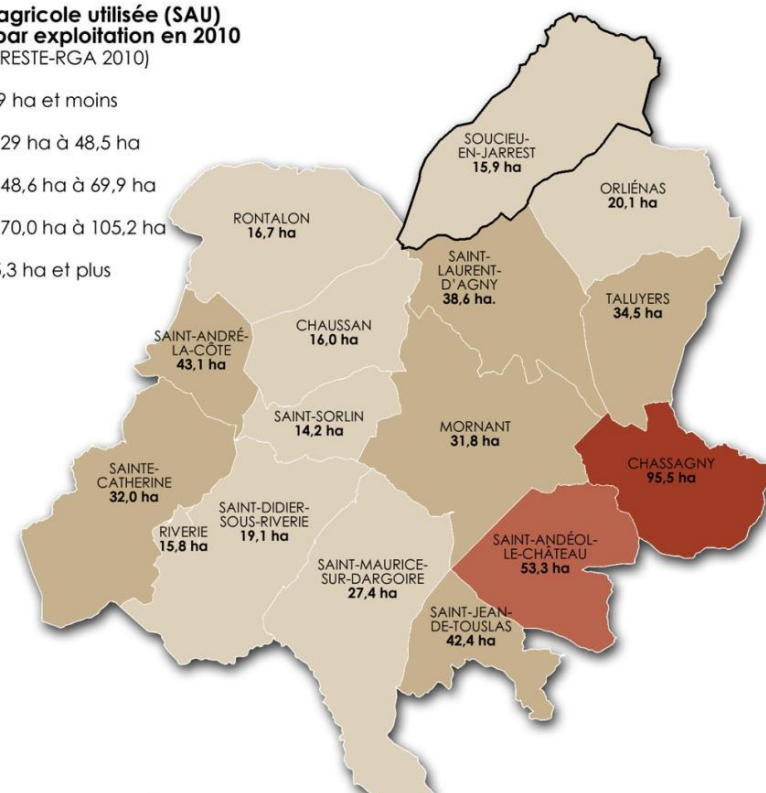
Évolution de la SAU moyenne des exploitations (ha)
Source. AGRESTE/ RGA 2000, RGA 2010

→ SAU moy. exploitations (ha)



Superficie agricole utilisée (SAU) moyenne par exploitation en 2010
(Source. AGRESTE-RGA 2010)

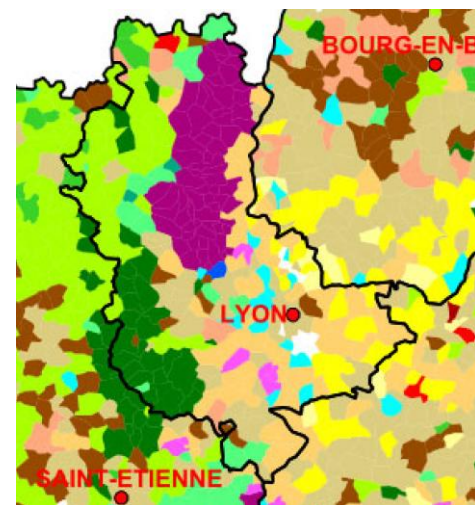
- 28,9 ha et moins
- de 29 ha à 48,5 ha
- de 48,6 ha à 69,9 ha
- de 70,0 ha à 105,2 ha
- 105,3 ha et plus



L'activité agricole jarrézienne est majoritairement tournée vers l'arboriculture fruitière

L'orientation technico-économique (OTEX) de Soucieu-en-Jarrest reste inchangée depuis 2000 et est définie sous l'appellation « Fruits et autres cultures permanentes ». Cette orientation technico-économique concerne effectivement la moitié des exploitations de la commune (18 sur 36).

La part de la SAU réservée aux cultures permanentes est stable depuis 2000.



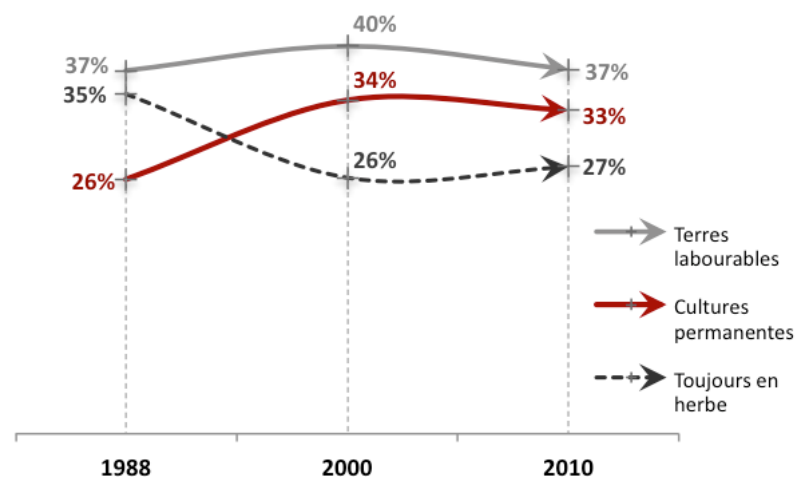
Orientation technico-économique (otex) des communes de la COPAMO en 2010
(Source: AGRESTE-RGA 2010)

- Polyculture dominante
- Polyculture et polyélevage
- Polyélevage d'herbivores
- Autre polyélevage
- Bovins lait
- Fruits et autres cultures permanentes



Répartition de la SAU selon le type de culture

Source: AGRESTE/ RGA 2010



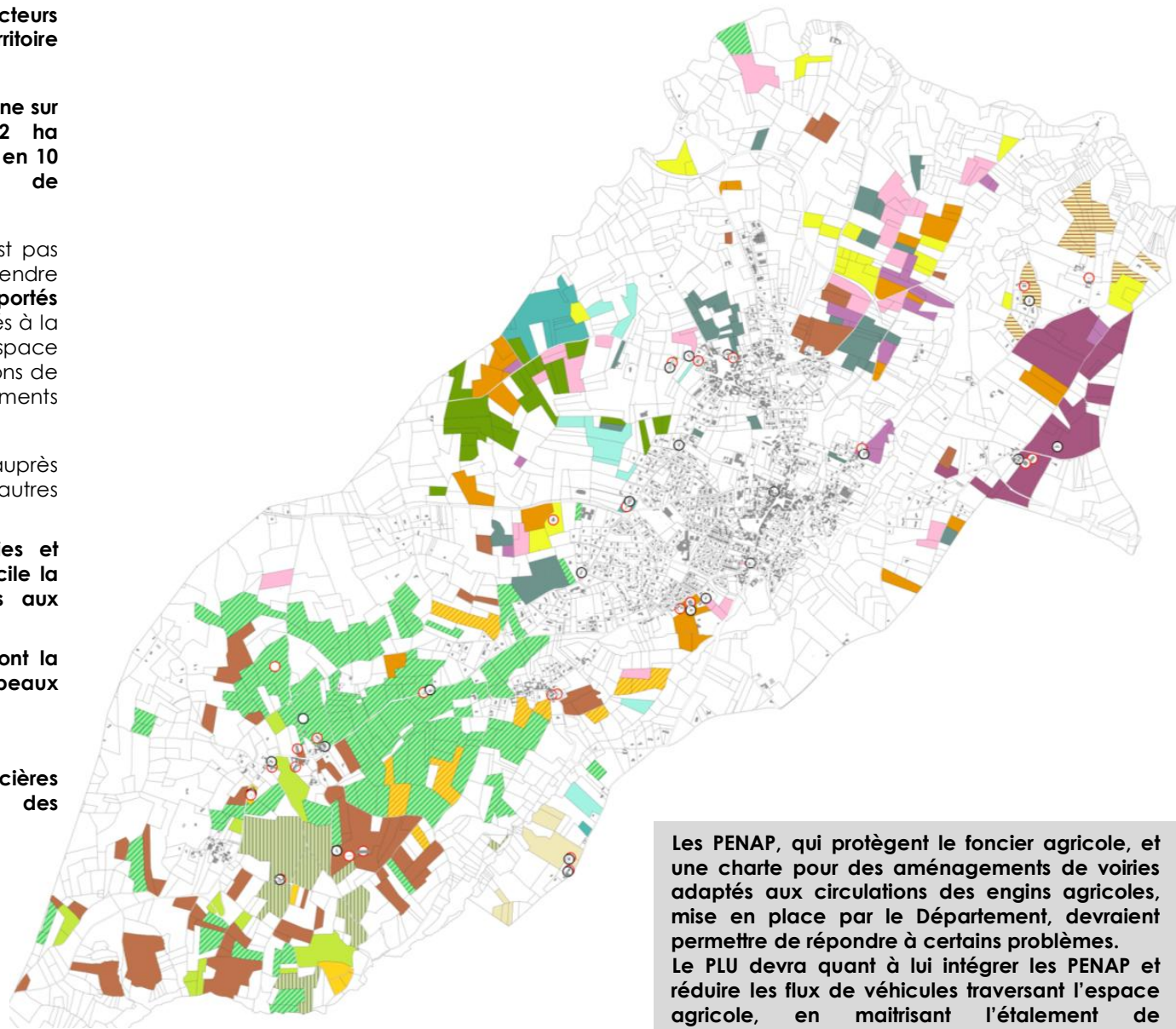
Une étude réalisée par la COPAMO, enrichie d'une rencontre avec les agriculteurs de la commune a permis, dans le cadre de la révision du présent PLU, d'identifier les **facteurs de fragilité de l'activité agricole sur le territoire mornantais**.

L'agriculture subit une forte pression urbaine sur l'ensemble du Pays Mornantais: 112 ha d'espaces agricoles ont été artificialisés en 10 ans, pour une croissance totale de l'artificialisation de 6%.

La commune du Soucieu-en-Jarrest n'est pas épargnée par ce phénomène, qui engendre aujourd'hui des **conflits de voisinage rapportés par les agriculteurs de la commune** et liés à la présence d'habitations au sein de l'espace agricole ou à la proximité des exploitations de certains hameaux (traitements phytosanitaires).

L'étude des questionnaires distribués auprès des agriculteurs fait état de diverses autres contraintes :

- **L'entretien et le gabarit des voies et chemins communaux qui rend difficile la circulation des engins et l'accès aux parcelles.**
- **Le fort trafic de certaines voies, dont la traversée, par les engins et les troupeaux d'animaux, est parfois périlleuse.**
- Vol de production
- **Le morcellement des propriétés foncières qui bloque parfois l'évolution des exploitations**



Les PENAP, qui protègent le foncier agricole, et une charte pour des aménagements de voiries adaptés aux circulations des engins agricoles, mise en place par le Département, devraient permettre de répondre à certains problèmes. Le PLU devra quant à lui intégrer les PENAP et réduire les flux de véhicules traversant l'espace agricole, en maîtrisant l'étalement de l'urbanisation et le mitage.



Partie 1 : LE DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE
(« *Etat initial de l'Environnement* »)
Les dynamiques urbaines





Partie 1 : LE DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE **(« *Etat initial de l'Environnement* »)**

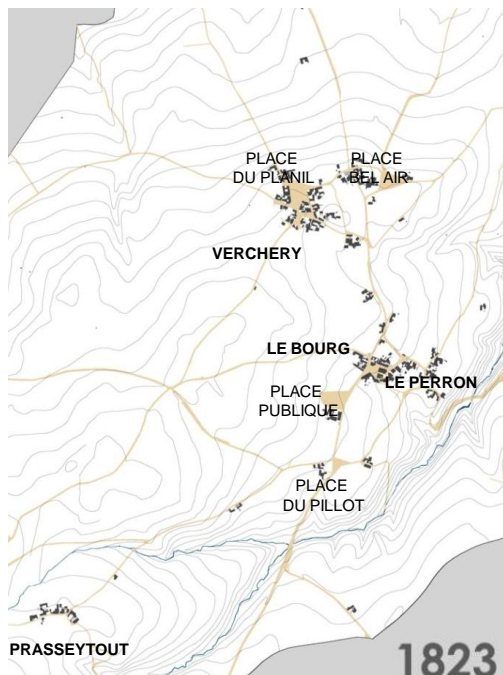
Les dynamiques urbaines – Processus d'urbanisation et morphologies urbaines



L'urbanisation ancienne

Au **XIX^{ème} siècle**, le village de Soucieu se compose de deux entités urbaines bien distinctes, **le bourg**, notamment organisé autour de l'église (actuelle place du 11 novembre 1918), qui se prolonge, au Nord-Est sur le **faubourg du Perron**, et le hameau de **Verchery**, organisé autour de la place du Planil et dans une moindre mesure de Bel Air. Les hameaux **de la Cumine et de Prasseytout** sont également perceptibles.

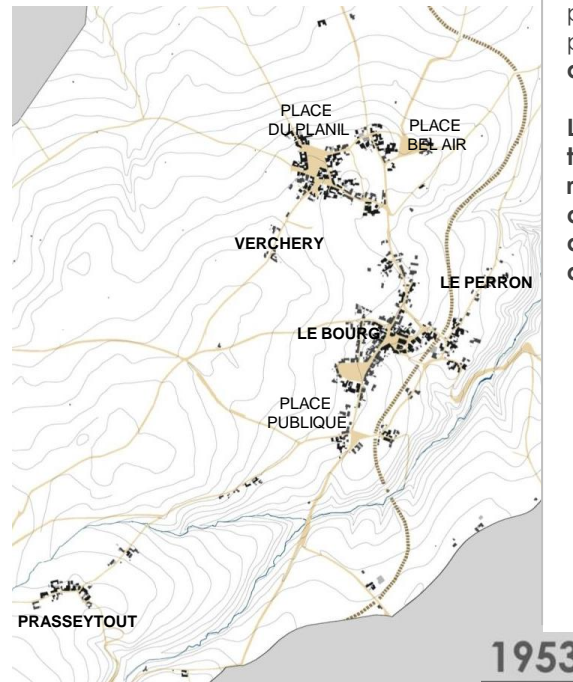
Les principaux espaces publics du village existent déjà. La « Place Publique », aujourd'hui « Place de la Flette » et la « place du Pilot » sont clairement indépendantes du cœur d'urbanisation originel de Soucieu, organisé autour de l'église.



Au **début du XX^{ème} siècle**, l'urbanisation s'effectue en continuité de la morphologie existante, étoffant le bourg en colonisant les pourtours de la Place de la Flette et de la Rue du 8 mai 1945, pour ne former qu'un seul et même ensemble urbain.

Cette extension des faubourgs affirme désormais le caractère central de l'actuelle rue du général de Gaulle entre la Place de l'église et la place publique ;

La ligne de chemin de fer, reliant Mornant à Lyon via Brindas, inaugurée en 1887, et désaffectée en 1933, marque encore le territoire de son passage.



Une morphologie caractéristique d'un tissu urbain dense

Les poches d'urbanisation ancienne se caractérisent ainsi sur la commune :

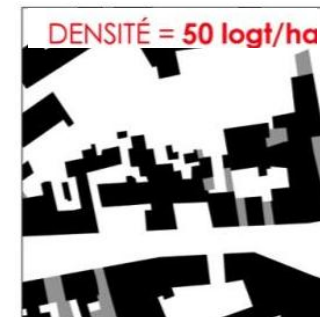
- Un **parcellaire oblong et étroit** qui favorise l'implantation du bâti en **alignement** et la **préservation de cœurs d'îlots verts**.

Ponctuellement, on peut observer un recul du bâti, ménageant une cour en lien avec la rue. Celle-ci bénéficie alors de l'ambiance végétale de ces jardins privés.

- Les limites privé/public sont franches : **la rue est « construite », soit par le bâti, soit par un mur de clôture.**

- **Des rues étroites**, partagées entres piétons et véhicules, qui de fait, peuvent être le lieu de **conflits d'usages**.

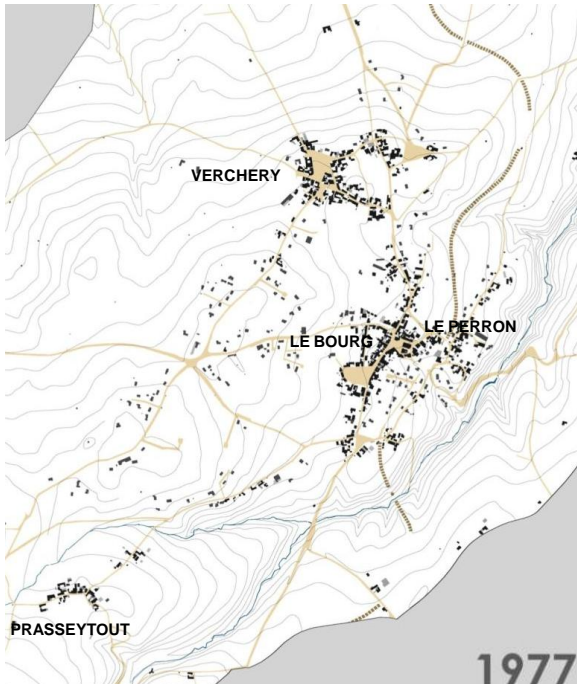
Les axes principaux à vocation de transit portent un enjeu majeur de redistribution/ rééquilibrage des différents modes de déplacements au profit d'une meilleure qualité d'usage de l'espace public.



1960-1970 : les premiers mitages

Les années 1960-1970 marquent un tournant dans l'évolution urbaine de Soucieu-en-Jarrest. La vague de **périurbanisation** qui touche les grandes agglomérations françaises entraîne une explosion urbaine des campagnes alentours. L'idéal du « **pavillon** », à la **campagne**, non loin de la ville, se développe et transforme les paysages préexistants, tant dans l'espace rural (étalement de l'urbanisation au détriment des espaces naturels et agricoles, mitage) que dans l'espace urbain (mutation des formes urbaines et bâties) :

- les extensions urbaines diffuses et spontanées s'étendent sous forme de « langues » le long des chemins communaux.
- la conurbation entre le bourg et le hameau de Verchery est à l'œuvre.
- les limites actuelles de la tache urbaine sont atteintes.



Une morphologie caractéristique d'une époque

Exemple du Quartier de la Perrière Nord

Les premiers mitages se caractérisent par **une implantation spontanée** prenant appui sur la structure viaire existante, d'origine agricole.

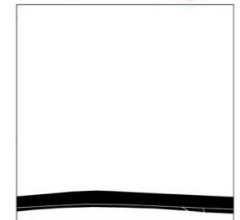
Le tissu créé est un tissu urbain très lâche, représenté par de vastes parcelles aux formes **variées**, dont la régularité tient de la forme originelle des champs qui préexistaient. De fait, les jardins sont vastes et arborés, au profit de la qualité du cadre de vie.

Un tissu qui **tend à se densifier ces dernières années par le biais de divisions parcellaires**, au **détriment de la valeur d'usage de l'espace public**, qui reste avant tout un espace de flux.

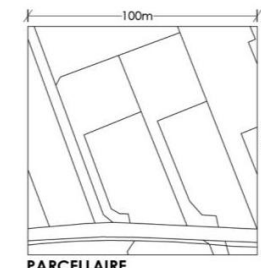
Quelques lotissements mettant en œuvre davantage de densité ont été construits à cette époque, autour d'impasses privées. On remarque la **prépondérance de l'auto**, qui régit le fonctionnement de ces espaces.



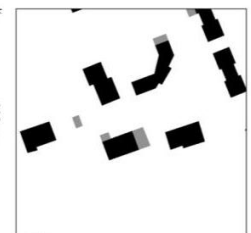
DENSITÉ = 7 logt/ha



RÉSEAU VIAIRE



PARCELLAIRE

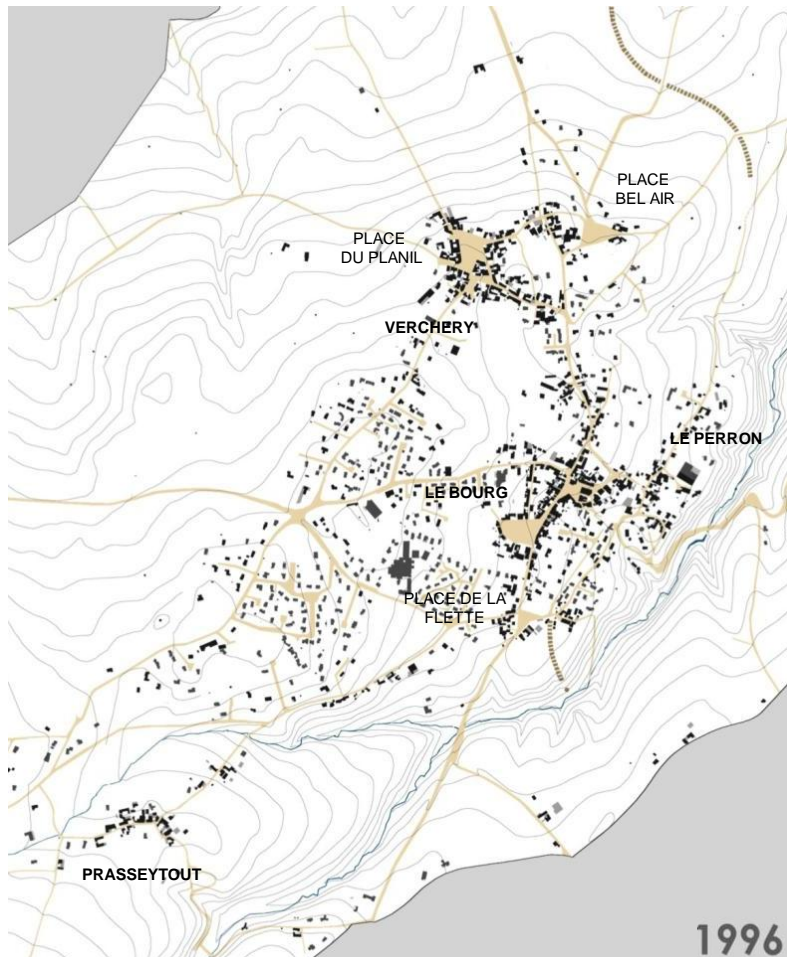


BÂTI

Années 1990 / 2000 – Vers une densification

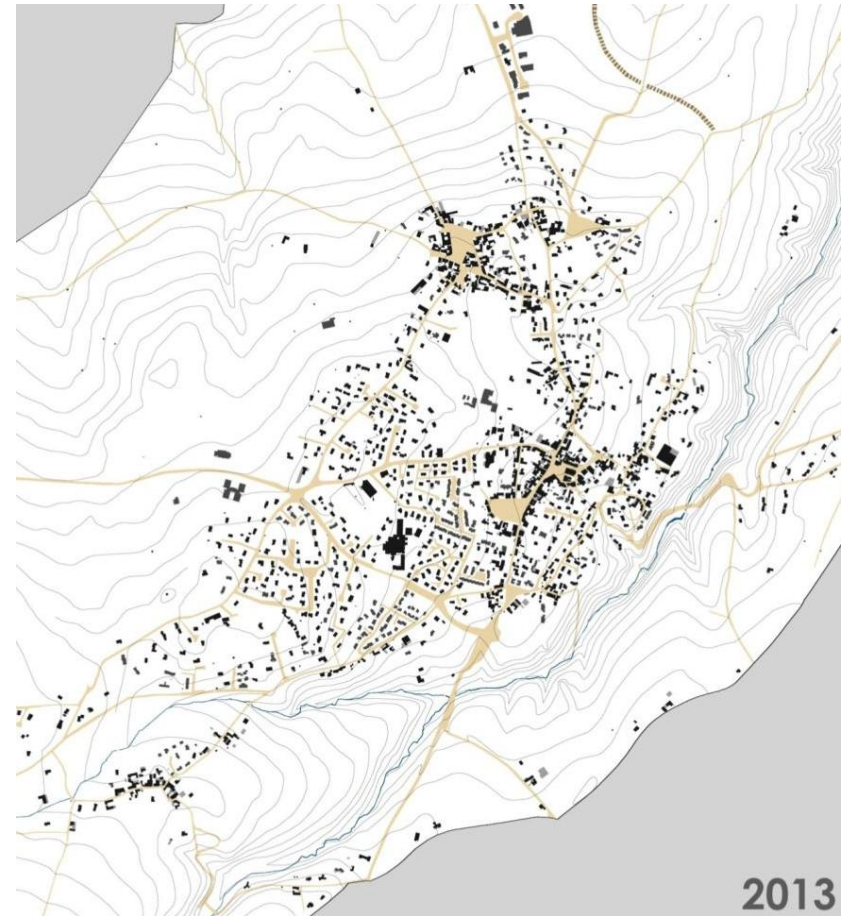
Années 1990

- Les premiers lotissements de grande envergure font leur apparition.
- Des équipements emblématiques, comme le collège et le stade, viennent animer la périphérie résidentielle.



Années 2000

- Des opérations mettant en œuvre un principe de densité et de diversité « complètent » les vastes dents creuses encore disponibles dans l'enveloppe urbaine.
- Le hameau de Verchery se développe de manière importante, le site d'Arbora marque désormais l'entrée du village au nord.



Années 1990 / 2000 – Vers une densification

Exemples des Quartiers de la Perrière Sud// Les Mûriers// Les Veloutiers/ Clos du Levant

Les premières grandes opérations de lotissements organisés ont généré un découpage parcellaire normé et homogène, avec des parcelles de petite taille, qui ont fait disparaître le parcellaire agricole d'autrefois.

Le bâti s'organise autour d'impasses privées avec toutefois une attention portée à la qualité des espaces communs, à l'impact du stationnement, à la gestion des eaux pluviales.

La succession des opérations et leur juxtaposition les unes à côté des autres, sans liaisons fonctionnelle les unes avec les autres (cheminements doux) accentue l'effet de « morcellement ».



Quartier de La Piat

Durant les années 2000, les premiers programmes de logements collectifs se développent en renforcement de la centralité du village.

En particulier, le quartier de la Piat se caractérise par :

- un parcellaire de grande taille, faisant clairement apparaître les emprises publiques
- Une interdépendance des espaces privés et publics, qui se qualifient et se complètent mutuellement.
- Le retour de la rue et de la place dans la composition urbaine, mettant en œuvre des îlots bâtis = le retour aux morphologies d'hier...

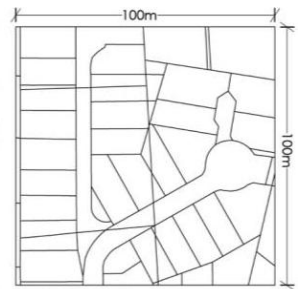
DENSITÉ = 30 logt/ha



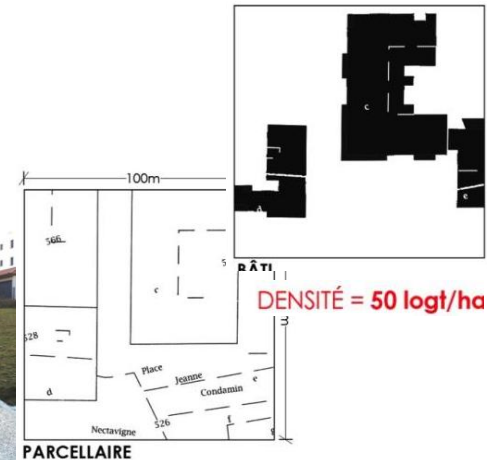
RÉSEAU VIAIRE



BÂTI



PARCELLAIRE



DENSITÉ = 50 logt/ha




PARCELLAIRE

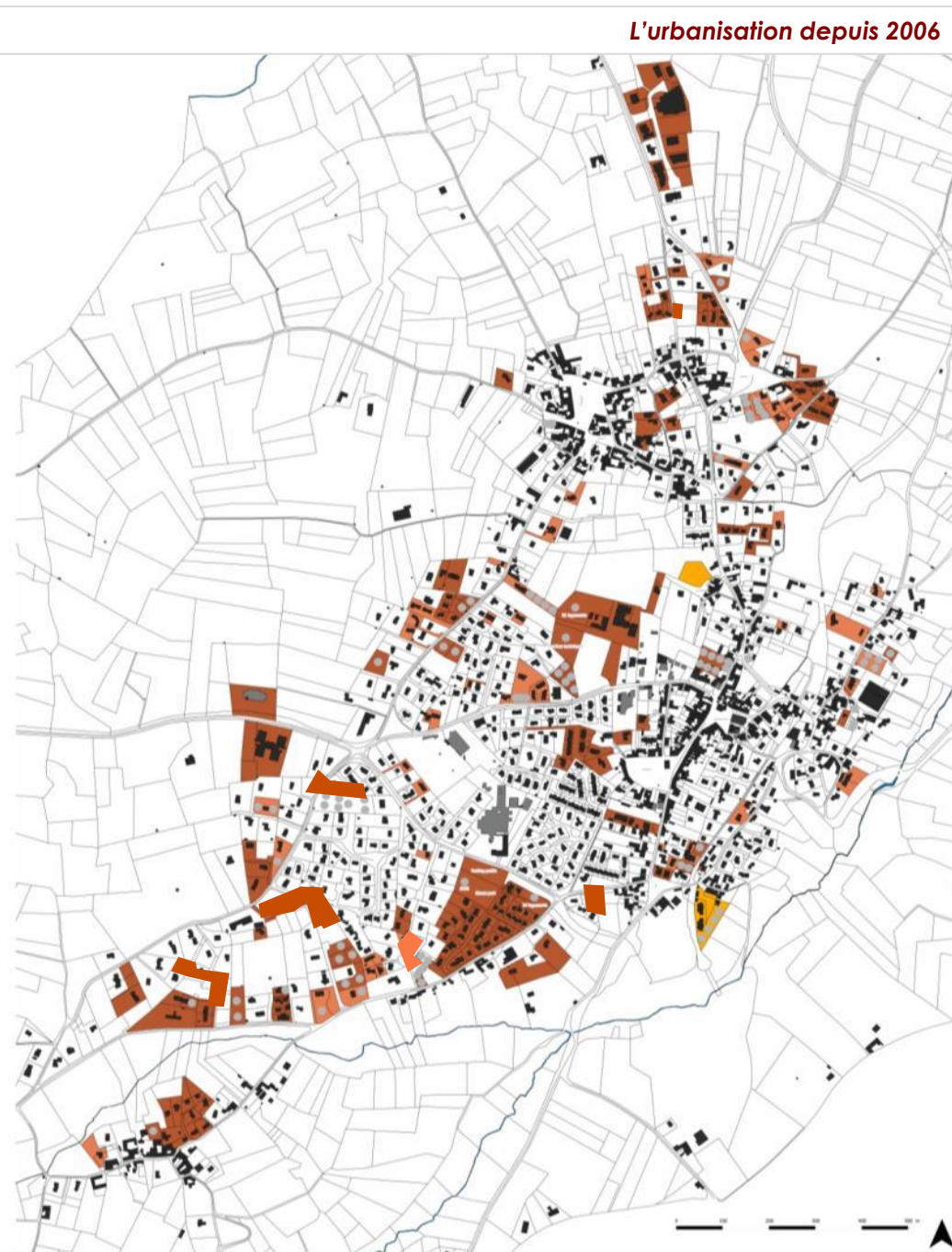
Depuis 2006, soit 10 ans avant le lancement de la procédure de révision, ce sont environ **19 ha de foncier nu qui ont été consommés sur la commune de Soucieu-en-Jarrest, dont environ :**

- **15,2 ha pour la construction de 390 logements, soit une densité moyenne d'environ 25,6 logements/ha**, inférieure aux objectifs fixés par le SCoT de l'Ouest Lyonnais d'une densité moyenne comprise entre 30 et 40 logements/ha, pour réduire la consommation foncière
- **2 ha dédiés aux activités économiques** de la ZA d'Arbora (d'une superficie totale de 3,1 ha, mais dont 'aménagement avait débuté avant 2006)
- 1,1 ha dédiés à la Maison d'Accueil Spécialisé pour adultes handicapés « Soleil » et 0,65 ha dédiés à l'espace Flora Tristan

Parmi les 15 ha consacrés au logement, environ 2,7 ha ont été consommés sur les 3 dernières années, entre 2013 et fin 2015.

En outre, environ 75 nouveaux logements ont été construits dans le cadre de divisions de parcelles déjà bâties (découpage du foncier pavillonnaire pour accueillir un à plusieurs nouveau(x) logement(s) au fond du jardin (le « bimby », « build in my backyard », « construire dans son jardin »), sur une assiette foncière d'environ 4,6 ha, tandis que 0,85 ha ont fait l'objet d'opérations de démolition/reconstructions, en renouvellement urbain, pour un total **d'environ 2,45 ha de foncier économisés**.

-  Terrain nu fin 2005, ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier ou étant construit au 31 décembre 2015
-  Parcelles aujourd'hui construites issues d'une division de parcelle déjà construite
-  Parcelles ayant fait l'objet d'une opération en renouvellement urbain





Partie 1 : LE DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

(« Etat initial de l'Environnement »)

Les dynamiques urbaines – Transports et déplacements



La commune de Soucieu-en-Jarrest constitue un « lieu de passage », à la croisée de deux voies départementales structurantes à l'échelle de l'Ouest lyonnais :

- la RD 25, qui relie Brignais et l'A450 en direction de Lyon à Thurins, en direction des Monts du lyonnais, et draine ainsi le trafic lié aux déplacements des habitants des Monts du lyonnais en direction de la métropole ;
- la RD 30, qui relie la RN 7, au Nord, à la RD 342 et l'A450, au Sud.

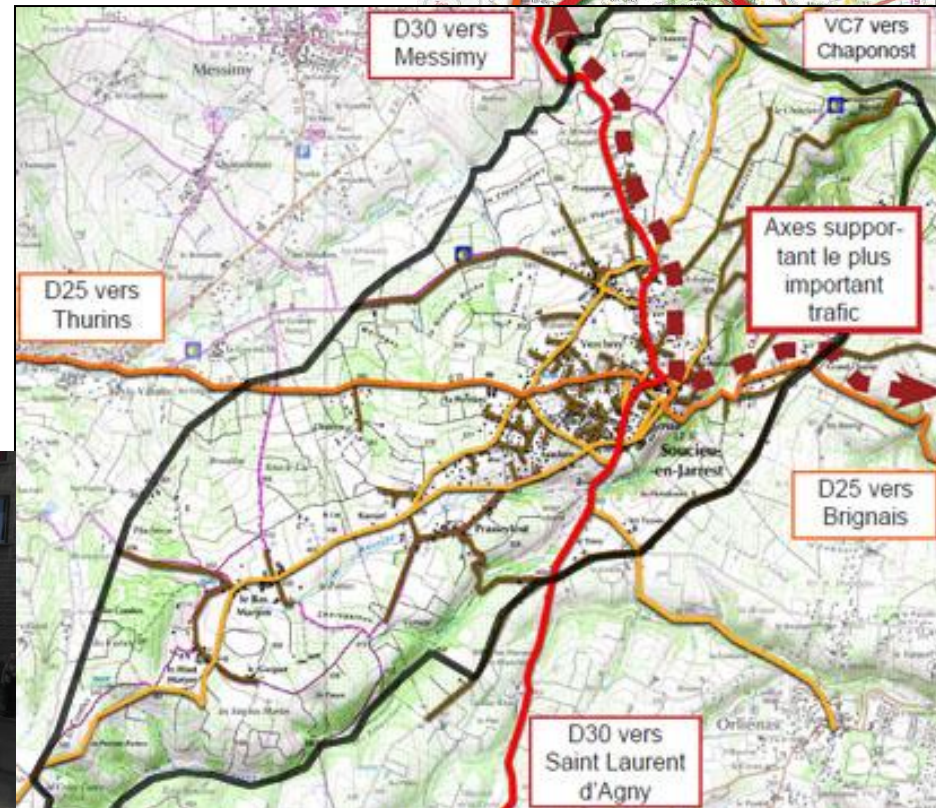
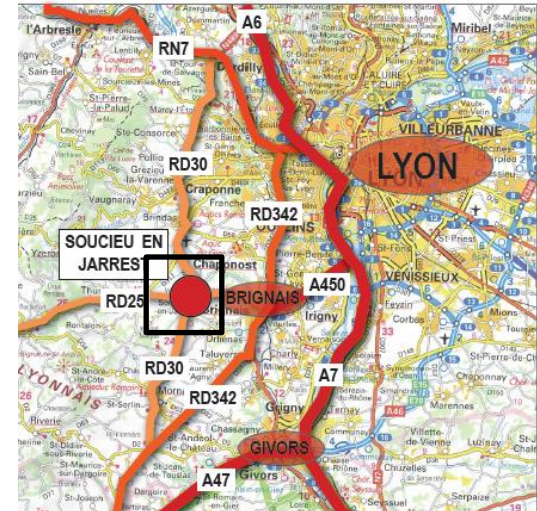
Le bourg de Soucieu-en-Jarrest s'implante au croisement de ces deux voies historiques, à forte circulation :

- RD 25 : 6100 véh/jour, dont 5 % de PL sur Grand Champ (Est du bourg) et 3400 véh/jour, dont 7% de PL à l'Ouest du bourg
- RD 30 : env. 4000 véh/jour au Nord du bourg (rue des Roches) et 2900 véh/jour au Sud du bourg, dont 7 % de poids lourds

Cette configuration du réseau routier départemental altère la qualité de vie et d'usage des habitants et usagers du village de Soucieu-en-Jarrest, dont la morphologie urbaine, au niveau du bourg, est inadaptée à de tels niveaux de flux (voies étroites, bâti resserrés...). Les conflits d'usages sont importants, l'espace public semble monopolisé par l'automobile, les piétons et modes doux n'ont que peu de place, tandis que les poids lourds et cars de transport scolaires génèrent nuisances et insécurité.

La rue de Verdun, la place du 11 novembre 1918 la rue du Général de Gaulle et la rue Micky Barange, où se concentrent commerces et équipements publics, sont notamment impactés par plusieurs points de dangerosité.

C'est pourquoi la commune a amorcé un travail double de maillage du tissu urbain par des cheminements piétons sécurisés, et d'élargissement, quand c'est possible, de ces voiries, via la recomposition d'un nouveau front urbain.



Plusieurs projets de contournements du bourg ont donné lieu à la mise en place d'outils réglementaires dans le PLU approuvé en 2007 : en particulier, le projet d'aménagement d'une voie de délestage du centre-village, associée à un projet de « vélo-route » sur l'ancienne voie de chemin de fer, qui devait soulager l'hyper-centre bourg du trafic de transit sur l'axe Est-Nord, qui draine le plus de flux, et permettre de libérer des emprises aujourd'hui dévolues à l'automobile au profit d'espaces publics apaisés et de qualité, favorables à la vitalité du village.

Cependant, les finances et priorités départementales ne permettent pas d'envisager ce projet à l'échelle du PLU.

Seul le projet de vélo-route, dans le cadre de la politique modes doux intercommunale, semble encore d'actualité et pourrait mériter le maintien des emplacements réservés nécessaires à son aménagement dans le cadre du présent PLU.

En périphérie du bourg, la commune est irriguée par le réseau secondaire, qui relie les différents hameaux de la commune, de Marjon à Arbora.

Ce réseau secondaire s'avère toutefois limité.

En centre-village, il forme un triangle (rue du Général de Gaulle, rue du Stade, chemin de la Maillarde) au sein duquel est créé un véritable **dédale d'impasses** desservant les différentes opérations de lotissements juxtaposées au fil des années. Ce système génère un **manque de liaisons efficaces d'un point à l'autre du village**, les distances à parcourir n'étant pas optimisées, et encourageant l'utilisation systématique de la voiture.

Le PLU présente ainsi un réel enjeu de maillage modes doux de l'espace urbain, un travail en partie amorcé par la commune sur les principales voies communales (aménagements de cheminements piétons latéraux sécurisés)


Réseau existant

RD → Réseau principal

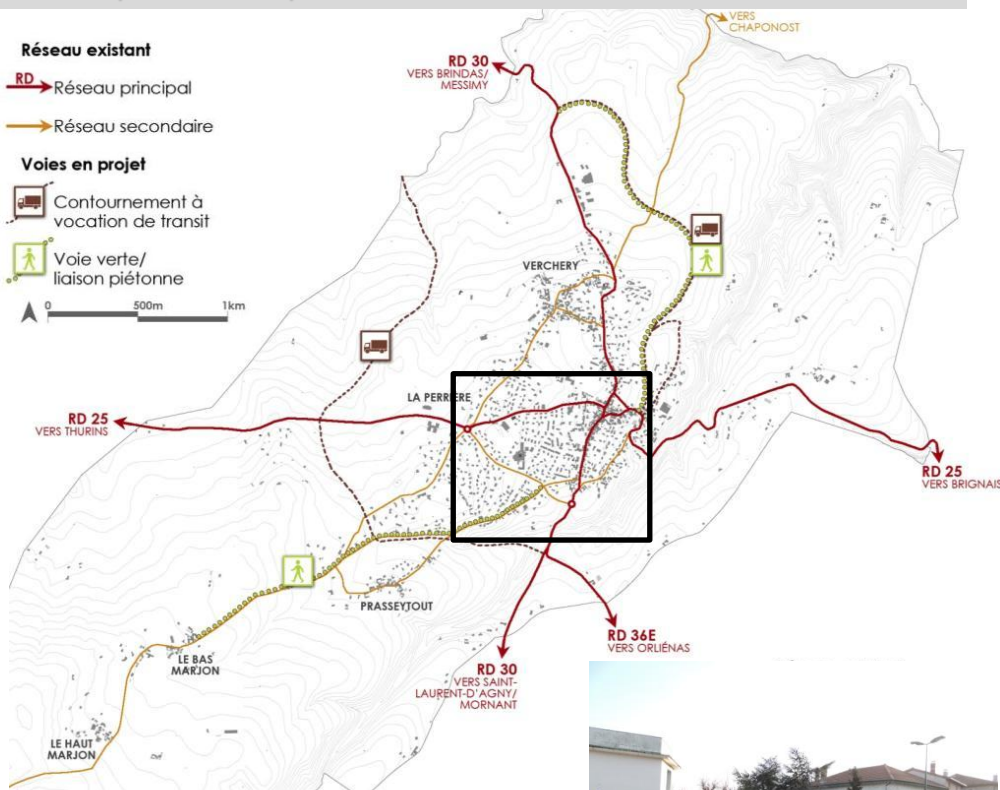
→ Réseau secondaire

Voies en projet

 Contournement à vocation de transit

 Voie verte/ liaison piétonne

0 500m 1km



★ Impasses



En matière de stationnements, le village de Soucieu-en-Jarrest compte environ 350 places publiques dans l'hyper centre et sa proche périphérie, et un total d'environ 715 places publiques sur l'ensemble du village.

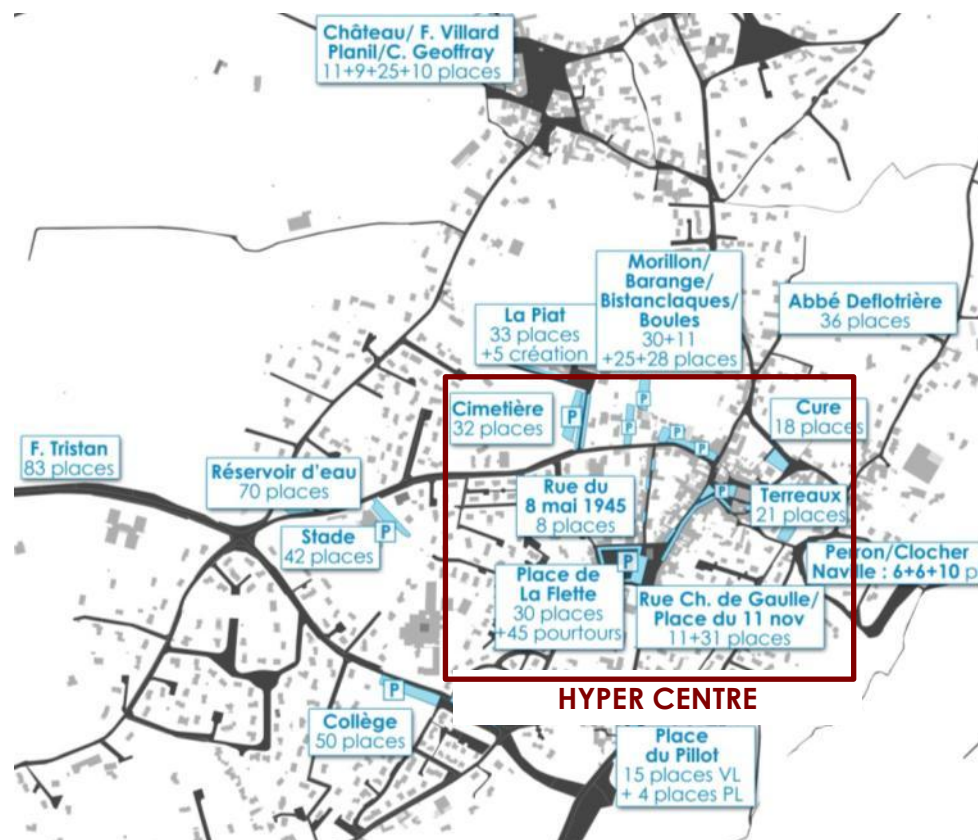
Rapporté au nombre d'habitants, cela fait un total d'environ 1 place pour 6,3 habitants, ou 1 place pour 13 habitants si l'on ne retient que les places de l'hyper-centre.

Si le ratio du nombre total de places rapporté au nombre d'habitants s'avère dans la moyenne des communes de taille similaire, en revanche, le ratio du nombre de places dans l'hyper-centre, c'est-à-dire à moins de 250 m des premiers services et équipements, s'avère en deçà de la moyenne.

L'enjeu de l'accessibilité au centre-village s'avère essentiel pour maintenir sa vitalité et son attractivité. Il s'agit de pouvoir libérer le foncier nécessaire à l'aménagement des stationnements éventuellement manquants, ou a minima de ne pas dégrader la situation actuelle.

Ainsi, une exigence forte en matière de stationnement résidentiel pourrait être introduite dans le PLU, tout en tenant compte des qualités patrimoniales et urbaines du centre-village, qui méritent que l'impact de l'automobile sur l'espace public soit atténué.

La réalisation d'aires de stationnement nouvelles pourrait s'accompagner d'un traitement paysager ambitieux, faisant des nouveaux parkings aménagés des éléments à part entière dans la trame d'espaces publics du village.



Soucieu-en-Jarrest ne bénéficie pas d'une desserte en transports collectifs optimale et fortement incitative pour concurrencer l'usage prédominant de la voiture individuelle, dans les déplacements quotidiens (pendulaires) comme ponctuels (loisirs).

Si elle bénéficie de la proximité des gares TER de Givors (ligne St-Etienne/Lyon Perrache) et du tram-train de l'Ouest lyonnais en gare de Brignais (ligne Lyon St Paul), elle n'est directement desservie que par :

- **1 ligne de transports collectifs régulière** du réseau des cars du Rhône, désormais gérée par le SYTRAL :
 - la **ligne 14** (Lyon-Taluyers-Mornant) , qui offre, en période scolaire, 26 A/R quotidiens vers Lyon ou Mornant, avec 1 car toutes les 30 minutes en heure de pointe.
La ligne 14 dessert la gare de Brignais, desservie par le tram-train de l'Ouest lyonnais, qui permet de rejoindre la gare de Lyon Gorge de Loup ou St Paul
- **9 lignes de transports dites « fréquence »**, correspondant aux **transports scolaires** depuis et vers le collège de Soucieu-en-Jarrest (lignes aux horaires adaptées aux écoles, à destination et en provenance de Mornant, Taluyers, Saint-Laurent-d'Agny, Chassagny, Saint-Martin-en-Haut...), qui permettent aussi de gagner les lycées de l'agglomération lyonnaise (Saint-Genis-Laval, Oullins...)





Partie 1 : LE DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

(« Etat initial de l'Environnement »)

Les dynamiques urbaines – Polarités et lieux de vie





La commune compte une offre d'espaces publics disséminée au sein des cœurs d'urbanisation ancienne (Place de la Flette, Place de la Cumine, Place du Planil et de Bel Air sur Verchery) et souvent interstitielle (jardin de la rue du 8 mai 1945, n place de la Poste, placette de la rue de Verdun...) qui manque parfois de visibilité et de caractère structurant (à l'exception des deux places centrales, à l'échelle de leur quartier, de la Flette et du Planil).

L'offre d'espaces publics ou collectifs s'avère quasi absente des tissus pavillonnaires ou, lorsqu'elle existe, elle n'est que sommairement traitée et constitue le plus souvent un simple espace de desserte fonctionnelle.

Toutefois, les quartiers d'habitat collectif sont venus étoffer la trame d'espaces publics du village en créant de nouveaux espaces de rencontres et d'animations en cœur de quartier. Il s'agit ainsi de compenser la densification opérée et la quasi disparition, dans ces opérations, des espaces extérieurs privatifs.

L'enjeu du nouveau PLU et des développements futurs consiste à poursuivre l'effort de maillage des espaces publics, en complétant l'offre existante, et en améliorant les cheminements modes doux qui les relient entre eux, afin de renforcer la qualité de vie en centre-village et d'accompagner la densification et la diversification des logements en faveur du collectif qu'encourage le SCOT de l'Ouest lyonnais.

1. Place du Planil 2. Place Bel Air 3. Place de la Cumine 4. Place de la Piat
5. Square des Anciens Combattants 6. Place de la Flette 7. Place de la Chauchère



4



5



6



7





Identifiée en tant que polarité de niveau 2 à l'échelle de l'Ouest lyonnais, la commune de Soucieu-en-Jarrest offre une gamme d'équipements du quotidien plutôt complète

1. Mairie
2. Église
3. Anciens services techniques municipaux
4. « Mille club », Espace d'Accueil des Jeunes Enfants, club des boulistes, école de musique, école élémentaire, restaurant scolaire, ancienne caserne de pompiers
5. École maternelle
6. Cimetière et nouveaux services techniques municipaux
7. Pôle sportif (stade, gymnase, tennis, terrain de basket...)
8. Collège
9. Nouvelle caserne de pompiers
10. Salle des fêtes – espace Flora Tristan
11. La MAS « Soleil »
12. École privée
13. Cabinets infirmiers (x2)
14. Maison médicale, bibliothèque, Dojo, nouvellement aménagés
15. EAJE



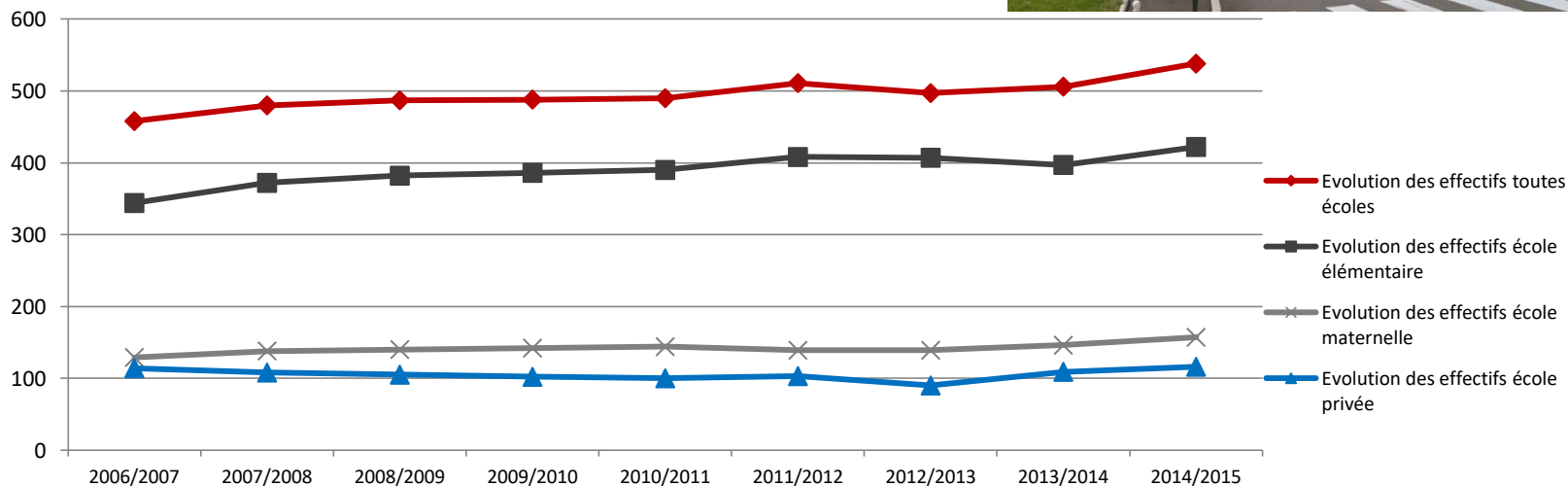
Quoique riche et récemment renforcée avec la construction de la Médiathèque, de la Maison médicale, du Dojo, des nouveaux ateliers municipaux, d'un nouvel espace accueil de jeunes enfants et de la nouvelle caserne de pompiers, l'offre d'équipements de la commune de Soucieu doit encore s'adapter à la forte croissance démographique qu'a connu la commune sur la période récente :

- l'école publique (maternelle et élémentaire) a vu ses effectifs bondir de +21,7 à +23,2 % entre 2006 et 2016, et les locaux sont aujourd'hui trop exigus.
- En particulier, la salle de classe aménagée dans l'ancienne bibliothèque n'est pas adaptée (en étage, elle est inaccessible aux personnes à mobilité réduite), tandis que le restaurant scolaire, est aménagé dans un bâtiment modulaire temporaire (type « algeco »).
- la Mairie ne s'avère pas non plus accessible aux PMR, et un peu exigüe
- comme elle, le « Mille club », qui sert de local associatif, est vétuste

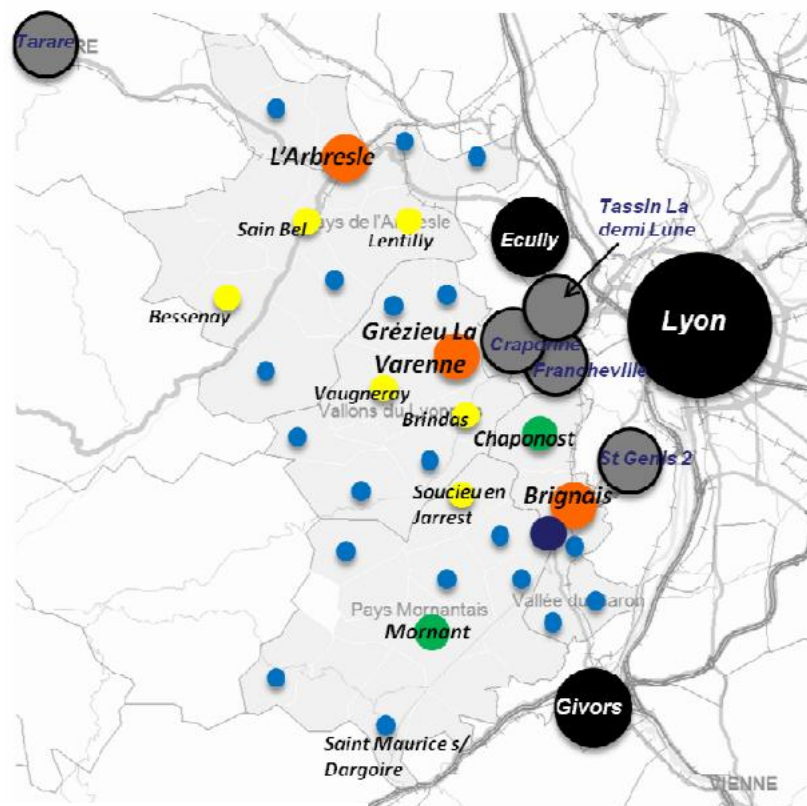
A contrario, le déménagement de la caserne de pompiers et des services techniques municipaux a permis de libérer du foncier dans l'hyper-centre village, pour venir étoffer et restructurer le pôle d'équipements existants, et renforcer la centralité du village.

Dans ce contexte, une étude a été lancée sur le pôle d'équipements de la place Morillon et de la rue Micky Barange.

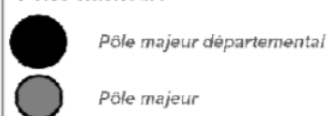
Le PLU pourra intégrer la réflexion en cours sur les équipements publics, de manière, notamment, à répondre aux besoins issus de la croissance démographique, et maintenir la qualité de vie dans le village.



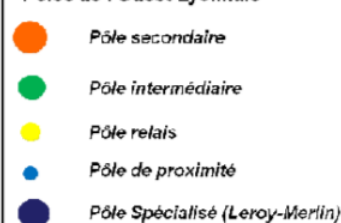
Hierarchie commerciale actuelle



Pôles extérieurs



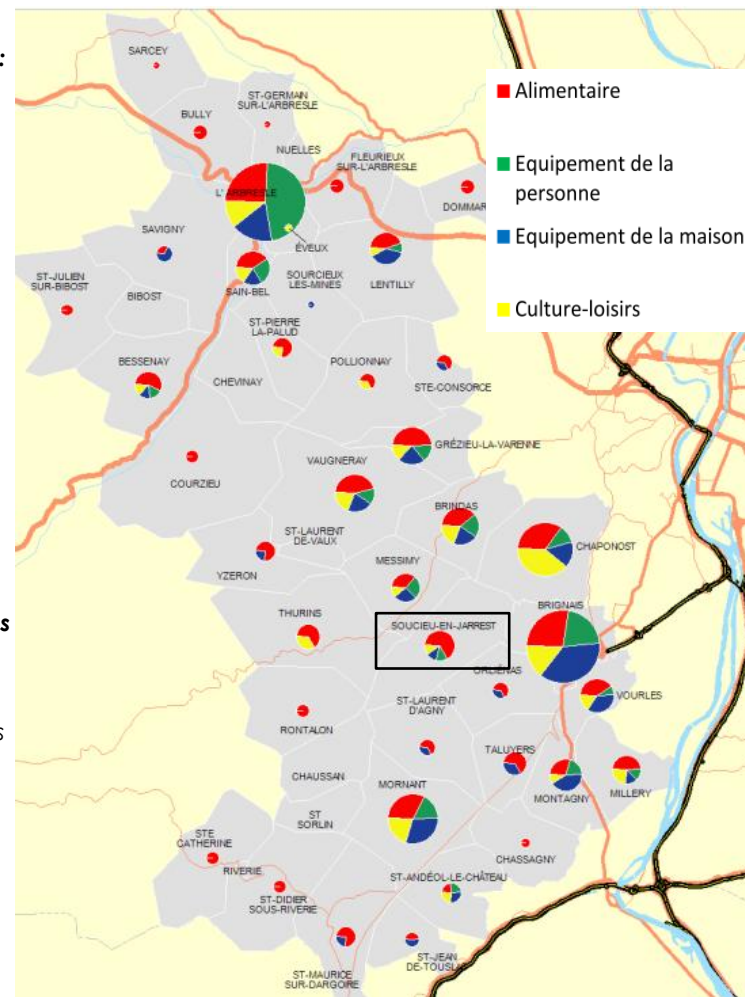
Pôles de l'Ouest Lyonnais

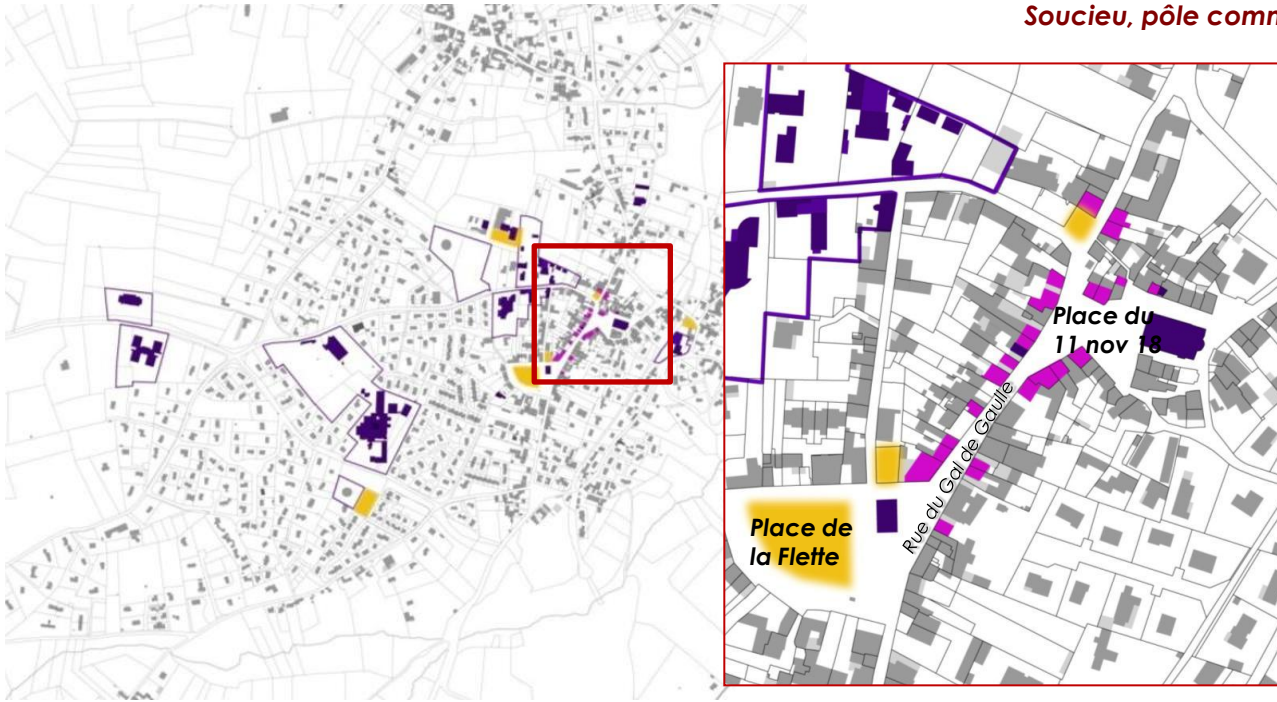


Pôle d'équipements publics, **Soucieu-en-Jarrest compte aussi près d'une trentaine de commerces qui en font un pôle commercial identifié comme pôle « relais »** dans l'armature commerciale de l'Ouest lyonnais, avec un rayonnement commercial d'environ 5000 habitants (échelle de la commune et d'une partie des communes voisines de Thurins, Messimy ou Rontalon notamment)

29 commerces de proximité à Soucieu, dont:

- **6 commerces alimentaires (besoins quotidiens):**
2 boulangeries, 2 épiceries, 1 boucherie, 1 pharmacie
- **9 commerces d'équipements de la personne (besoins mensuels):**
1 opticien, 3 salons de coiffure, 3 cabinets d'esthétique, 1 parfumerie, 1 boutique de prêt-à-porter
- **8 commerces de services aux particuliers (besoins hebdomadaires ou moins fréquents):**
1 banque, 1 tabac-presse, 1 boutique informatique, 2 agences immobilières, 1 auto-école, 2 garages
- **2 commerces d'équipement de la maison (besoins peu fréquents):**
1 fleuriste, 1 électroménager/informatique
- **4 cafés – restaurants** (besoins quotidiens, loisirs)





Au sein du village, l'offre commerciale se concentre dans l'hyper-centre, autour de la rue Charles de Gaulle, la place du 11 novembre 1918 et la rue de la Poste, dans un rayon de 200 m, qui crée une vraie polarité et une dynamique.

Toutefois, en dépit d'une offre plutôt concentrée et d'un linéaire commercial quasiment continu, la dynamique commerciale n'est pas favorisée par la domination de l'automobile et la faible place laissée aux cheminements doux. La déambulation sur les axes commerçants du village n'est pas agréable, perturbée par les nuisances sonores liées au fort trafic automobile, et un sentiment d'insécurité (trottoirs étroits).

Pour soutenir l'activité commerciale et donner envie de déambuler dans le village, la rue du Général de Gaulle et la place du 11 novembre 1918 mériteraient une meilleure répartition des usages, plus favorables aux piétons et cyclistes. Toutefois, une telle requalification ne saurait être effectuée sans qu'une solution de report du trafic de transit ne puisse être trouvée.

En outre, le maintien de l'activité commerciale sur ce linéaire semble devoir être acté dans le PLU, afin d'éviter que des changements de destination ne viennent progressivement « miter » le cheminement marchand.

Le travail sur la centralité, les lieux de vie que constituent les espaces publics en accompagnement des commerces et équipements du cœur de village constitue donc une approche globale et multithématique, notamment liée à une réflexion sur les déplacements qui dépasse le seul cadre du PLU communal.

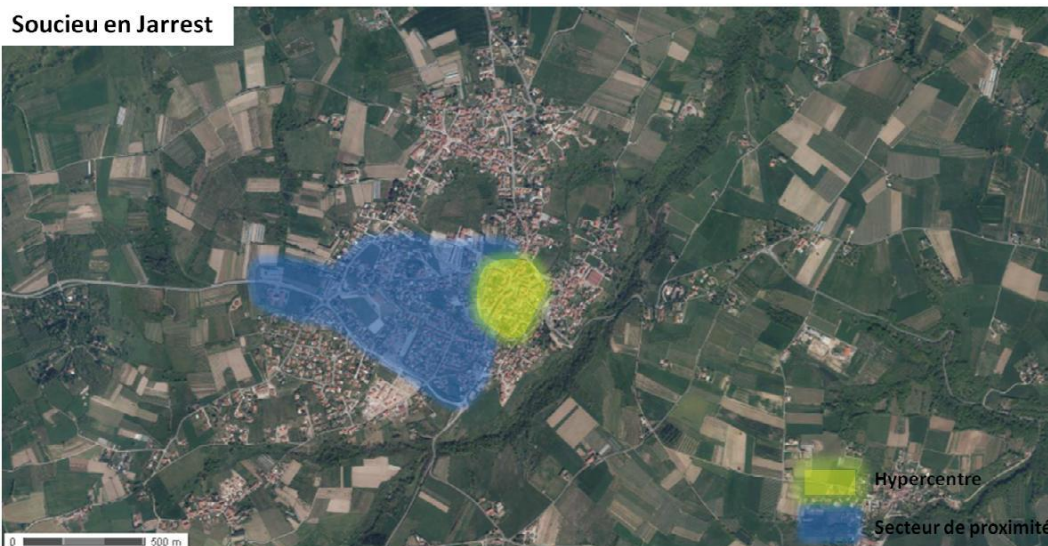


En tant que pôle commercial relais et centralité urbaine de niveau 2 dans l'armature urbaine de l'Ouest lyonnais, **Soucieu-en-Jarrest est identifiée dans le SCoT de l'Ouest lyonnais comme une localisation préférentielle pour le développement de l'offre commerciale sur le territoire.**

Ce développement commercial pourra toutefois s'effectuer en respectant les principes suivants :

- **Prioriser les aux caractéristiques urbaines favorables au développement du commerce :**
 - secteurs présentant une densité et une continuité du bâti
 - secteurs présentant une mixité des fonctions urbaines
- **Favoriser les secteurs permettant la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services :**
 - secteurs de dimensionnement limité
 - secteurs actuellement marchands à densifier commercialement
 - secteurs à proximité immédiate de l'offre existante (de 50 à 100 m depuis le dernier commerce existant)
- **Limitier les cellules commerciales à une surface maximale de 1000 m² et pour des achats quotidiens à occasionnels**

Localisation du périmètre de développement commercial à l'échelle de la commune de Soucieu-en-Jarrest (Syndicat de l'Ouest lyonnais, Document d'aménagement commercial)



Soucieu, pôle commercial – perspectives de renforcement

Centralités urbaines principales et ZACOM



Cartographie des pôles commerciaux à renforcer/développer à l'échelle de l'Ouest lyonnais

(Syndicat de l'Ouest lyonnais, Document d'aménagement commercial)

Si le PLU ne peut réglementer le type de produits commercialisés, il peut en revanche encadrer les surfaces des commerces, et protéger les cellules existantes. Une recherche de développement commercial en complémentarité et sans concurrence ni fragilisation de l'offre existante en centre-bourg sera recherchée. Les liaisons piétonnes et la qualité des espaces publics d'un bout à l'autre du périmètre commerçant seront notamment recherchées.



Partie 1 : LE DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

(« Etat initial de l'Environnement »)

Les dynamiques urbaines – Gestion urbaine et réseaux



Le réseau d'assainissement collectif de la commune est géré par le SIAHVG (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Haute Vallée du Garon) et commun aux 3 communes de Messimy, Thurins et Soucieu-en-Jarrest. Il rejoint la station d'épuration de Messimy, gérée par le SIAHVG.

Cette station d'épuration dispose d'une capacité de 12 000 équivalents-habitants, et accueille actuellement les effluents d'environ 9000 équivalent-habitants.

Le taux de charge hydraulique est estimé à environ 70-75 % de la capacité nominale hydraulique de la station, tandis que le taux de charge polluante s'élève en moyenne à 60 % de la charge nominale polluante (selon les polluants traités, entre 33 % et 65 %).

Taux de charge hydraulique (volume entrant/capacité nominale)

	2012	2013	2014	2015	2016
STEP_MESSIMY	74%	77%	76%	66%	69%

Les taux de charge polluante de la station d'épuration de MESSIMY ou taux de remplissage sont estimés à :

- 52 % du nominal de la charge en DBO5,
- 65 % du nominal de la charge en DCO,
- 54 % du nominal de la charge en MES,
- 61 % du nominal de la charge en NTK,
- 33 % du nominal de la charge en Pt.

Source : Rapport annuel de la qualité de service, SIAHVG, 2016

La station d'épuration dispose donc d'une capacité marginale de traitement d'environ 40 % en charge polluante, et 25 % en charge hydraulique, soit au moins 3000 équivalents-habitants potentiellement raccordables en plus.

Elle est suffisamment dimensionnée pour recevoir les effluents supplémentaires liés au développement programmé des 3 communes dans le cadre du SCOT jusqu'en 2030.

Les rejets supplémentaires de la commune de Soucieu, qui devraient représenter l'équivalent d'environ 800 à 900 habitants supplémentaires (sur la base de l'objectif maximal de 320 nouveaux logements fixés par le SCOT sur les 10 prochaines années) devraient représenter environ 25 à 30 % de la charge restante sur la station, laissant plus des deux tiers de la capacité résiduelle au développement des deux autres communes raccordées, Messimy et Thurins).

Si le projet de PLU s'inscrit dans cet ordre de grandeur fixé par le SCOT, alors le développement urbain proéammé ne posera aucune difficulté en ce qui concerne les capacités du réseau d'assainissement collectif.

Il est donc important de fixer des objectifs de production de logements compatibles avec le SCOT et de maîtriser le nombre de nouveaux logements produits sur la commune dans les années à venir.

Au-delà de 2030, le schéma directeur des systèmes d'eaux usées et pluviales du SIAHVG anticipe des besoins d'agrandissement de la station d'épuration de Messimy, programmant des travaux à cette échéance.

Le réseau communal

Sur les 1700 logements que compte la commune en 2016, 1540 sont raccordés au réseau d'assainissement collectif, ce qui représente un nombre total d'environ 4130 habitants.

L'intégralité du village est raccordée, ainsi que la ZA d'Arbora et le hameau de Prasseytout.

Les hameaux de Bas Marjon et Haut Marjon au Sud, les secteurs de Grand Champ, Champanel, du Violon et du chemin du Loup, à l'Est, ou encore le hameau de Chatètré, à l'Ouest, ne sont pas raccordés et fonctionnent au moyen de dispositifs d'assainissement individuel.

*Plan du réseau d'assainissement collectif à l'échelle de la commune de Soucieu-en-Jarrest
(source : extrait des fichiers SIG transmis par le SIAHVG - Septembre 2017)*



Le zonage assainissement

Approuvé en 2003, le zonage d'assainissement de la commune de Soucieu-en-Jarrest prévoyait le raccordement au réseau de la partie Est de l'enveloppe urbaine du village, autour de l'espace Flora Tristan, de la Maison d'Accueil spécialisé "Soleil" et de l'ensemble des zones urbaines classées en UH dans le PLU approuvé en 2007 le long du chemin de la Croix Blanche entre la route de Thurins et la route de Marjon.

Le zonage d'assainissement prévoyait en outre le développement de l'assainissement collectif sur les hameaux de Bas et Haut Marjon.

A l'heure de l'arrêt du présent projet de PLU, en février 2018, seule l'extension du réseau le long du chemin de la Croix Blanche, à l'Est de l'enveloppe urbaine du village, avait effectivement été réalisée, conformément au zonage. Cette extension du réseau permettra d'acter le caractère urbain du secteur, en y maintenant une zone U.

L'aménagement du réseau d'assainissement collectif sur les hameaux de Bas et Haut Marjon doit être re-questionné dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement, et de son adaptation au présent projet de PLU, qui acte la préservation et le maintien de ces hameaux en zone agricole en partie protégée au titre de sa valeur patrimoniale.

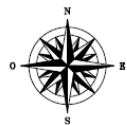
Enfin, le projet de schéma d'assainissement collectif révisé devra être mis à jour en intégrant le périmètre d'extension de la ZA d'Arbora dans le périmètre des zones d'assainissement collectif, ce dernier étant desservi en limite Ouest par la conduite passant sous la RD 30 pour relier le réseau d'assainissement du centre-village à la STEP de Messimy.

A noter :

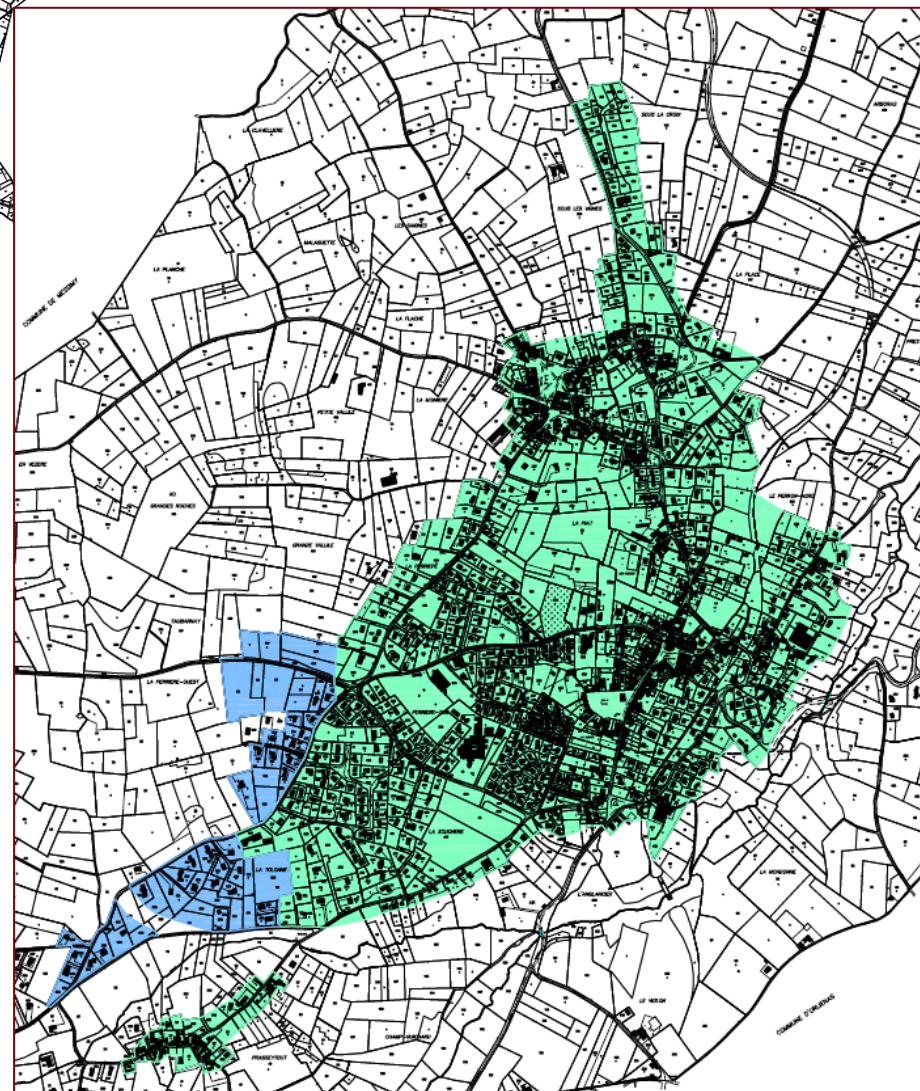
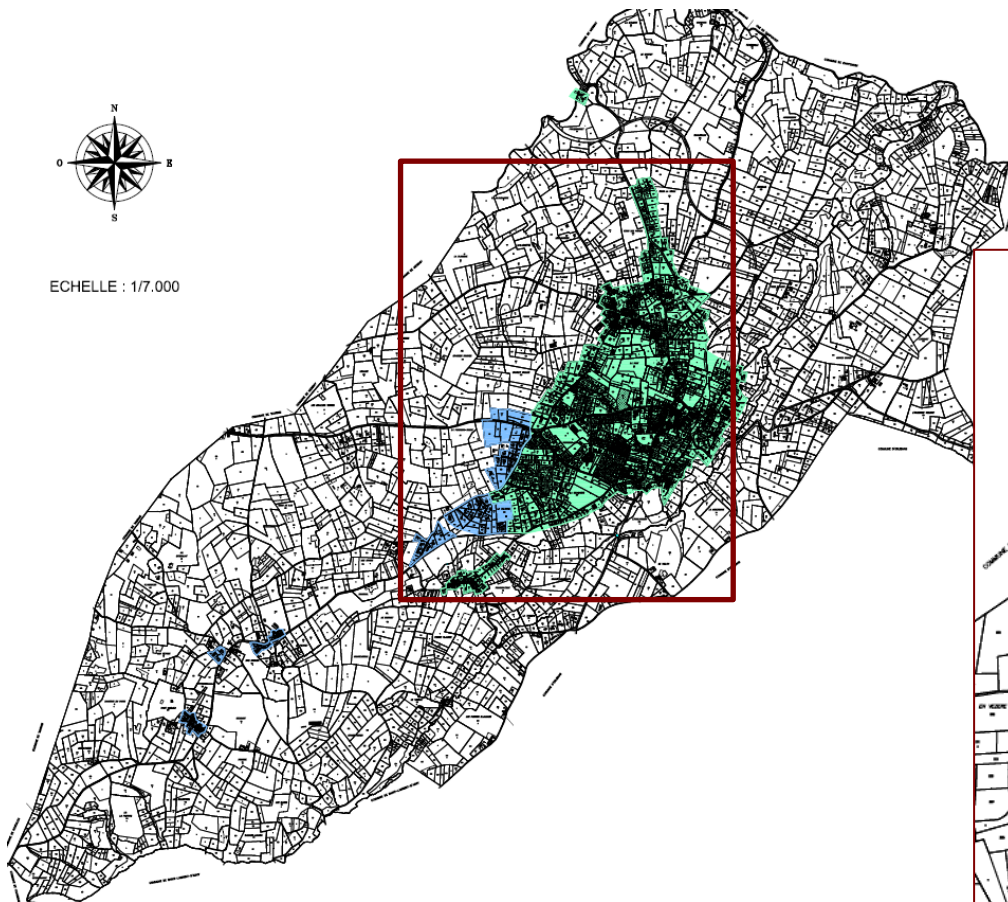
Le projet de zonage assainissement doit faire l'objet d'une enquête publique dans le courant de l'année 2018 afin d'être approuvé simultanément au projet de PLU pour y être annexé.

Le zonage d'assainissement figurant en annexe n° 07-1-1 du projet de PLU arrêté en février 2018 (voir également ci-dessous) correspond à la version du zonage assainissement en vigueur, élaboré en 2003.

Zonage d'assainissement collectif de la commune de Soucieu-en-Jarrest,
approuvé en 2003 (source : extrait des fichiers transmis par le SIAHVG)



ECHELLE : 1/7.000



La commune de Soucieu-en-Jarrest a confié la mission de gestion des eaux pluviales au Syndicat Mixte d'Aménagement et de Gestion du Garon et de ses Affluents (SMAGGA), qui, pour se placer en conformité avec l'article 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'orientation fondamentale n° 8 du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et l'objectif du plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) du Garon, a lancé l'élaboration d'un **Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales sur l'ensemble des communes du bassin versant du Garon.**

Ce schéma, annexé au PLU, vise à délimiter :

1. les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement
2. les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

En pratique, deux objectifs sont poursuivis :

- un objectif quantitatif de maîtrise des débits de ruissellement par la maîtrise de l'imperméabilisation et par la mise en place de dispositifs d'infiltration, de bassins de rétention ou par des techniques alternatives,
- un objectif qualitatif de protection des milieux naturels, par la prise en compte des impacts de la pollution qui est mobilisée par les eaux pluviales.

En particulier, sur la commune de Soucieu-en-Jarrest, l'enjeu est d'autant plus fort que le risque inondation lié au ruissellement est particulièrement élevé en aval (le Garon, en centre-ville de Brignais).



1. Les installations de collecte, stockage et traitement programmées

En parallèle des dispositions réglementaires imposées pour maîtriser les rejets d'eaux pluviales à la source, **des ouvrages sont programmés de manière à améliorer le fonctionnement actuel du réseau d'assainissement des eaux pluviales.**

Deux bassins de rétention sont prévus, sur le secteur de Chauchère - L'Anglancier (Sud-Est du village) et sur le secteur du Perron Nord (antenne Deflotrière).

Ces bassins nécessitent la mise en place d'emplacements réservés dans le PLU pour faciliter l'acquisition des terrains nécessaires à leur aménagement.



2. La stratégie de maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales

Au regard des faibles capacités résiduelles sur les réseaux communaux et de l'importance des enjeux en termes d'inondation à l'aval, le Schéma de gestion des eaux pluviales définit une stratégie ambitieuse pour la gestion des eaux pluviales dans les projets d'urbanisation.

Il impose une démarche réglementaire assise sur le principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle, visant à maîtriser le ruissellement dès la source plutôt que de concentrer les débits vers l'aval proche ou plus éloigné.

La technique de l'infiltration prioritaire des eaux pluviales dans le sol doit pour se faire être privilégié :

- 0) La séparation des réseaux «eaux pluviales» et «eaux usées» dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.
- 1) L'aménageur doit préférer l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible.
La faisabilité de l'infiltration doit être établie au regard des principes suivants : la perméabilité des sols, pente du terrain, présence d'une nappe.
Si la capacité des sols de la commune est souvent limitée par la proximité du socle, l'infiltration reste envisageable, a minima pour gérer une partie des volumes d'eaux pluviales des futurs projets d'urbanisme. Ces installations permettront de minimiser les infrastructures pluviales à créer.
- 2) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer (à justifier par tout document demandé par les services compétents en matière d'eaux pluviales) il sera alors laissé la possibilité de rejeter les eaux pluviales à débit régulé dans un milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) en respectant les prescriptions techniques et l'autorisation de rejet de l'autorité compétente (SIAHVG).
- 3) Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer et de rejeter dans le milieu naturel, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents (SIAHVG) en matière d'eaux pluviales. Il sera alors toléré un rejet à débit régulé vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

En parallèle, il convient d'inciter à la maîtrise de l'imperméabilisation des surfaces :

- A) L'emploi de matériaux perméables permet de minimiser les volumes de ruissellement produits et ainsi de limiter le dimensionnement des infrastructures pluviales à prévoir pour le même gain final.
- B) L'intégration des techniques alternatives dès la conception du projet permet d'optimiser le mode de gestion (infiltration d'une partie des eaux générées sur la parcelle) et, là encore, de limiter le dimensionnement des infrastructures pluviales.

Traduisant cette stratégie, le zonage pluvial de la commune de Soucieu-en-Jarrest identifie deux zones :

- **une zone sensible vis-à-vis des problèmes de débordement et/ou déversement du réseau d'assainissement des eaux pluviales**, où le débit de rejet éventuel dans le milieu naturel ou le réseau est limité à 2l/s/ha imperméabilisé, et doit être inscrit au PLU, avec un dimensionnement des volumes de rétention sur la base d'une pluie trentennale.
L'enveloppe urbaine du village, support de l'ensemble de l'urbanisation nouvelle programmée dans le cadre du PLU est concernée.
- **une zone présentant peu de contraintes situés à l'aval des réseaux d'assainissement**, avec un débit de rejet identique mais des volumes de rétention qui peuvent être adaptés au milieu récepteur (naturel : dimensionnement sur la base d'une pluie décennale ou réseau : dimensionnement sur la base d'une pluie trentennale). **L'ensemble des hameaux périphériques et surtout le secteur d'Arbora, identifié pour accueillir une extension de la zone d'activités, sont concernés.**

Zonage eaux pluviales

- Zone I - Sensible aux débordements et ou déversements du réseau d'assainissement des eaux pluviales
- Zone II - Peu de contraintes en lien avec les réseaux d'assainissement
- Emplacement réservé
- Urbanisation envisagée à court ou moyen terme

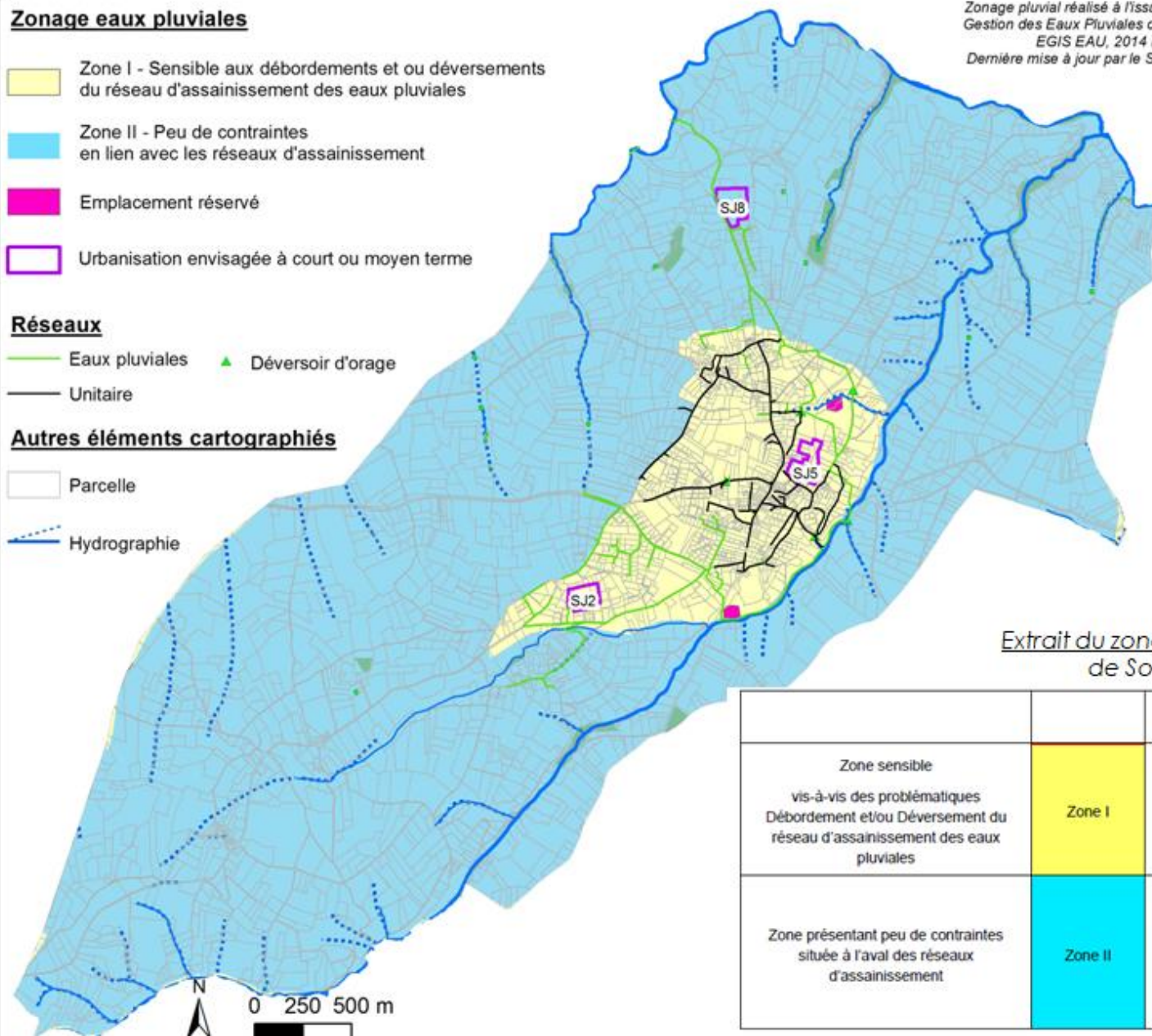
Réseaux

- Eaux pluviales
- Déversoir d'orage
- Unitaire

Autres éléments cartographiés

- Parcelle
- Hydrographie

Zonage pluvial réalisé à l'issue du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales du bassin versant du Garon
EGIS EAU, 2014 (mandaté par le SMAGGA)
Dernière mise à jour par le SMAGGA : décembre 2017.



Extrait du zonage pluvial de la commune de Soucieu-en-Jarrest - SMAGGA

		Débit admissible à l'aval (en cas d'impossibilité d'infiltration directe)
Zone sensible vis-à-vis des problématiques Débordement et/ou Déversement du réseau d'assainissement des eaux pluviales	Zone I	Débit de rejet régulé à 2 l/s/ha _{mp} (débit de fuite inscrit au PLU) Volume de rétention dimensionné : sur la base d'une pluie T=30 ans Débit plancher de 2 l/s
Zone présentant peu de contraintes située à l'aval des réseaux d'assainissement	Zone II	Débit de rejet régulé à 2 l/s/ha _{mp} Volume de rétention dimensionné : sur la base d'une pluie T=10 ans (en cas de rejet au milieu) ou d'une pluie T=30 ans (en cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales) Débit plancher de 2 l/s

La **commune de Soucieu-en-Jarrest adhère au Syndicat Intercommunal Des Eaux du Sud Ouest Lyonnais (SIDESOL)**, structure en charge de l'alimentation collective en eau potable de 15 communes (Chevinay, Yzeron, Thurins, Saint Laurent de Vaux, Vaugneray, Messimy, Soucieu-en-Jarrest, Brignais, Chaponost, Brindas, Grézieu-la-Varenne, Pollionnay, Sainte Consorce, Marcy-l'Etoile, Courzieu).

La zone de captages de la nappe alluviale de la Vallée du Garon exploitée par le Syndicat des Eaux du Sud-Ouest-Lyonnais a fait l'objet le 15 avril 1999 d'un arrêté préfectoral N° 99-963 déclarant d'utilité publique les captages d'eau destinées à la consommation humaine sur les communes de Brignais et Vourles ainsi que leurs périmètres de protections et servitudes afférentes. La commune n'est toutefois pas concernée par ces périmètres de protection.

Sur cette zone sont actuellement établis du nord au sud:

- le puits de captage N° 5 équipé d'un groupe électropompe de 80 m3/heure,
- le puits de captage N° 4 équipé de deux groupes électropompes de 80 m3/heure avec à proximité un forage équipé d'un groupe électropompe de 120 m3/heure,
- le puits de captage N° 3 équipé de deux groupes électropompes de 80 m3/heure,
- le puits de captage N° 2 équipé de deux groupes électropompes de 180 m3/heure avec à proximité un forage équipé d'un groupe électropompe de 100 m3/heure.

Soit au total une production potentielle d'environ 1000 m3/heure.

Pour faire face à l'accroissement des besoins en eau potable, **le Syndicat a adhéré au Syndicat Mixte d'Eau Potable RHONE-SUD et obtient depuis 1986, les ressources complémentaires qui lui sont nécessaires, à partir de la zone de captage de CHASSE-TERNAY**. Ce syndicat regroupe aussi les syndicats de Communay Région, de Millery Mornant, du Sud Ouest Lyonnais et de Givors- Grigny- Loire et la commune de Chasse sur Rhône qui ont leurs captages saturés ou exposés à des risques de pollutions.

Les ressources en eau potable issues de la nappe alluviale du Rhône (Syndicat Mixte Rhône-Sud) et de la nappe alluviale de GARON sont regroupées dans le réservoir général Bas-Service de la Côte à BRIGNAIS. Celui-ci a une capacité de 5 000 m3.

Les installations déjà réalisées par Rhône sud et le SIDESOL permettent de répondre largement aux besoins actuels et futurs du secteur intéressé, un schéma directeur de l'alimentation en eau potable, réalisé en 2011 sur les bases prospectives de l'évolution de la démographie des communes à l'horizon 2030 ne faisant apparaître aucun problème pour l'alimentation de la commune de Soucieu-en-Jarrest à cet horizon (source : SIDESOL).

Réseau syndical

Le réseau d'origine comportait trois services :

- BAS-SERVICE (puits BRIGNAIS)
- MOYEN-SERVICE (BRIGNAIS-CHAPONOST)
- HAUT-SERVICE (CHAPONOST-VAUGNERAY)

Il a été complété ensuite par plusieurs services surélevés :

- Service surélevé d'YZERON - (VAUGNERAY-YZERON)
- Service surélevé de VAUGNERAY - (hauts de VAUGNERAY)
- Service surélevé de POLLIONNAY - (MERCURY)
- Service surélevé des Crêtes - (Hauts d'YZERON - CHEVINAY)
- service surélevé de SOUCIEU-EN-JARREST (Bas-Marjon et Haut-Marjon avec surpresseur)

D'autre part, un nouveau service, le Service NORD-EST (BRIGNAIS-GREZIEU-MARCY) a été créé en 1969 pour dédoubler les premiers services.

Le réseau existant

La commune de Soucieu-en-Jarrest dépend d'un seul réseau, le "Service Nord Est".

Ce service dispose depuis l'été 1984 de trois groupes électropompes d'un débit nominal, respectif de 330,330 et de 390 m³/heure. En fonctionnement unitaire les groupes refoulent 380,380 et 480 m³/heure.

Ces groupes refoulent l'eau :

dans les réservoirs de 3.200 m³ implantés au lieu-dit l'ARABY à GREZIEU-LA-VARENNE (TP 384,50)

par l'intermédiaire d'un collecteur de refoulement établi en 450 mm de diamètre sur 11 000 mètres.

Un collecteur de refoulement secondaire ayant son origine à la station-relais et établi en 200 mm sur 3 050 mètres, 125 mm sur 780 mètres, et 150 mm sur 1 000 mètres alimente le réservoir de 600 m³ implanté à l'ouest de l'agglomération de SOUCIEU-EN-JARREST (TP 368,50). Du réservoir général, un collecteur de transit établi en 400 mm sur 4 400 mètres alimente le réservoir d'extrémité de 2 000 m³ implanté au lieu-dit "Les Grandes Terres" à SAINTE-CONSORCE (TP 369,50). De ce réservoir d'extrémité un collecteur de distribution est établi en 600 mm jusqu'au centre de l'agglomération de MARCY-L'ETOILE, puis en 300 mm jusqu'à l'Ecole Nationale Vétérinaire.

Le service, créé en 1969 pour dédoubler les "Moyen-Service" et "Haut-Service" est étendu progressivement et dessert actuellement : BRIGNAIS (*Partie haute*), **SOUCIEU-EN-JARREST**, MESSIMY (*Hameau de MALATAVERNE*), BRINDAS (*Agglomération*), CHAPONOST (*Partie Nord-Est*), VAUGNERAY (*Hameau de CHANCONCHE et des AIGUILLONS*), GREZIEU-LA-VARENNE, POLLIONNAY (*Hameau de la RAPAUDIERE*), SAINTE-CONSORCE (*Hameau de QUINCIEUX*), MARCY-L'ETOILE.

A l'échelle de la commune, l'ensemble des zones urbaines et des anciennes zones à urbaniser du document d'urbanisme approuvé en 2007 sont desservies ou identifiées comme pouvant être desservies par le réseau d'adduction d'eau potable.

Dans la mesure où le projet de PLU ne prévoit pas de nouvelles extensions de l'enveloppe urbaine, et a même réduit les zones à urbaniser pour tenir compte des objectifs de maîtrise du développement, la desserte du territoire communal par le réseau d'eau potable ne posera pas de problème spécifique, du moins pour ce qui est des zones de développement à vocation d'habitat ou mixtes.

Il convient de noter que le Schéma d'alimentation en eau potable, qui date de 2011, a été calé sur l'ancien document d'urbanisme, et ne prévoyait pas le raccordement de la future extension d'Arbora au réseau, pourtant présent au droit du tènement (conduite en fonte de diamètre 150 mm sous la RD 30).

Le raccordement au réseau, qui dessert la zone depuis la RD 30, en limite Ouest, est donc possible mais sera à programmé dans le cadre de l'aménagement de la zone.

Une mise à jour du schéma d'alimentation en eau potable devra en outre être effectuée et le cas échéant annexée au PLU.

L'eau potable – Réseau communal

Les améliorations du réseau à prévoir

Le Schéma d'eau potable a identifié deux dysfonctionnements sur le réseau de Soucieu-en-Jarrest qui doivent faire l'objet de travaux d'amélioration :

Le réservoir d'eau potable de Marjon

Le réservoir d'eau potable (situé à Marjon) sensé jouer un triple rôle de régulation (répondre aux pics de demandes en heures de pointe, en complément de l'adduction d'eau potable), **de défense incendie** (120m³ disponibles pour assurer un débit minimal de 60 m³ pendant 2 heures) **et de secours** (combler les défaillances éventuelles du réseau d'adduction d'eau potable pour une durée nécessaire estimée à 4 h sur la commune), **ne dispose pas d'une capacité de stockage suffisante pour remplir l'ensemble de ces trois fonctions.**

En particulier, il est nécessaire de mobiliser la réserve de défense incendie pour assurer le secours en cas de défaillance.

Aussi, afin de sécuriser le fonctionnement du réseau comme la défense incendie de la zone, le SIDESOL a fait réaliser **une étude de modélisation qui a estimé à environ 100 m³ le besoin supplémentaire pour assurer la fonction de "secours" sans avoir à pomper dans la réserve incendie ou le volume de régulation.**

Sur cette base, le SIDESOL a programmé l'aménagement d'un nouveau réservoir d'une capacité totale de 320 m³.

Les renforcements de réseau

En outre, sur la rue de Verdun et la route de Brignais, la conduite d'eau potable ne permet pas d'assurer des vitesses d'eau suffisante pour répondre aux besoins.

Les conduites en diamètres 60 et 125 existantes doivent être remplacées par des conduites de diamètre 100 et 200, afin d'accroître les capacités de livraison. au PLU.

departement du rhone

SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE DISTRIBUTION D'EAU DU SUD-OUEST LYONNAIS

ÉTUDE DE MODÉLISATION HYDRAULIQUE ET QUALITÉ DU RÉSEAU D'EAU POTABLE

PHASE 4 : ZONAGE AEP

COMMUNE DE SOUCIEUX EN JARREST

ÉCHELLE
1/5 000

LOGO
Cabinet MORIN

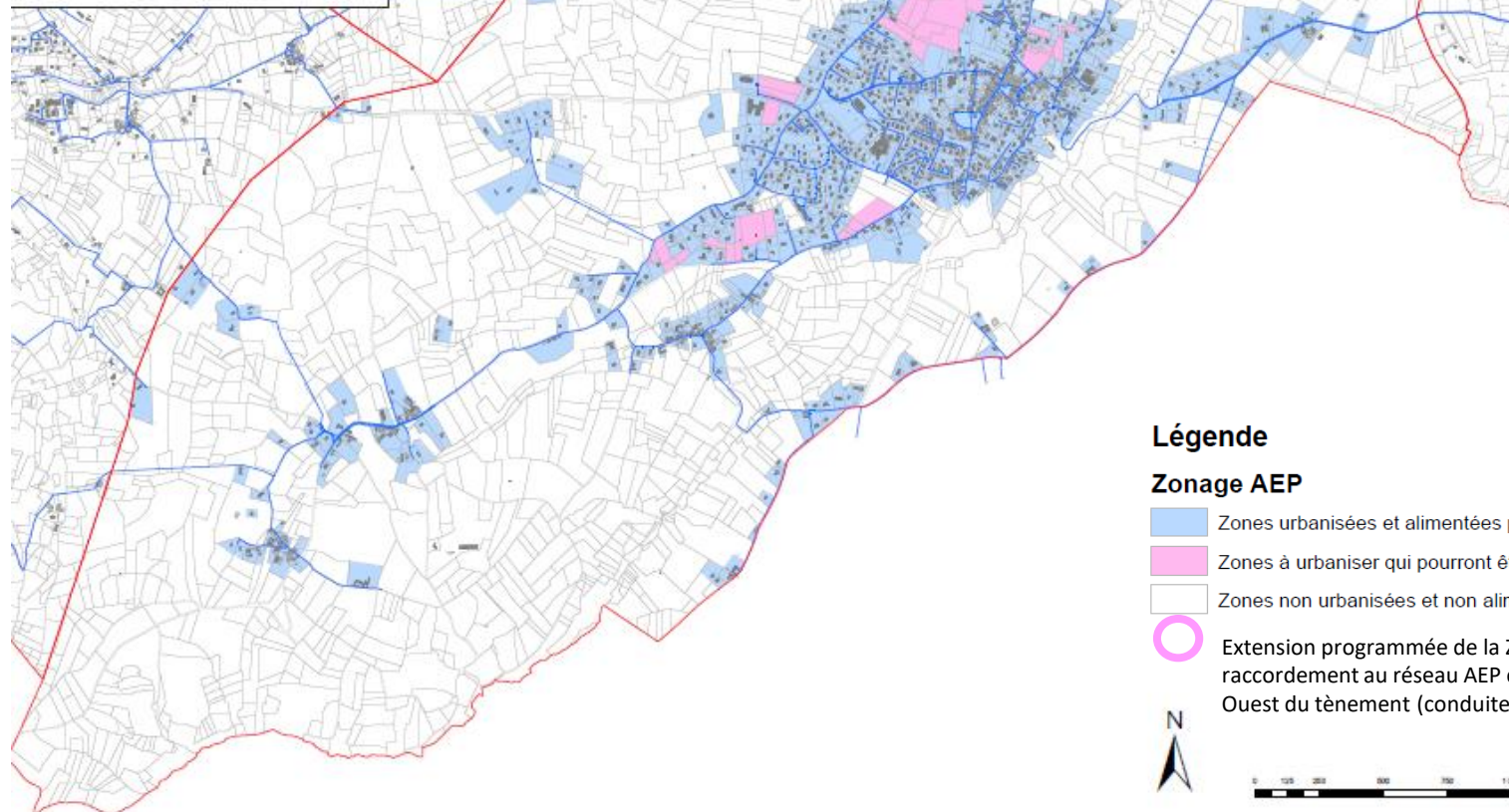
IMPLANTATION ENSEIGNES

0.1. Plan de la commune
0.2. Plan de la commune
0.3. Plan de la commune
0.4. Plan de la commune
0.5. Plan de la commune
0.6. Plan de la commune
0.7. Plan de la commune
0.8. Plan de la commune
0.9. Plan de la commune
1.0. Plan de la commune

0.1. Plan de la commune
0.2. Plan de la commune
0.3. Plan de la commune
0.4. Plan de la commune
0.5. Plan de la commune
0.6. Plan de la commune
0.7. Plan de la commune
0.8. Plan de la commune
0.9. Plan de la commune
1.0. Plan de la commune

0.1. Plan de la commune
0.2. Plan de la commune
0.3. Plan de la commune
0.4. Plan de la commune
0.5. Plan de la commune
0.6. Plan de la commune
0.7. Plan de la commune
0.8. Plan de la commune
0.9. Plan de la commune
1.0. Plan de la commune

N°	Échelle	Approuvé par	Date	Objet de la révision
1	1/5 000			
2	1/5 000			
3	1/5 000			
4	1/5 000			



Légende

Zonage AEP

- Zones urbanisées et alimentées par le réseau AEP
- Zones à urbaniser qui pourront être alimentées par le réseau AEP
- Zones non urbanisées et non alimentées
- Extension programmée de la ZA d'Arbora, qui nécessitera un raccordement au réseau AEP circulant sous la RD 30, en limite Ouest du tènement (conduite de diamètre 150)



Rappel de la norme de défense incendie

La réglementation impose plusieurs contraintes aux points de défense incendie pour qu'ils soient considérés comme respectant les normes et étant en mesure d'assurer une défense efficace :

- en milieu urbain, les points de défense incendie doivent se situer à moins de 200 m des constructions, et disposer d'un débit minimal de 60 m³/heure pendant 2 heures.
- en milieu rural, les points de défense incendie doivent se situer à moins de 400 m des constructions, et disposer d'un débit minimal de 30 m³/h pendant 1 heure.

L'ensemble des poteaux incendie doivent en outre disposer d'une pression minimale de 1 bar pour pouvoir fonctionner.

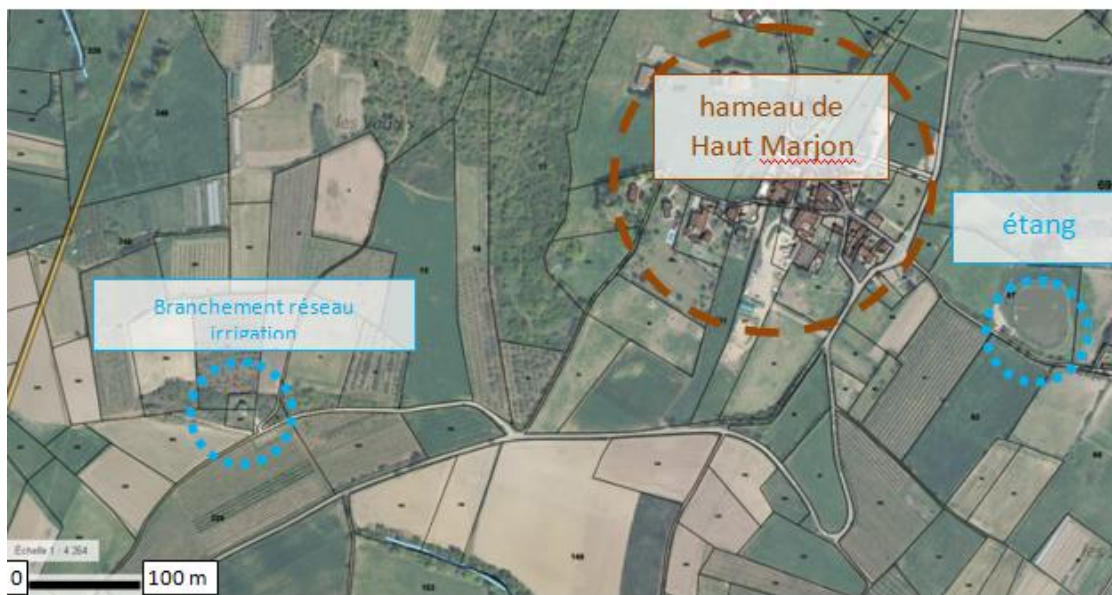
Sur la base de ces critères, un inventaire des poteaux incendie maillant le territoire communal de Soucieu-en-Jarrest a été effectué à partir du relevé des sapeurs pompiers.





Cet inventaire révèle une bonne couverture du territoire communal pour la défense incendie, à l'exception toutefois :

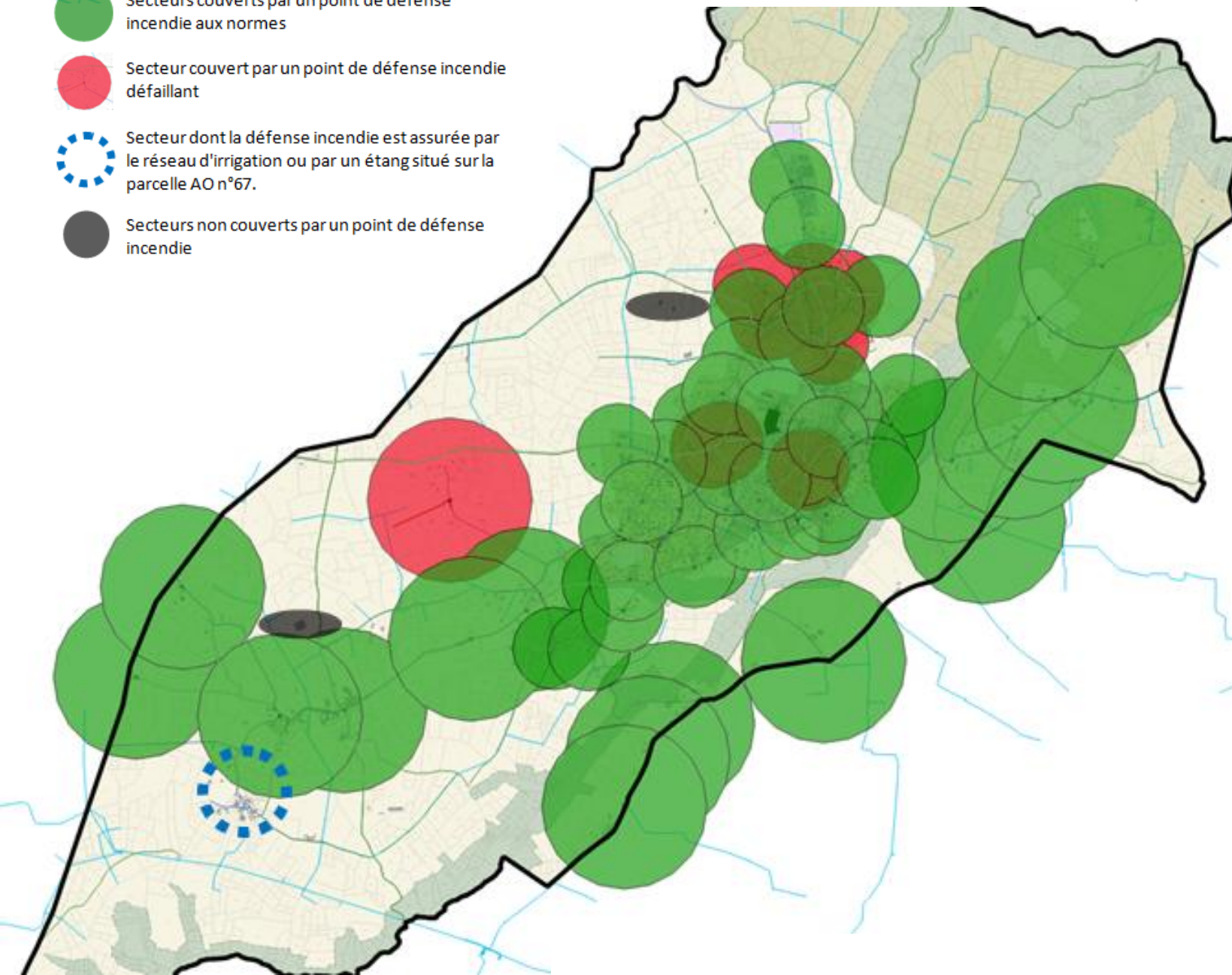
- de plusieurs points de défense incendie ne répondant pas aux normes de débit minimal, en particulier sur le hameau de Verchery. Néanmoins, ces défaillances, légères, sont compensées par la présence à proximité (moins de 200 m), d'autres points de défense incendie qui, eux, disposent d'un débit minimal suffisant.
- du hameau de Chatetre, qui ne dispose que d'un poteau incendie au débit limité à 10 m³/heure.
- de quelques constructions isolées à l'Ouest du village.

A noter que le hameau de Haut-Marjon dispose d'un branchement sur le réseau d'irrigation, sur lequel on peut se brancher d'avril à octobre (distance d'environ 450 m). En dehors de cette période, le hameau compte un étang pouvant également servir de réserve incendie (distance inférieure à 300 m).

Enfin, la capacité des points de défense incendie situés dans la zone d'activités d'Arbora actuelle à assurer la défense de la zone programmée en extension (zone AUi) devra être vérifiée lors du lancement de l'opération.



-  Secteurs couverts par un point de défense incendie aux normes
-  Secteur couvert par un point de défense incendie défaillant
-  Secteur dont la défense incendie est assurée par le réseau d'irrigation ou par un étang situé sur la parcelle AO n°67.
-  Secteurs non couverts par un point de défense incendie





Partie 1 : LE DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE
(« Etat initial de l'Environnement »)
Synthèse



Synthèse

Démographie	<ul style="list-style-type: none"> • Une croissance très soutenue depuis 2000, supérieure aux objectifs du SCOT de l'Ouest lyonnais (env. 30 lgmts/an) • Une population familiale mais vieillissante, et un déficit de jeunes ménages • Un nombre d'habitants par logements en constante diminution, qui entraîne un besoin de nouveaux logements pour maintenir le même nombre d'habitants sur la commune (besoin estimé à 90 lgmts d'ici 2027)
Développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Une enveloppe urbaine étendue, qui a considérablement grignoté l'espace agricole depuis les années 1960, mais s'est densifiée ces dernières années (divisions parcellaires, renouvellement urbain...) • Une consommation foncière d'environ 19 ha, dont 15 ha pour la construction d'environ 390 logements entre 2005 et 2015, soit une densité moyenne de 25 logements/ha, en dessous des objectifs de densité moyenne de 30 à 40 logements/ha fixés par le SCOT de l'Ouest lyonnais pour maîtriser la consommation d'espaces naturels et agricoles • Un espace urbain qui souffre d'un maillage piéton et d'espaces publics très morcelé, lié à un développement majoritairement effectué au gré des opportunités foncières (juxtaposition de lotissements pavillonnaires) depuis les années 1980
Fonctionnement urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Un centre-village touché par un phénomène de vacance des logements et la mutation des rez-de-chaussée commerciaux • Un centre commerçant dynamique mais toutefois peu qualitatif le long de la rue du Général de Gaulle (RD 30), fortement circulée • Un fort impact du trafic automobile, en particulier le trafic lié au transit via les deux routes départementales qui se croisent en centre-village (RD 25 et RD 30) sur la vie du village : déambulation piétonne, qualité des espaces publics, sécurité, nuisances sonores... • Des équipements en partie modernisés (bibliothèque, dojo, salle des fêtes, services techniques, caserne des pompiers...) qui ouvrent des possibilités de réorganisation du village (foncier communal) • Un groupe scolaire sous-dimensionné pour faire face à la croissance démographique récente qui nécessite une adaptation
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Un parc de logement très homogène, essentiellement composé de logements individuels inadaptés à certains publics (personnes âgées) et difficile d'accès pour les ménages les plus modestes, et qui souffre par ailleurs d'un déficit de logements sociaux • Un parc de logement qui évolue toutefois : les logements individuels s'appuient sur des parcelles de plus en plus petites (coût du foncier, divisions parcellaires), et la production récente a vu la part de logements groupés ou collectifs s'accroître • un phénomène de vacance qui se développe dans le centre-village, impacté par de nombreuses nuisances et la vétusté de certains logements • Une population vieillissante, qui laisse augurer : <ul style="list-style-type: none"> - de nouveaux besoins d'ici 10 à 15 ans (adaptation des logements, accessibilité des commerces et services...) ; - une évolution du parc de logements existant (cession de pavillons, poursuite des divisions parcellaires...) <p>=> enjeu de diversifier le parc de logements (petites tailles, locatif social) pour répondre à des besoins qui évoluent</p>

Synthèse

Environnement	<ul style="list-style-type: none"> • Un ensemble écologique fonctionnel qui occupe l'ensemble de la partie Nord du territoire communal, entre les deux cours d'eau du Garon et du Furon reconnus d'intérêt écologique régional dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE): <ul style="list-style-type: none"> - un ensemble inventorié en tant que Zone Naturel d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) accueillant des espèces protégées - un ensemble qui fait l'objet d'un plan de gestion au titre d'Espace Naturel Sensible du département du Rhône - un secteur protégé et rendu inconstructible pour une durée de 30 ans dans le cadre du Plan de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP), approuvé en 2014 <p>=> un enjeu de protection de l'ensemble écologique du Nord du territoire, intégrant les corridors du Garon et du Furon, et de préservation de liaisons écologiques fonctionnelles à travers le plateau agricole, entre les deux cours d'eau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un risque inondation très modéré sur le territoire (creux de vallons du Garon et du Furon), mais une problématique eaux pluviales à prendre en compte au regard du positionnement de la commune en tête de bassin, et de l'importance du risque inondation en aval (Brignais) : un zonage pluvial en cours d'élaboration, qui localise l'aménagement de bassins de rétention et devra être intégré au PLU
Paysage / Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> • Un paysage de plateau agricole ouvert avec d'importants points de vue sur le grand paysage, où alternent prairies, vergers, labours et grandes cultures, structuré par deux vallées principales : le Garon, au Nord, et le Furon, en limite Est de la commune, qui marquent une coupure d'urbanisation majeure entre agglomération lyonnaise et Monts du Lyonnais Sur les abords des plateaux et en amorce des vallées, la présence de boisements et haies bocagères crée un paysage riche <p>=> un enjeu de maîtrise de l'extension urbaine et de son impact dans le grand paysage et sur les franges des silhouettes urbaines anciennes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un village composé du centre et du hameau de Verchery, qui ne forment qu'un même ensemble, et de 3 hameaux satellites anciens: Bas et Haut Marjon, Prasseytout, aux qualités bâties intéressantes (fermes, murs en pierres de pays...) • Un centre-village qui comporte de nombreux bâtis traditionnels et des murs en pierre, préservés ou reconstitués, qui dessinent un paysage urbain de qualité, toutefois menacé par la pression de l'urbanisation récente, qui s'est développée de manière décontextualisée, rendant délicate la lecture paysagère et urbaine du village (pas de continuités formelles des constructions, manque de liaisons viaires...) <p>=> un enjeu de préservation du bâti ancien, et d'amélioration de son intégration dans le paysage urbain (composition)</p>
Economie: emploi, tourisme, agriculture	<ul style="list-style-type: none"> • Un indicateur de concentration d'emploi très faible (34,5), avec 3 fois plus d'actifs que d'emplois présents sur la commune, et plus de 84 % des personnes qui travaillent à l'extérieur de la commune, engendrant une problématique de déplacements domicile/travail importante, source de nuisances • Une faible corrélation entre les catégories socio-professionnelles d'emplois et d'actifs sur la commune => enjeu d'une main d'oeuvre en phase avec l'offre d'emplois sur la commune (problématique de l'accès au logement et de la mixité sociale) • Une zone d'activités d'Arbora, au Nord de la commune, qui ne compte plus de possibilités d'accueil de nouvelles entreprises, mais est identifiée dans le SCOT de l'Ouest lyonnais et la stratégie de développement économique de la COPAMO comme ayant vocation à être agrandie jusqu'à environ 2 ha supplémentaires, • Un cadre naturel et un patrimoine riche, un paysage de qualité, une agriculture dynamique, et la proximité de grands sites touristiques, qui constituent un environnement porteur pour développer le tourisme sur la commune, malgré une faible offre d'hébergement • Une activité agricole encore dynamique (une trentaine d'exploitants en 2010), mais qui décline (baisse du nombre d'exploitants et de volume horaire de travail) et se restructure (hausse du nombre d'exploitations en GAEC, développement des circuits courts, augmentation de la taille moyenne des exploitations...) => enjeu de maintenir l'activité agricole



Partie 2 : LE PROJET DE REVISION DE PLU



PREAMBULE

S'appuyant sur les enjeux du diagnostic du territoire qui précède, le PLU est structuré autour d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD, pièce n°2 du PLU) qui fixe, conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, "les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels et agricoles et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques" de la commune pour les 10 prochaines années, voire au-delà.

Le PADD doit en outre définir des "orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs", et fixer "des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain".

Pour traduire ces orientations, le présent PLU mobilise différents outils à valeur réglementaire, qui seront directement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme et permettront de faire vivre et mettre en oeuvre le projet sur le terrain.

Ces outils sont formalisés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (les OAP - pièce n°3 du PLU) ou des dispositions du Règlement graphique (plan de zonage) et écrit (pièces n°4 et 5 du PLU).

Il s'agit dès lors ici, conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme :

- d'"expliquer les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement", en démontrant la cohérence des outils réglementaires mobilisés en lien avec les orientations du projet (I) ;
- de "justifier les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques", en démontrant la compatibilité du projet avec les objectifs supra-communaux et sa cohérence avec les enjeux du territoire (II) ;
- d'"exposer les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers", en analysant notamment l'évolution des surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le document d'urbanisme, et la consommation d'espaces naturels et agricoles attendue au regard de la consommation foncière des 10 années ayant précédé le lancement de la procédure (III).

Quoique non soumis à évaluation environnementale au titre de l'article L104-2 du Code de l'Urbanisme (se reporter à la Décision de l'autorité environnementale du 31 octobre 2017 après examen au cas par cas en application des articles R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme - pièce n°08-1 du PLU), le PLU a enfin donné lieu, dans une démarche de développement durable, à une **analyse de ses incidences sur l'environnement (IV).**

I. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PLU

I.1. Les objectifs communaux pour un développement durable du territoire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Soucieu-en-Jarrest s'articule autour de 4 grandes orientations thématiques complémentaires qui toutes doivent concourir à assurer un développement urbain maîtrisé, cohérent et respectueux des richesses écologiques, paysagères et agricoles du territoire :

- **ORIENTATION N°1 : LA MISE EN OEUVRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN DANS L'ESPACE ET DANS LE TEMPS**
"Mettre en oeuvre un projet de croissance démographique modérée mais de long terme visant à favoriser la centralité du village et à réduire l'impact du développement urbain sur l'environnement, l'agriculture ou le paysage"
- **ORIENTATION N°2 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN SYNONYME DE QUALITE DE VIE POUR LES JARREZIENS**
"Consolider l'urbanité du village"
- **ORIENTATION N°3 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU TERRITOIRE**
"Protéger les patrimoines naturels, agricoles et paysagers de la commune"
- **ORIENTATION N°4 : SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

I.1.1. ORIENTATION N°1 : LA MISE EN OEUVRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN DANS L'ESPACE ET DANS LE TEMPS

Cette orientation vise à mieux maîtriser le rythme de construction et la localisation des nouveaux logements à venir sur le territoire communal, afin de permettre d'atteindre les objectifs de qualité de vie et de préservation des patrimoines mis en avant dans le cadre des Orientations n°2 et 3. Volet programmatique et "quantitatif" du projet, elle pose le cadre temporel et spatial du développement, à l'origine du dimensionnement et de la localisation des futures superficies à urbaniser dans le cadre de ce PLU.

RAPPEL DU DIAGNOSTIC - Grandes caractéristiques du territoire		ORIENTATIONS DU PADD	OBJECTIFS GENERAUX	OBJECTIFS PARTICULIERS	
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> Une croissance très soutenue depuis 2000, supérieure aux objectifs du SCOT de l'Ouest lyonnais (env. 30 lgmts/an) Un nombre d'habitants par logements en constante diminution, qui entraîne un besoin de nouveaux logements pour maintenir le même nombre d'habitants sur la commune (besoin estimé à 90 lgmts d'ici 2027) 	<p>Mettre en oeuvre un projet de croissance démographique modérée mais de long terme visant à favoriser la centralité du village et à réduire l'impact du développement urbain sur l'environnement, l'agriculture ou le paysage</p>	<p>Réaffirmer le principe d'une enveloppe urbaine resserrée pour soutenir la centralité du bourg et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles</p>	<p>Limitier, en compatibilité avec les PENAP, les possibilités de développement de l'urbanisation à la seule enveloppe urbaine du village en mettant un terme à toute possibilité de construction nouvelle dans les hameaux, dont l'évolution est limitée aux seules mutations et adaptations du bâti existant</p>	
				<p>Redessiner l'enveloppe urbaine constructible du village au plus près possible des constructions existantes pour limiter les possibilités de développement en franges</p>	
				<p>Viser une densification du village mêlant économie d'espaces et qualité urbaine en organisant une transition formelle depuis le cœur de village densifié jusqu'aux franges de l'enveloppe urbaine</p>	
Développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> Une enveloppe urbaine étendue, qui a considérablement grignoté l'espace agricole depuis les années 1960, mais s'est densifiée ces dernières années (divisions parcellaires, renouvellement urbain...) Une consommation foncière d'environ 19 ha pour la construction d'environ 390 logements entre 2005 et 2015, soit une densité moyenne de 20 logements/ha, en dessous des objectifs de densité moyenne de 30 à 40 logements/ha fixés par le SCOT de l'Ouest lyonnais pour maîtriser la consommation d'espaces naturels et agricoles Un espace urbain qui souffre d'un maillage piéton et d'espaces publics très morcelé, lié à un développement majoritairement effectué au gré des opportunités foncières (juxtaposition de lotissements pavillonnaires) depuis les années 1980 		<p>Programmer une croissance démographique modérée assise sur une consommation d'espaces modérée en organisant le développement sur le long terme et en intégrant le potentiel de densification</p>	<p>Planifier dans le temps l'urbanisation des terrains encore disponibles au sein de l'enveloppe urbaine du village</p>	<p><i>En priorité n°1 de court-moyen terme, dans le cadre du projet de PLU : permettre la mise en œuvre d'un projet urbain d'ensemble en organisant l'urbanisation du secteur des Lattes, entre la rue du Perron, la rue des Roches et la rue de l'abbé Deflotrière.</i></p>
					<p><i>En priorité n°2 de plus long terme, au-delà de la réalisation du présent projet de PLU : envisager l'ouverture à l'urbanisation du tènement d'environ 5 ha disponible sur le secteur de la Piat, entre le village et Verchery.</i></p>
					<p>Organiser le renouvellement urbain de certains terrains stratégiques en cœur de village</p> <p>Maîtriser la densification des secteurs pavillonnaires périphériques en rationalisant les possibilités de divisions de foncier bâti</p>

I.1.2. ORIENTATION N°2 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN SYNONYME DE QUALITE DE VIE POUR LES JARREZIENS

Cette orientation vise à promouvoir un développement urbain qualitatif, qui permette d'offrir un cadre de vie attractif et de qualité pour les habitants de Soucieu-en-Jarrest. Il s'agit de porter un véritable projet de village, basé notamment sur la mixité sociale et la mixité des fonctions pour répondre à des besoins de plus en plus nombreux et diversifiés.

RAPPEL DU DIAGNOSTIC - Grandes caractéristiques du territoire		ORIENTATIONS DU PADD	OBJECTIFS GENERAUX	OBJECTIFS PARTICULIERS	
Fonctionnement urbain	<ul style="list-style-type: none"> Un centre-village touché par un phénomène de vacance des logements et la mutation des rez-de-chaussée commerciaux Un centre commerçant dynamique mais toutefois peu qualitatif le long de la rue du Général de Gaulle (RD 30), fortement circulée Un fort impact du trafic automobile, en particulier le trafic lié au transit via les deux routes départementales qui se croisent en centre-village (RD 25 et RD 30) sur la vie du village : déambulation piétonne, qualité des espaces publics, sécurité, nuisances sonores... Des équipements en partie modernisés (bibliothèque, dojo, salle des fêtes, services techniques, caserne des pompiers...) qui ouvrent des possibilités de réorganisation du village (foncier communal) Un groupe scolaire sous-dimensionné pour faire face à la croissance démographique récente qui nécessite une adaptation 	Consolider l'urbanité du village	Adapter le village à des besoins qui ont profondément muté	Renforcer l'offre d'équipements publics autour des deux polarités existantes, mieux reliées entre elles : places Morillon/Bistanclagues et place de la Flette	
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> Un parc de logement très homogène, essentiellement composé de logements individuels inadaptés à certains publics (personnes âgées) et difficile d'accès pour les ménages les plus modestes, et qui souffre par ailleurs d'un déficit de logements sociaux Un parc de logement qui évolue toutefois : les logements individuels s'appuient sur des parcelles de plus en plus petites (coût du foncier, divisions parcellaires), et la production récente a vu la part de logements groupés ou collectifs s'accroître un phénomène de vacance qui se développe dans le centre-village, impacté par de nombreuses nuisances et la vétusté de certains logements Une population vieillissante, qui laisse augurer : <ul style="list-style-type: none"> - de nouveaux besoins d'ici 10 à 15 ans (adaptation des logements, accessibilité des commerces et services...) - une évolution du parc de logements existant (cession de pavillons, poursuite des divisions parcellaires...) <p>=> enjeu de diversifier le parc de logements (petites tailles, locatif social) pour répondre à des besoins qui évoluent</p>			Etoffer l'offre de logements sociaux et adaptés pour répondre à des besoins qui s'accroissent et se rapprocher des objectifs fixés par la législation	<p>S'appuyer sur les propriétés foncières communales pour programmer des opérations mixant équipements et logements avec une part majoritaire de logements sociaux : les anciens services techniques (route de Brignais), le secteur de l'ancienne gare (rue de Verdun), Château Brun, place Morillon/Cumine, site de l'ancienne caserne de pompiers...</p> <p>Instaurer une exigence forte de production de logements sociaux dans le cadre des opérations de logements menées sur l'ensemble des zones urbaines du village, et plus particulièrement sur les terrains stratégiques pour le renouvellement urbain du centre-village</p> <p>Encourager le développement d'une offre de logements locatifs privés conventionnés dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU sur les quartiers anciens</p>

RAPPEL DU DIAGNOSTIC - Grandes caractéristiques du territoire		ORIENTATIONS DU PADD	OBJECTIFS GENERAUX	OBJECTIFS PARTICULIERS		
			Améliorer la qualité de vie dans le village	Réduire le trafic de transit lié au passage des RD 25 et RD 30 en traversée de bourg en anticipant le délestage du cœur de village et le développement de l'offre de transports collectifs		
				Poursuivre le développement des cheminements modes doux dans le village	Parachèvement de la "dorsale" piétonne traversant le village du Nord au Sud, entre Verchery et la Tolonne, via la Piat, la Flette, les Veloutiers et la Chauchère	
					Développement d'une offre de cheminements piétons Est-Ouest connectés à la "dorsale".	
					Reconstitution d'une continuité modes doux sur l'ancienne voie ferrée entre Rue de Verdun et chemin des Fournettes à travers l'aménagement d'un cheminement sur l'emprise des anciens services techniques municipaux de façon à sécuriser les circulations piétonnes autour de la route de Brignais et de la rue de Verdun.	
				Renforcer l'offre d'espaces publics autour des projets de restructuration des équipements publics et d'amélioration des cheminements piétons	Développer et requalifier l'offre d'espaces publics sur les secteurs de La Piat, la Cumine, la Flette, pour favoriser l'insertion des équipements publics dans le fonctionnement urbain du village, et faciliter leur accessibilité	
					Requalifier le carrefour RD 25/RD30 et la place du 11 novembre 1918 au profit d'un usage apaisé de l'espace public et favorable à la mise en valeur de l'église et au soutien de l'activité commerciale du centre-bourg	
					Réduire l'impact de la voiture dans le village tout en maintenant l'offre de stationnement existante	
				Soutenir le développement du commerce dans le village ou à proximité immédiate	Elargir le périmètre de protection des rez-de-chaussée commerciaux (afin d'intégrer l'ensemble de la rue Charles de Gaulle, la rue de la Poste et la place du 11 novembre 1918) et améliorer leur visibilité via la requalification des espaces publics, en lien avec le projet de contournement.	
					Développer une offre commerciale complémentaire sur le secteur des Littes, à l'interface entre centre-bourg et voie de contournement et de transit en entrée de village	
				Permettre le déploiement du très haut débit sur l'ensemble du territoire communal		

I.1.3. ORIENTATION N°3 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU TERRITOIRE

En complément du volet n°2, cette orientation du PADD vise à préserver le cadre de vie des jarréziens en protégeant les qualités naturelles et paysagères du territoire.

Il s'agit aussi de porter un projet de développement durable, vertueux, qui préserve les ressources pour les générations futures.

RAPPEL DU DIAGNOSTIC - Grandes caractéristiques du territoire		ORIENTATIONS DU PADD	OBJECTIFS GENERAUX	OBJECTIFS PARTICULIERS	
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> Un ensemble écologique fonctionnel qui occupe l'ensemble de la partie Nord du territoire communal, entre les deux cours d'eau du Garon et du Furon reconnus d'intérêt écologique régional dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE): <ul style="list-style-type: none"> un ensemble inventorié en tant que Zone Naturel d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) accueillant des espèces protégées un ensemble qui fait l'objet d'un plan de gestion au titre d'Espace Naturel Sensible du département du Rhône un secteur protégé et rendu inconstructible pour une durée de 30 ans dans le cadre du Plan de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP), approuvé en 2014 <p>=> un enjeu de protection de l'ensemble écologique du Nord du territoire, intégrant les corridors du Garon et du Furon, et de préservation de liaisons écologiques fonctionnelles à travers le plateau agricole, entre les deux cours d'eau, en évitant son mitage et l'étalement des enveloppes urbaines</p> <ul style="list-style-type: none"> Un risque inondation très modéré sur le territoire (creux de vallons du Garon et du Furon), mais une problématique eaux pluviales à prendre en compte au regard du positionnement de la commune en tête de bassin, et de l'importance du risque inondation en aval (Brignais) : un zonage pluvial en cours d'élaboration, qui localise l'aménagement de bassins de rétention et devra être intégré au PLU 	Protéger les patrimoines naturels, agricoles et paysagers de la commune	Respecter le fonctionnement écologique du territoire	Assurer le maintien de la biodiversité sur le territoire	Assurer l'intégrité d'un "réseau" écologique communal favorable à la biodiversité
					Permettre le développement d'une micro-biodiversité urbaine, en favorisant la pénétration de la nature en ville : créer des espaces de respiration naturelle en milieu urbain, reliés entre eux et connectés au grand paysage
				Réduire l'impact du développement de la commune sur le cycle naturel de l'eau et les milieux	Optimiser la gestion des eaux pluviales pour limiter les risques de ruissellement et d'inondations en aval
					Améliorer la gestion des eaux usées

RAPPEL DU DIAGNOSTIC - Grandes caractéristiques du territoire		ORIENTATIONS DU PADD	OBJECTIFS GENERAUX	OBJECTIFS PARTICULIERS	
Paysage / Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> Un paysage de plateau agricole ouvert avec d'importants points de vue sur le grand paysage, où alternent prairies, vergers, labours et grandes cultures, structuré par deux vallées principales : le Garon, au Nord, et le Furon, en limite Est de la commune, qui marquent une coupure d'urbanisation majeure entre agglomération lyonnaise et Monts du lyonnais Sur les abords des plateaux et en amorce des vallées, la présence de boisements et haies bocagères crée un paysage riche => un enjeu de maîtrise de l'extension urbaine et de son impact dans le grand paysage et sur les franges des silhouettes urbaines anciennes Un village composé du centre et du hameau de Verchery, qui ne forment qu'un même ensemble, et de 3 hameaux satellites anciens : Bas et Haut Marjon, Prasseytout, aux qualités bâties intéressantes (fermes, murs en pierres de pays...) Un centre-village qui comporte de nombreux bâtis traditionnels et des murs en pierre, préservés ou reconstitués, qui dessinent un paysage urbain de qualité, toutefois menacé par la pression de l'urbanisation récente, qui s'est développée de manière décontextualisée, rendant délicate la lecture paysagère et urbaine du village (pas de continuités formelles des constructions, manque de liaisons viaires...) => un enjeu de préservation du bâti ancien, et d'amélioration de son intégration dans le paysage urbain (composition) 		<i>Préserver le patrimoine bâti, végétal et paysager de la commune, garant de sa qualité de vie et de son attractivité</i>	Protéger le patrimoine bâti	Encadrer les conditions de réhabilitation des logements anciens, en particulier dans le centre-bourg et les hameaux de Verchery, Marjon et Prasseytout
					Repérer et protéger les murs de pierre qui jalonnent les rues et les espaces publics du centre-village
					Encadrer les possibilités de changement de destination des bâtiments patrimoniaux situés en zone naturelle ou agricole
				Limiter l'impact de l'urbanisation sur le grand paysage, en encadrant le développement et le renouvellement urbain des secteurs situés en ligne de crête à l'interface du village avec le vallon du Furon	
				Maintenir l'ambiance végétale de la commune	Protéger les arbres, jardins et parcs significatifs et visibles qui jalonnent le centre-bourg
					Porter un projet de renforcement et de densification du centre-bourg qui valorise la présence d'espaces de respiration au sein du tissu urbain et s'appuie sur la qualité du rapport "pleins"/"vides"
				Protéger les secteurs à forte valeur paysagère et environnementale de toute nouvelle construction, y compris agricole	

I.1.4. ORIENTATION N°4 : SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Au même titre qu'il est nécessaire d'accompagner la croissance démographique d'équipements, de services et d'infrastructures qui permettent de maintenir un niveau de qualité de vie élevé, il est important de favoriser la création d'emplois sur le territoire, qui permettra de répondre à une partie des besoins des habitants, et de limiter, à l'échelle de l'Ouest lyonnais, les déplacements pendulaires en direction de la métropole lyonnaise (en particulier, les emplois industriels, artisanaux, mais aussi dans les services à la personne (en lien avec le vieillissement de la population et les besoins des familles (enfance) et l'agriculture, un secteur dynamique à Soucieu).

RAPPEL DU DIAGNOSTIC - Grandes caractéristiques du territoire		ORIENTATIONS DU PADD	OBJECTIFS GENERAUX	OBJECTIFS PARTICULIERS	
Economie: emploi, tourisme, agriculture	<ul style="list-style-type: none"> Un indicateur de concentration d'emploi très faible (34,5), avec 3 fois plus d'actifs que d'emplois présents sur la commune, et plus de 84 % des personnes qui travaillent à l'extérieur de la commune, engendrant une problématique de déplacements domicile/travail importante, source de nuisances Une faible corrélation entre les catégories socio-professionnelles d'emplois et d'actifs sur la commune, avec une sur-représentation des actifs cadres et professions intellectuelles supérieures et une sous-représentation des actifs ouvriers par rapport aux emplois => enjeu d'une main d'oeuvre en phase avec l'offre d'emplois sur la commune (problématique de l'accès au logement et de la mixité sociale) Une zone d'activités d'Arbora, au Nord de la commune, qui ne compte plus de possibilités d'accueil de nouvelles entreprises, mais est identifiée dans le SCOT de l'Ouest lyonnais et la stratégie de développement économique de la COPAMO comme ayant vocation à être agrandie jusqu'à environ 2 ha supplémentaires, Un cadre naturel et un patrimoine riche, un paysage de qualité, une agriculture dynamique, et la proximité de grands sites touristiques, qui constituent un environnement porteur pour développer le tourisme sur la commune, malgré une faible offre d'hébergement Une activité agricole encore dynamique (une trentaine d'exploitants en 2010), mais qui décline (baisse du nombre d'exploitants et de volume horaire de travail) et se restructure (hausse du nombre d'exploitations en GAEC, développement des circuits courts, augmentation de la taille moyenne des exploitations...) => enjeu de maintenir l'activité agricole 	Soutenir le développement économique	Poursuivre le développement de la ZA d'Arbora		
			Soutenir l'activité agricole	Soutenir le développement de l'activité agricole	Permettre l'évolution des bâtiments agricoles existants
				Limiter les constructions non liées à l'activité agricole aux seules évolutions modérées des constructions à usage d'habitation existantes	
			Valoriser les circuits de promenades et randonnées piétonnes et cyclables pour mettre en valeur les patrimoines au service de l'attractivité touristique	Assurer la continuité des chemins identifiés dans le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et Randonnées (PDIPR)	
				Aménager une voie cyclable sécurisée sur l'ancienne voie de chemin de fer et assurer sa continuité au sein de l'espace urbain, en lien avec le projet de "vélo-route" de la COPAMO	

I.2. Les outils réglementaires mobilisés

La quasi-totalité des orientations et objectifs particuliers affichés dans le PADD trouve leur traduction dans les outils réglementaires, directement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, du PLU, et en particulier : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU) et le document graphique (pièce n°4 du PLU), qui détermine les possibilités et conditions de constructions à travers le plan de zonage à l'échelle parcellaire, en lien avec le règlement écrit (pièce n°5 du PLU) sur l'ensemble de la commune.

Le document graphique comporte également des prescriptions particulières concernant notamment :

- la protection du patrimoine bâti et végétal
- la protection et le soutien à l'activité commerciale
- les possibilités de changements de destination des bâtiments existants en zones agricole et naturelle
- les projets de nouveaux équipements et aménagements, qui trouvent leur traduction dans les emplacements réservés...

1.2.1 Quelle traduction du PADD ? - Approche synthétique

Le tableau ci-dessous dresse un inventaire synthétique de l'ensemble des outils mobilisés :

PADD	Mettre en oeuvre un projet de croissance démographique modérée mais de long terme visant à favoriser la centralité du village		Consolider l'urbanité du village		Protéger les patrimoines naturels, agricoles et paysagers de la commune		Soutenir le développement économique		
	Réaffirmer le principe d'une enveloppe urbaine resserrée	Programmer une croissance démographique maitrisée assise sur une consommation d'espaces modérée	Adapter le village à des besoins qui ont profondément muté	Améliorer la qualité de vie dans le village	Respecter le fonctionnement écologique du territoire	Préserver le patrimoine bâti, végétal et paysager de la commune	Poursuivre le développement de la ZA Arbora	Soutenir l'activité agricole	Valoriser les circuits de promenades et randonnées piétonnes et cyclables
	Limitier les possibilités de développement de l'urbanisation à la seule enveloppe urbaine du village	Planifier dans le temps l'urbanisation des terrains encore disponibles au sein de l'enveloppe urbaine du village	Renforcer l'offre d'équipements publics autour des deux polarités existantes	Réduire le trafic de transit lié au passage des RD 25 et RD 30 en traversée de bourg	Assurer le maintien de la biodiversité sur le territoire	Protéger le patrimoine bâti		Soutenir le développement de l'activité agricole	Assurer la continuité des chemins identifiés dans le PDIPR
	Redessiner l'enveloppe urbaine du village au plus près des constructions existantes	Organiser le renouvellement urbain des secteurs stratégiques en cœur de village	Etoffer l'offre de logements sociaux et adaptés	Poursuivre le développement des cheminements modes doux	Réduire l'impact du développement sur le cycle de l'eau et les milieux	Limitier l'impact de l'urbanisation sur le grand paysage		Limitier les constructions non agricoles	Aménager une voie cyclable sur l'ancienne voie de chemin de fer et assurer sa continuité au sein de l'espace urbain
	Viser une densification du village mêlant économie d'espaces et qualité urbaine	Maitriser la densification des secteurs pavillonnaires périphériques		Renforcer l'offre d'espaces publics		Maintenir l'ambiance végétale de la commune			
OAP	Toutes OAP : Principes de formes urbaines et bâties denses et diversifiées, programmation d'espaces publics et collectifs de "respiration"	Des OAP mises en place sur: - les secteurs de développement (OAP n°1, 2) et de renouvellement urbain (OAP n°1, 3, 4) stratégiques, pour organiser le renforcement de la centralité (densité, diversité bâtie, mixité des fonctions, qualité des espaces publics et des liaisons...) - les secteurs périphériques (OAP n°6, 7), pour maitriser la densification et préserver et la transition avec l'espace agricole	- OAP n°1 à 4 : Intégration des projets d'équipements publics et de logements aux formes variées - Toutes OAP (sauf n°5) : Intégration des servitudes de mixité sociale figurant au Règlement	• OAP n°2 : - Intégration d'un éventuel futur délestage du trafic du centre-bourg via la voie de desserte locale et le bouclage prévus - Programmation d'une nouvelle surface commerciale en greffe de bourg • OAP n°1 à 6 Programmation de nombreux chemins piétons et espaces publics ou collectifs	Toutes OAP : Intégration d'espaces végétalisés	OAP n°1 et 6 : Les bâtis anciens traditionnels comme supports de composition urbaine : des formes urbaines qui s'inscrivent en continuité de ces éléments	Mise en place d'une OAP (n°5) pour permettre une extension qualitative de la ZA actuelle, qui intègre un cheminement piéton connecté à la future "vélo-route" sur l'ancienne voie de chemin de fer, l'aménagement qualitatif des abords de la RD (mur en pierre, chemin piéton...)		OAP n°2, 3 : Intégration d'une continuité modes doux sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée à travers le secteur des Littes, le tènement des anciens services techniques jusqu'au chemin des Fournettes

	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Zone Urbaine (U):</u> <ul style="list-style-type: none"> - une zone resserrée à la seule enveloppe urbaine centrale du village, qui limite les possibilités de constructions nouvelles sur les franges au-delà des dernières constructions existantes - une zone qui prévoit une transition morphologique depuis la zone urbaine centrale du cœur de village (UA) jusqu'aux franges au contact avec l'espace agricole (UCd), avec une densité et des possibilités de construire qui décroissent • <u>Des zones A Urbaniser (AU) réduites et situées au sein de l'enveloppe urbaine</u> • <u>Zone Agricole (A) et Naturelle (N):</u> Reclassement des hameaux en zone agricole et naturelle, en cohérence avec les PENAP : seules les constructions agricoles et l'évolution mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Zone Urbaine :</u> Une zone urbaine périphérique (UC et UCd) qui laisse des possibilités de constructions plus réduites par rapport aux zones centrales (UA et UB): <i>emprise au sol, coefficient de pleine terre, hauteurs, implantations...</i> • <u>Des zones AU phasées :</u> la zone AUB du secteur des Littes (OAP n°2) ne pourra s'urbaniser qu'après la réalisation de la zone AUa • <u>Un secteur d'urbanisation reporté : reclassement en secteur Nf spécifique du secteur de La Piat</u> entre le cœur de village et Verchery, pour acter la vocation (affirmée dans le PADD) du secteur à être urbanisé à plus long terme, en tenant compte de la nécessaire maîtrise du développement en lien avec les objectifs du SCOT et les capacités actuelles de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Des zones UA et UB qui autorisent une mixité de fonctions :</u> les équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sans conditions • <u>Maintien d'une zone UE autour de l'actuel pôle d'équipements</u> et d'hébergement spécifique constitué par l'espace Flora Tristan et la MAS Soleil • <u>Mise en place de servitudes de mixité sociale :</u> <ul style="list-style-type: none"> - 3 servitudes valant emplacement réservé au titre du L151-41 4° du Code de l'urbanisme au sein des périmètres d'OAP des secteurs stratégiques (OAP n°1, 3, 4) - une servitude de mixité sociale au titre du L151-15 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble des zones U et AU 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Repérage ponctuel des linéaires de rez-de-chaussées commerciaux</u> existants et protection au titre du L151-16 du Code de l'Urbanisme • <u>Mise en place d'emplacements réservés</u> au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme pour l'aménagement de nouveaux équipements, espaces publics, voiries et cheminements modes doux, en particulier au sein des périmètres d'OAP et sur les abords des voies communales (V2, V3, V5, V6, V7, V9, V13, V14, V15, V18, V20, V24, V26, V27, V28, V32...) 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Des zones Naturelles (N) ou Agricoles (A) sur l'ensemble des réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, et les parcelles classées en PENAP :</u> seule l'évolution mesurée des constructions d'habitation existante est autorisée. En zone A (hors secteurs de corridors Aco strictement inconstructibles pour les nouveaux bâtis agricoles), les constructions agricoles sont autorisées sous conditions. • <u>Des zones urbaines qui intègrent des dispositions visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales:</u> coefficient de pleine terre, protection des espaces verts au titre du L151-23... • <u>Des emplacements réservés</u> programmant l'aménagement d'ouvrages de rétention (R1 à R3) 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Zonage</u> <ul style="list-style-type: none"> - Zones UA et A: mise en place de secteurs patrimoniaux (UAp, Ap) au titre du L151-19 pour maîtriser l'évolution des constructions anciennes dans le cœur de village et les hameaux - Une zone UC ou UCd sur les franges de l'enveloppe urbaine, aux règles de hauteurs et d'implantations visant à atténuer l'impact des constructions dans le grand paysage (vallée du Furon, plateau agricole...) • <u>Protections ponctuelles</u> Repérage et protection des bâtiments patrimoniaux et murs en pierres de pays au titre du L151-19 et des espaces verts et arbres remarquables au sein de l'espace urbain au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Maintien d'une zone Ui sur la ZA actuelle</u> • <u>Instauration d'une zone AUi urbanisable</u> dans le cadre d'une opération d'ensemble sur le périmètre de l'extension (OAP n°5) 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Equilibre des zones</u> <ul style="list-style-type: none"> - Une seule réelle extension de l'enveloppe urbaine, sur Arbora (zone AUi prise à la zone A existante) - Des zones AUa, Aub et Auc qui s'insèrent dans l'enveloppe urbaine du village et s'avèrent inadaptées pour l'exploitation agricole • <u>Zone A</u> L'ensemble des parcelles agricoles classées en PENAP est rattaché à une zone Agricole constructible pour les bâtiments liés à l'agriculture (sous conditions) ou ne permettant que l'évolution des bâtis existants (Aco, Ap). 	<p>Mise en place d'emplacements réservés (V2, V3, V13, V28) pour l'aménagement de continuités piétonnes et cyclables au sein du village, en particulier sur l'ancienne voie de chemin de fer</p>
--	---	--	---	--	---	---	---	--	--

<ul style="list-style-type: none"> • <u>Zone urbaine : une densité décroissante du cœur de village (zone UA) jusqu'aux franges de l'enveloppe urbaine (secteur UCd) :</u> o <u>Implantations :</u> <ul style="list-style-type: none"> - UA /AUa : alignement possible, implantation sur au moins une limite exigée - UB/AUb : alignement et implantation sur une limite maximum possibles - UC/AUcd : retraits minimum de 4 m par rapport à l'alignement et aux limites, distance de 8 m entre 2 bâtis d'un même tènement o <u>Emprise au sol :</u> <ul style="list-style-type: none"> - UA-AUa/UB-AUb : pas d'emprise maximale - UC : emprise au sol limitée à 20% - UCd /AUcd : emprise au sol limitée à 15 % o <u>Hauteurs maximales :</u> <ul style="list-style-type: none"> - UA/AUa : de 9 à 14 m - UB-AUb/UC-AUcd : 8-9 m o <u>Coefficient de surface de pleine terre :</u> un même principe de densité décroissante (et d'espaces verts de pleine terre de plus en plus présent à mesure que l'on s'éloigne du cœur du village), mais qui tient toutefois compte des difficultés à produire de tels espaces en milieu urbain dense : les exigences sont plus souples en zone U qu'en zone AU non encore construites. <ul style="list-style-type: none"> - UA : pas de surface de pleine terre exigée, sauf dans le secteur UA_{h2} (15 % minimum de la surface du tènement) - UB / AUa : 20 % minimum de la surface du tènement - Aub : 30 % minimum de la surface du tènement - UC/AUcd : 40 % minimum de la surface du tènement 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Zone urbaine multifonctionnelle du village (UA, UB, UC) :</u> o <u>Articles 1.1 et 1.2 :</u> les équipements publics sont autorisés sans conditions dans la zone urbaine centrale o <u>Articles 1.3 :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Au sein des secteurs de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° : de 50 à 70 % de la surface de plancher réservés à du logement locatif social - En dehors de ces secteurs : toute opération de 4 logements et plus devra comporter au moins 30 % de la surface de plancher dédiés à du logement locatif social • <u>Articles UE1.1 et 1.2 :</u> seuls les équipements publics ou d'intérêt collectif et l'extension des constructions à usage d'hébergement existantes sont autorisés 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Article UA 1.3 :</u> Le changement de destination des locaux commerciaux existants à la date d'approbation du présent PLU repérés au document graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme est interdit • <u>Articles U/AU 2.3 (sauf zones UA et zone UC) :</u> Obligation d'aménager des espaces partagés pour favoriser la vie collective et la création d'un espace urbain agréable à vivre (une exigence qui tient compte des difficultés à libérer de tels espaces en zone urbaine centrale (UA) et de la typologie pavillonnaire, peu favorable à l'appropriation de ces espaces, en zone UC) : <ul style="list-style-type: none"> - UB/AUa/ Aub : au moins 1 espace partagé pour toute opération de plus de 5 logements - AUcd : au moins 1 espace partagé pour toute opération de plus de 10 logements • <u>Articles U/AU 2.4 : Stationnement</u> Au moins 1 espace couvert et sécurisé dédié au parking des vélos doit être prévu pour toute opération de plus de 300 m² de surface de plancher, à hauteur de <ul style="list-style-type: none"> - 1 place / logement - 1 place / 100 m² de bureaux, équipement 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Articles A1/N1</u> Toutes les constructions sont interdites à l'exception des travaux sur constructions d'habitation existantes : <ul style="list-style-type: none"> - extension dans la limite d'1/tènement, de 40 m² d'emprise au sol et de 200 m² de surface de plancher totale - annexes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et d'1/tènement - piscines, dans la limite d'1/tènement - changement de destination pour un usage d'habitation dans le volume existant des bâtiments identifiés au titre du L151-11 du Code de l'Urbanisme • <u>Article A2.1/N2.1</u> Implantation des piscines et annexes dans un périmètre de 20 m par rapport à la construction principale • <u>Zone A - Secteurs Ap et Aco</u> protégés au titre de l'intérêt paysager ou écologique : aucune nouvelle construction, y compris agricole, n'est autorisée. Seule l'évolution mesurée de l'existant est possible. • <u>Le repérage des hameaux et bâtiments anciens</u> au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme permet : <ul style="list-style-type: none"> - d'introduire des dispositions spécifiques à l'article 2.4 commun à l'ensemble des zones pour tenir compte du cachet, de l'aspect extérieur, des volumétries particulières des constructions et hameaux repérés - d'instaurer de fait le permis de démolir ces constructions, et de permettre à la commune de s'opposer à leur démolition le cas échéant - de limiter à un seul le nombre de percements autorisés dans les murs patrimoniaux en pierres pour l'aménagement d'accès... • <u>Articles U2.3 : Espaces verts</u> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des masses végétales de haute tige, - Plantation des espaces publics et parkings, - non abattage des arbres remarquable 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Articles Ui/AUi 1.1 et 1.2 :</u> Interdiction des 5 destinations reconnues par le Code de l'Urbanisme, à l'exception des autres constructions des secteurs secondaire ou tertiaire et, sous conditions, des sous-destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - artisanat et commerce de détail (si lié à une activité autorisée dans la zone) - activités de service avec accueil de clientèle s'il en existe déjà une dans la zone - locaux techniques des administrations publiques et assimilés compatibles avec la zone Articles Ui/AUi 2 Des règles relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères adaptées au fonctionnement des zones d'activités industrielles : <ul style="list-style-type: none"> - emprise au sol : 70 % - retraits : 4 m - hauteur : 12 m 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Article A1</u> Toutes les constructions sont interdites à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> o <u>Travaux sur constructions d'habitation existantes :</u> extensions, annexes, piscines sous conditions o <u>hors secteurs protégés (Aco, Ap)</u> Constructions agricoles nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de matériel agricole o <u>au sein du secteur Ae</u> Extension des constructions à usage de restaurant sans changement de destination et dans la limite de 200m² d'emprise au sol et une par tènement • <u>Article A2.1</u> Implantation des piscines et annexes dans un périmètre de 20 m par rapport à la construction principale
--	--	---	---	--	---

I.2.2. Quelle traduction du PADD ? - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation(OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme concernent **7 secteurs stratégiques pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables** dans les 10 à 15 prochaines années.

Elles viennent spatialiser les dispositions réglementaires des zones du document graphique réglementaire auxquelles elles se rattachent, et préciser les objectifs de la commune pour ces secteurs. Elles permettent d'*orienter* leur évolution ainsi que l'intervention des aménageurs et constructeurs.

Si la quasi-totalité des périmètres d'OAP, à l'exception de l'OAP n°5 qui vient encadrer le futur aménagement de l'extension de la zone d'activités d'Arbora, s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine existante, ils traduisent toutefois deux démarches différentes, retenues comme prioritaires dans le cadre du PADD (pièce n°2 du PLU) :

→ **L'aménagement de terrains non construits, en développement urbain sur terrains nus de l'enveloppe urbaine** (OAP n°1-1, 2, 7).

L'aménagement de ces terrains, sur des "dents creuses" entourés de terrains déjà construits, ne viendra pas élargir l'enveloppe urbaine au détriment des espaces agricoles et naturels qui l'entourent. Ils concernent davantage des terrains aujourd'hui enclavés dans l'urbanisation, et qui n'ont plus d'avenir agricole compte tenu des nuisances réciproques qu'une telle activité générerait au cœur de l'espace urbain.

A ce titre, ces périmètres d'OAP contribuent à remplir deux des quatre grandes orientations complémentaires du PADD, en particulier :

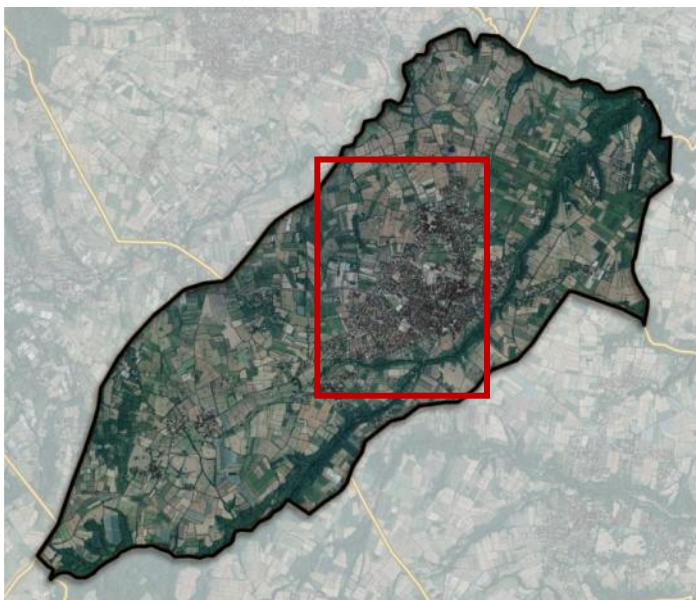
- la mise en œuvre d'un projet de croissance démographique dans le cadre d'une enveloppe urbaine resserée et densifiée, mêlant économie d'espaces et qualité urbaine.
- la protection des patrimoines naturels, agricoles et paysagers de la commune.

→ **Le renouvellement urbain et la densification de terrains déjà construits jugés stratégiques de par leur localisation ou leurs caractéristiques urbaines actuelles** (OAP n°1-2 et 1-3, 3, 4 et 6).

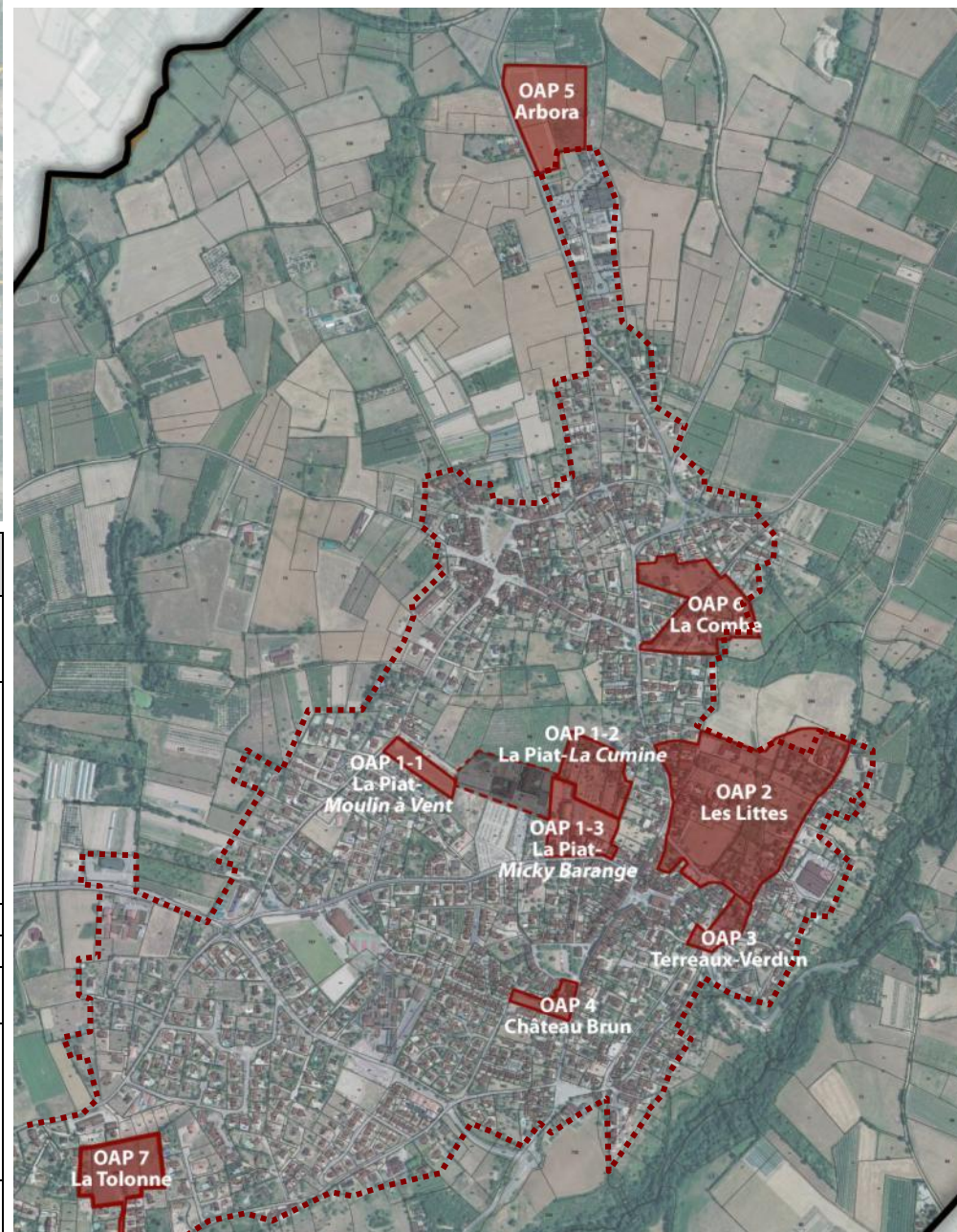
Cet objectif consiste à réorganiser et optimiser l'occupation de terrains qui, situés dans le cœur du village, s'avèrent aujourd'hui sous-utilisés compte tenu de la forte pression qui s'exerce sur le secteur, et des objectifs de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles et de l'étalement urbain.

Très peu denses (le secteur d'OAP n°1-2, sur la Cumine, comporte seulement 4 logements sur plus d'un hectare en plein centre-bourg), à l'état de friche ou désaffectés (périmètre de l'OAP n°3 sur les anciens services techniques ou de l'OAP n°4 sur "Château Brun"), ces terrains présentent un intérêt certain pour répondre à 3 des 4 grandes orientations générales du PADD :

- Mettre en œuvre un projet de croissance démographique modérée visant à favoriser la centralité du village et à réduire l'impact du développement urbain sur l'environnement, l'agriculture ou le paysage
- Consolider l'urbanité du village
- Protéger les patrimoines naturels, agricoles et paysagers de la commune



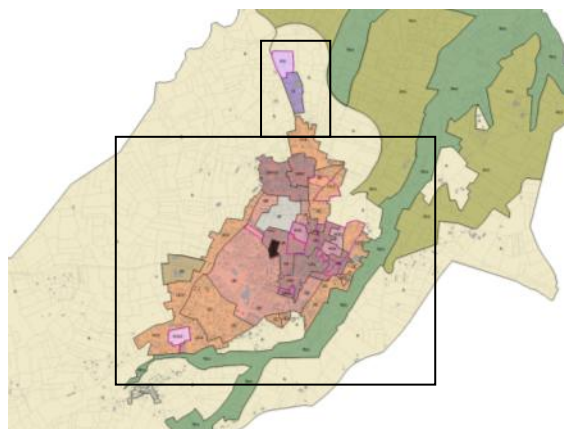
Limites de l'enveloppe urbaine existante



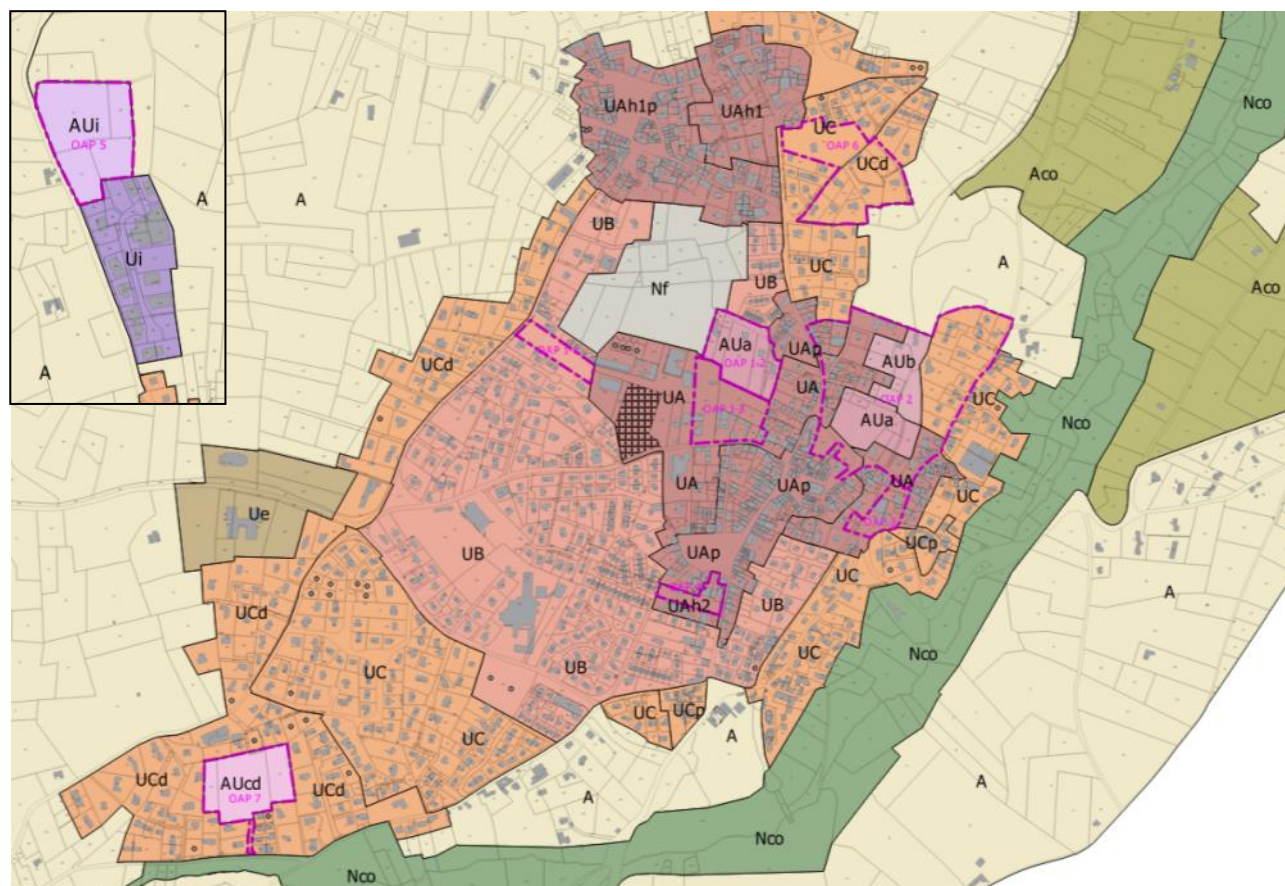
NUMERO ET NOM DE L'OAP	VOCATION DU SECTEUR D'OAP	TYPLOGIE
OAP n°1 - La Piat (1-1 Moulin à vent; 1-2 La Cumine; 1-3 Micky Barange)	Zone mixte et dense de centre-village	- Développement dans l'enveloppe urbaine - Renouvellement urbain
OAP n°2 - Les Littes	- Partie Sud (zone AUa) : Zone mixte et dense en greffe de centre-bourg - Partie Nord (zone AUb) : Zone résidentielle d'habitat individuel (transition avec l'espace agricole)	- Développement dans l'enveloppe urbaine - Renouvellement urbain - Densification de terrains déjà construits (encadrement des divisions)
OAP n°3 - Terreaux/Verdun	Zone d'habitat collectif	Renouvellement urbain
OAP n°4 - Château Brun	Zone d'habitat collectif	Renouvellement urbain
OAP n°5 - Arbora	Extension de la zone d'activités industrielles	Développement hors enveloppe urbaine
OAP n°6 - Bel Air/La Combe	Zone résidentielle d'habitat individuel (transition avec l'espace agricole)	- Développement dans l'enveloppe urbaine - Densification de terrains déjà construits (encadrement des divisions)
OAP n°7 - La Tolonne	Zone résidentielle d'habitat individuel	Développement dans l'enveloppe urbaine

Ainsi, outre le fait qu'elles présentent le **double intérêt d'accueillir une bonne part du développement programmé par la commune sur les 10 prochaines années sans étendre l'enveloppe urbaine** et en limitant son impact sur les grands ensembles fonctionnels naturels et agricoles, ces OAP constituent **une opportunité de conforter la centralité du village**, d'améliorer son fonctionnement et ses qualités urbaines, au service du cadre de vie des habitants et de l'attractivité communale.

L'ensemble des OAP du centre-village, en développement comme en renouvellement urbain, sont ainsi assises sur une **diversité des logements** proposés, de manière à répondre à l'évolution de la démographie et des besoins des ménages constatée sur la commune.



Au global, sur l'ensemble des OAP mises en place, la commune prévoit ainsi la construction d'environ 300 nouveaux logements, sur un total de 5,8 ha nouvellement urbanisés, et 3 ha en renouvellement urbain, pour **une densité moyenne globale d'environ 34 logements/ha**. Ceci correspond aux objectifs de modération de la consommation d'espaces fixés par le SCOT de l'Ouest lyonnais, qui fixe un objectif de densité moyenne globale d'environ 30 à 40 logements/ha pour les communes de polarité 2 comme Soucieu-en-Jarrest.



 Figuré des périmètres d'OAP sur le document graphique (plan de zonage)

Parmi ces 300 nouveaux logements programmés et encadrés par les 6 OAP dévolues à la production de logements (hors OAP n°5), la commune a programmé la construction d'environ 220 logements collectifs, soit plus de 73 % du nombre total de logements programmés dans le cadre des OAP.

Ceci constitue un net effort de diversification de l'offre de logements produite, dans un territoire où plus de 75 % des logements sont des maisons individuelles. Surtout, cette offre sera complémentaire avec la production de logements en "diffus", sur les terrains disponibles de l'enveloppe urbaine non concernés par un périmètre d'OAP (pour la plupart sur des secteurs périphériques, en zone UC ou UCd, avec des possibilités de constructions modérées).

Par ailleurs, outre une diversification de l'offre de logements produite au service de la maîtrise de la consommation d'espaces, la commune a intégré dans 3 de ses périmètres d'OAP **un objectif ambitieux de production de logements sociaux**, via l'instauration de périmètres de servitude de mixité sociale valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme. Couplé aux servitudes de mixité sociale générales à l'échelle de chaque zone urbaine, cela représente **un total d'environ 117 logements, soit environ 38,1 % du nombre total de logements programmés** dans les OAP.

Enfin, dans l'esprit du PADD de conforter l'urbanité, la qualité urbaine du village, **la commune a souhaité intégrer, dans l'ensemble des OAP du centre-village, des principes d'espaces publics ou collectifs** (par ailleurs repris dans le règlement, qui impose la réalisation d'espaces collectifs à partir d'une certaine taille d'opération de logements) et de liaisons piétonnes qui, mis bout à bout, ont vocation à remailler et créer des cheminements continus et jalonnés d'espaces de sociabilité et d'animation dans l'ensemble du village.

NOMBRE DE LOGEMENTS PROGRAMMES DANS LE CADRE DES OAP				
NUMERO ET NOM DE L'OAP	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS PROGRAMMES	Dont nombre de logements collectifs ou intermédiaires	Dont nombre de logements individuels ou groupés	Dont nombre de logements locatifs aidés
OAP n°1 - La Piat (1-1 Moulin à vent; 1-2 La Cumine ; 1-3 Micky Barange)	70	60	10	37
OAP n°2 - Les Liffes	135	90	45	38
OAP n°3 - Terreaux/Verdun	20	20	0	14
OAP n°4 - Château Brun	50	50	0	25
OAP n°5 - Arbora	-	-	-	-
OAP n°6 - Bel Air/La Combe	12	0	12	1
OAP n°7 - La Tolonne	15	0	15	-
TOTAL DE LOGEMENTS PROGRAMMES DANS LES OAP	Environ 300	Environ 220, soit 73 %	Environ 80	Environ 117, soit 38,1 %

I.2.3 Quelle traduction du PADD ? - Les zones du PLU

Les zones urbaines du PLU et leur règlement ont été définies à partir des caractéristiques de chaque quartier composant la commune, mais aussi en fonction de l'évolution souhaitée par les élus pour chacun de ces quartiers.

Ainsi, le contour et les dispositions réglementaires propres correspondent à une certaine réalité urbaine, mais visent aussi à orienter l'évolution du tissu urbain en cohérence avec les 3 grandes orientations du PADD suivantes :

- Mettre en oeuvre un projet de croissance démographique modérée visant à favoriser la centralité du village et à réduire l'impact du développement urbain sur l'environnement, l'agriculture ou le paysage
- Consolider l'urbanité du village
- Protéger les patrimoines naturels, agricoles et paysagers de la commune

En complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation, il s'agit ainsi de donner la possibilité au tissu urbain du village d'évoluer, en se densifiant de manière maîtrisée, en se réorganisant, en se renouvelant, pour accueillir le futur développement de la commune sans avoir à s'étendre, dans le cadre d'une enveloppe urbaine qui demeure resserrée, au service de la préservation des patrimoines naturels, agricoles et paysagers de Soucieu-en-Jarrest, tout en améliorant le fonctionnement du village et la qualité de vie.

Chaque zone, qu'elle soit urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) ou naturelle (N) organise ainsi les possibilités de construire (Destinations des constructions et occupations des sols (Articles 1.1 à 1.3), Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales des constructions (Articles 2.1 à 2.4)) en fonction de son positionnement dans la commune et de son rôle dans le projet global du PLU.

D'une manière générale, le PADD vise à maîtriser l'impact du développement sur les zones agricoles et naturelles et à conforter la centralité du village.

Dans cet esprit, **les zones agricoles (A) et naturelles (N) sont globalement, et à quelques exceptions près et sous certaines conditions, inconstructibles** : elles ont vocation à rester à l'état naturel ou agricole, et le règlement du PLU s'inscrit plus dans une **logique de préservation et de gestion de l'existant**.

A contrario, les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), et plus particulièrement celles qui correspondent aux secteurs centraux du village, au cœur urbain, qui concentre des constructions plus denses, les équipements et activités principales de la commune (zones UA, UB, AUa, AUb), **ont vocation à laisser davantage de possibilités de constructions nouvelles, de manière à renforcer la centralité du village, dans une double approche** :

- **quantitative** : les règles figurant aux articles 2.1 à 2.4 favorisent la densification de ces espaces urbains, avec des hauteurs et emprises au sol des bâtiments réhaussées, des retraits par rapport aux voies publiques ou aux limites de parcelles limitées, des surfaces végétalisées de pleine terre encouragées mais calibrées de manière à ne pas trop freiner les possibilités de construire ;
- **qualitative** : les dispositions des articles 1.1 à 1.3 favorisent la mixité des fonctions et l'animation de l'espace urbain, tout en limitant les possibilités d'implantations d'activités sources de nuisances (telles que les industries, par exemple), afin de préserver la qualité de l'espace urbain et son réinvestissement par les habitants et usagers.

Dans l'entre-deux, entre le cœur urbain du centre-village et les zones agricoles et naturelles, **sur les secteurs pavillonnaires périphériques de l'enveloppe urbaine**, le règlement prend acte du caractère urbanisé des tissus y maintenant **des possibilités modérées de constructions qui visent à organiser une transition** entre le cœur renforcé du village et l'espace agricole et naturel préservé à proximité (Zone UC et secteur UCd, zone AUcd).

- Les zones urbaines

Art. *R.151-18. - Les zones urbaines sont dites "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine, 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 U peuvent être affectées à de l'habitat, à des activités ou à des zones mixtes.

Elles sont distinguées par deux lettres : la lettre **U**, et une deuxième lettre :

- **A** correspondant au centre ancien et au nouveau quartier dense et mixte du village de Soucieu, ainsi qu'au hameau ancien de Verchery et au secteur de Château Brun et de la rue Deflotrière, indicés "h1" et "h2" correspondant à des dispositions (destinations des constructions et occupation du sol, hauteurs) spécifiques propres à ce hameau
- **B** correspondant à la première couronne pavillonnaire du bourg de Soucieu, qui accueille également des équipements et a amorcé une densification importante, avec la diversification des logements produits dans ces secteurs (secteur du collège, de la Souchère (casernes de pompiers, logements collectifs sociaux...))
- **C** correspondant à la deuxième frange pavillonnaire du village, qui marque les limites de l'enveloppe urbaine et le contact avec la zone agricole qui l'entoure. Cette zone accueille quasi exclusivement des logements de type individuel et des activités ponctuelles et de superficie modérée.

La zone UA

Zone urbaine centrale correspondant centre-village de Soucieu-en-Jarrest, secteur prioritaire pour le développement et le renouvellement urbain des 10 prochaines années. Cette zone de densité moyenne à forte est composée d'un tissu urbain plutôt homogène, où prédomine les maisons de village et immeubles de logements collectifs en R+2 voire ponctuellement R+3, implantées majoritairement à l'alignement de la rue ou de l'espace public (rue du Général de Gaulle, place du 11 novembre 1918, rue Micky Barange) et formant un front urbain souvent continu, avec des constructions implantées d'une limite donnant sur la voie à l'autre limite donnant sur la voie. Dans ce tissu urbain dense, des cœurs d'îlots sont préservés, et des petits commerces, équipements ou espaces collectifs d'accompagnement des logements occupent en majorité les rez-de-chaussée. Le centre-village est animé et dispose d'une pluralité de fonctions : outre les logements et commerces, il accueille des activités de services, et de nombreux équipements publics de la commune (mairie, écoles, espaces d'accueil de jeunes enfants, médiathèque, maison médicale, dojo, école de musique...).

Au sein de ce tissu urbain dense et mixte, vecteur d'une vie et d'une animation urbaine intense et riche, se sont développées et subsistent encore quelques poches pavillonnaires implantées sans cohérence ni continuité avec le tissu pré-existant, qui dispose par ailleurs lui-même de réelles qualités, vecteurs d'une identité ancienne du village, mais trop souvent dénaturés par les réhabilitations ou constructions neuves récentes à proximité.

Afin de préserver l'intensité et la qualité de la vie urbaine du centre-village et sa mixité de fonctions, le règlement de la zone UA (article UA1.1) interdit les nouvelles constructions à usage agricole et forestier ou les constructions qui ne répondent pas à cet objectif.

A l'inverse, **il encourage et autorise sans conditions les constructions à usage d'habitation et d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.**

Il fixe en outre des **conditions pour la construction de commerces et activités de services et les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires de type industriel**, de façon à limiter les nuisances que ce type de construction peut occasionner en centre-village (Article UA 1.2 : surface de plancher limitée à 300 m² correspondant à des petites cellules de centre-village, pour limiter les contraintes et nuisances liées à ce type d'activités (accès, stationnement, livraison, nuisances sonores, olfactives, pollution visuelle et lumineuse, pollution atmosphérique...)).

Dans le même esprit de centre-village mixte et vivant, et afin d'atteindre les objectifs de mixité sociale liés à l'application de la loi Solidarité et Renouvellement urbain révisée par la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, repris dans le Programme Local de l'Habitat de la COPAMO, la zone UA est enfin concernée par **deux servitudes de mixité sociale** :

- une servitude de mixité sociale générale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, qui autorise le PLU à « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* » : dans la zone UA, il est exigé qu'au moins 30 % de la surface de plancher soient dédiés à des logements locatifs aidés pour toute opération comptant 4 logements et plus.

- deux secteurs de mixité sociale valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme (servitudes S1 et S2) qui imposent un minimum de 50 et 70 % de surface de plancher dédiés à des logements locatifs sociaux dans les opérations de logements programmées.

Dans le but de préserver les caractéristiques du tissu ancien et de maintenir une densité favorable à la centralité, le PLU instaure (article 2.1) :

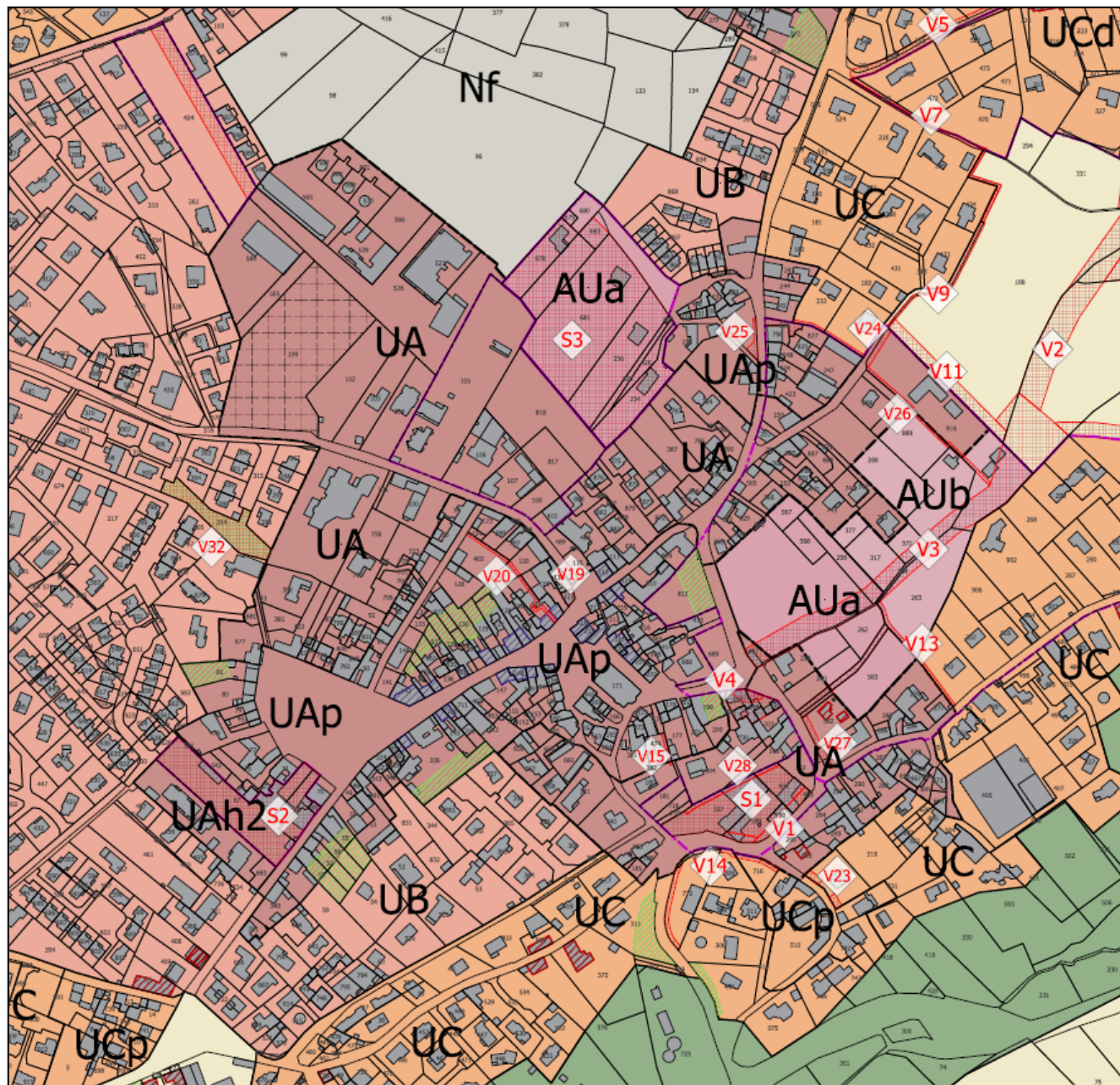
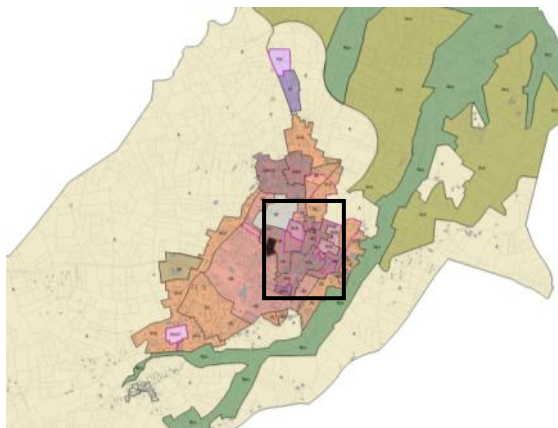
- **une règle d'implantation des constructions comprise entre 0 et 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques**, et l'obligation de s'implanter sur au moins une limite séparative donnant sur la voie (ordre semi continu ou continu) à l'instar du tissu existant.
- **une hauteur maximale de 14 m au faitage en front de rue** (hors secteur indicé "h" correspondant au hameau de Verchery, où la hauteur est maintenue à 9 m pour préserver la cohérence morphologique et la silhouette urbaine du hameau ancien) et 9 m au faitage (10,5 m dans le secteur UAh2 de Château Brun, afin de préserver des possibilités d'implantation de constructions en R+2 sur ce secteur situé dans l'hyper-centre du village) dans les cœurs d'ilots (qui ne peuvent par ailleurs être construits qu'une fois les fronts de rue édifiés).

En revanche, **pour ne pas trop restreindre les possibilités de construction au sein de cette zone de centralité, et pour tenir compte de la petite superficie des parcelles et de certaines constructions qui occupent déjà la totalité de la surface de leur terrain, aucune emprise au sol maximale ni aucune surface végétalisée de pleine terre ne sont exigées** (à l'exception du secteur UAh2 de Château Brun, en cohérence avec l'OAP n°4).

Dans le même esprit et afin de ne pas trop contraindre le nécessaire réinvestissement du centre ancien, touché par une certaine vacance, et de préserver ses qualités patrimoniales, une souplesse est accordée concernant la création de places de stationnement : ainsi, en cas de création de surface de plancher liée à la réhabilitation, à l'extension, ou au changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les emplacements de parking normalement imposés (1 place/tranche complète de 30 m² de surface de plancher créée, dans la limite de 3 places/logement) pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité technique à les réaliser. Il s'agit d'éviter que le manque de foncier disponible pour l'aménagement des places de stationnement exigés ne vienne bloquer un projet qui pourrait être favorable à l'objectif de conforter la centralité du village et son réinvestissement.

Enfin, les objectifs de qualité urbaine trouvent aussi leur concrétisation dans les dispositions réglementaires suivantes :

- **des secteurs indicés "p"** (UAp, UAhp) pour matérialiser l'intérêt patrimonial de certains secteurs anciens, et **soumis à des dispositions spécifiques pour la réhabilitation ou l'éventuelle démolition des constructions concernées** (permis de démolir et dispositions spécifiques figurant à l'article 2.4 commun à l'ensemble des zones du PLU);
- **3 périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAPn°1-3, 3 et 4), qui viennent spatialiser et compléter l'ensemble des dispositions du Règlement;
- **de nombreux emplacements réservés** venant matérialiser les projets de voiries, cheminements piétons, équipements et espaces publics de la commune.



La zone UB

Zone urbaine de première couronne qui constitue la première vague de développement enregistrée par la commune de Soucieu-en-Jarrest à compter de la seconde moitié du XXème siècle, avec un tissu urbain caractéristiques des modes d'urbanisation de cette période :

- implantation des grands équipements fortement consommateurs de foncier à proximité immédiate du centre-village : stade, gymnase, courts de tennis, collège...
- habitat pavillonnaire prédominant, caractérisé par une implantation des logements individuels en cœur de parcelle, avec des retraits systématiques par rapport aux voies et espaces publics qui, par ailleurs, souffrent de connexions très partielles d'un quartier à l'autre, du fait d'une succession et d'une juxtaposition d'opérations plus que d'un grand projet d'ensemble.

Récemment, sous l'effet d'une pression foncière particulièrement forte qui a entraîné un net surenchérissement des terrains dans l'Ouest lyonnais, la zone UB a amorcé une certaine densification, avec :

- sur les quelques parcelles encore disponibles : l'aménagement de nouveaux équipements (la caserne de pompiers, qui a libéré le cœur de village (secteur de la Souchère-chemin de la Maillarde) mixés avec des opérations de logements collectifs, dont une part de logements sociaux
- au sein des secteurs déjà construits : un fort développement du phénomène des divisions de foncier déjà bâti (phénomène du bimby " build in my backyard"/"construire dans mon jardin"), qui entraîne une réduction de la taille moyenne des parcelles de maisons individuelles, une évolution parfois source de nuisances en termes de desserte des logements et de voisinage.

Prenant acte de cette évolution, et **dans l'esprit de ménager une transition entre le cœur urbain dense et mixte matérialisé par la zone UA, et les secteurs périphériques au contact des espaces agricoles et naturelles, le règlement de la zone UB entérine le principe d'une zone intermédiaire.**

Au sein de cette zone, il s'agit ainsi de laisser **des possibilités d'une mixité fonctionnelle maîtrisée par rapport à la zone UA** (Articles UB 1.1 et 1.2) : ainsi, si les équipements d'intérêt collectif et services publics, les habitations ou encore les restaurants demeurent autorisées sans conditions, et les industries autorisées dans la limite de 300 m² de surface de plancher (pour permettre l'installation ou le maintien des activités des petits artisans du BTP à leur domicile, notamment), les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail deviennent en revanche interdites dans cette zone de centre-village élargi. Il s'agit en effet d'éviter la dispersion des surfaces commerciales afin de maintenir un cœur commerçant visible, identifiable et dynamique.

Dans le même esprit de recréer un espace urbain vivant et agréable à vivre, la zone UB introduit en outre une disposition obligeant à l'aménagement d'espaces partagés (espaces collectifs consacrés à l'agriculture urbaine, aires de jeux et installations sportives extérieures, terrasses collectives...), dans toute opération comptant plus de 5 logements (article UB2.3).

Enfin, comme la zone UA, la zone UB est soumise à **une servitude de mixité sociale générale** au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme (Article UB 1.3).

Concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de la zone (Articles UB2.1 à 2.4), le Règlement vise à accompagner la mutation amorcée des tissus urbains existants, en offrant de réelles possibilités de densification. Il s'agit toutefois d'essayer d'encadrer cette densification en veillant à **maintenir ou réintroduire une qualité urbaine** que la seule production de logements individuels par divisions parcellaires ne permet pas toujours de garantir.

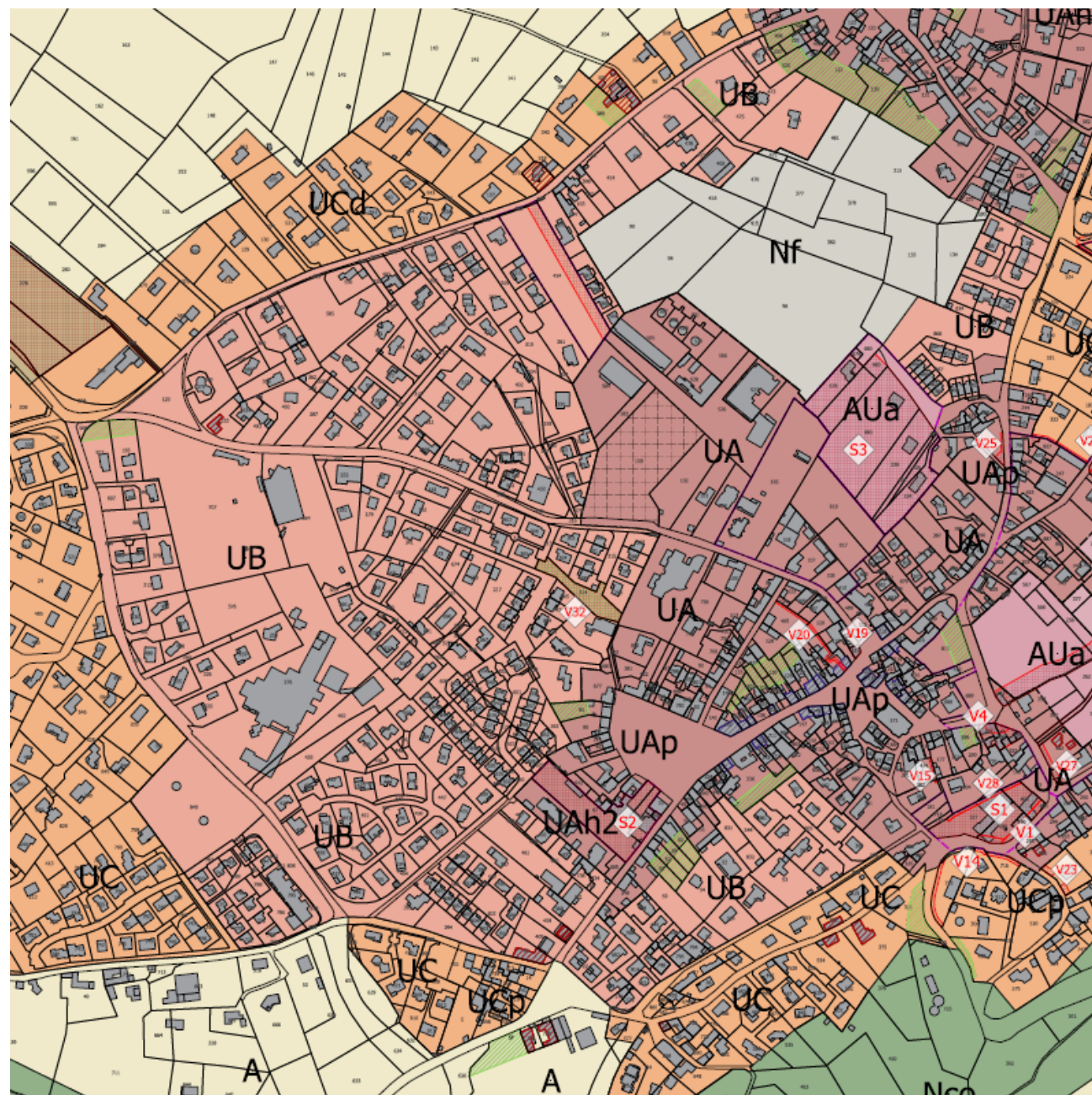
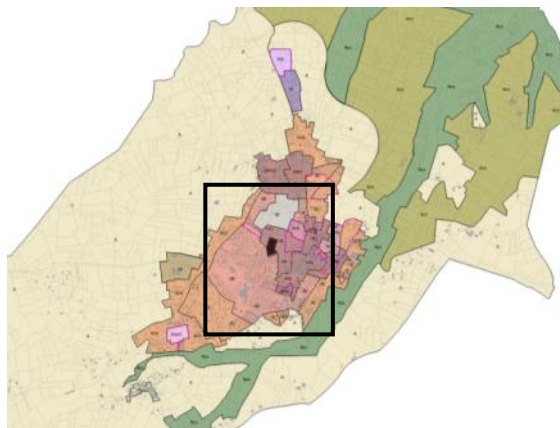
Ainsi, si les hauteurs maximales demeurent limitées à 9 m au faitage, afin de permettre la réalisation de constructions en R+1+combles, en revanche le règlement ouvre **des possibilités d'implantations plus en lien avec les voiries et espaces publics** (implantation possible dans une bande de 0 à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques), **dans la continuité du tissu ancien du centre-village.**

Il permet aussi, en front de rue, l'implantation sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu ou discontinu), afin :

- **de créer une transition vis à vis de la zone UA** qui s'organise autour de fronts continus ou semi-continus)
- **d'optimiser des surfaces de parcelles qui se réduisent en évitant des implantations en cœur de parcelle** (qui ne laissent parfois que des bandes très étroites de part et d'autre du logement, et engendrent d'importants vis-à-vis, alors que, a contrario, les implantations sur limite protègent des vis-à-vis du fait de l'impossibilité légale à réaliser une ouverture sur une façade située à moins de 1,90 m de la limite de la parcelle voisine).

Comme en zone UA, aucune disposition d'emprise au sol maximale n'est fixée.

En revanche, afin de préserver des espaces de respiration ayant vocation à accompagner les espaces partagés exigés sur certaines opérations, **et d'amorcer la transition du cœur urbain dense, plus minéral, aux secteurs résidentiels périphériques**, qui, au contact de l'espace agricole et naturel, laissent plus de place au végétal, **un coefficient d'espaces verts de pleine terre est fixé.** Les espaces verts de pleine terre, au contact direct avec les strates du sol naturel, mais aussi les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement, doivent ainsi représenter au moins 15 % de la surface de chaque tènement.



La zone UC

Zone urbaine de type pavillonnaire, périphérique, correspondant à la seconde vague d'urbanisation de la commune, dans les années 1980-1990, qui marque les limites actuelles de l'enveloppe urbaine du village (avant que celle-ci n'amorce sa densification), au contact avec l'espace agricole et naturel du plateau et des vallons qui l'entourent.

Cette zone se caractérise par une prédominance quasi exclusive de la maison individuelle implantée en cœur de parcelle, et la subsistance de quelques constructions anciennes isolées, au cachet indéniable. Elle est en outre assise sur un parcellaire plus lâche, qui génère une densité plus faible, créant de fait une transition morphologique entre le centre-village dense et les espaces préservés en dehors de l'enveloppe urbaine.

Compte tenu de ce parcellaire et de la pression qui s'exerce sur le territoire, la zone UC dispose d'importantes possibilités de densification que la commune souhaite maîtriser, afin de préserver la transition morphologique actuelle avec l'espace agricole et naturel.

L'esprit du règlement de la zone UC consiste donc, en cohérence avec le PADD, à mettre en place des outils permettant, en complémentarité de la densification souhaitée sur le centre, de maîtriser la densification de ces secteurs périphériques, et de préserver la vocation essentiellement résidentielle de la zone.

Dans cette logique, comme en zones UA et UB, **seules les constructions à usage d'habitation et les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sans conditions.**

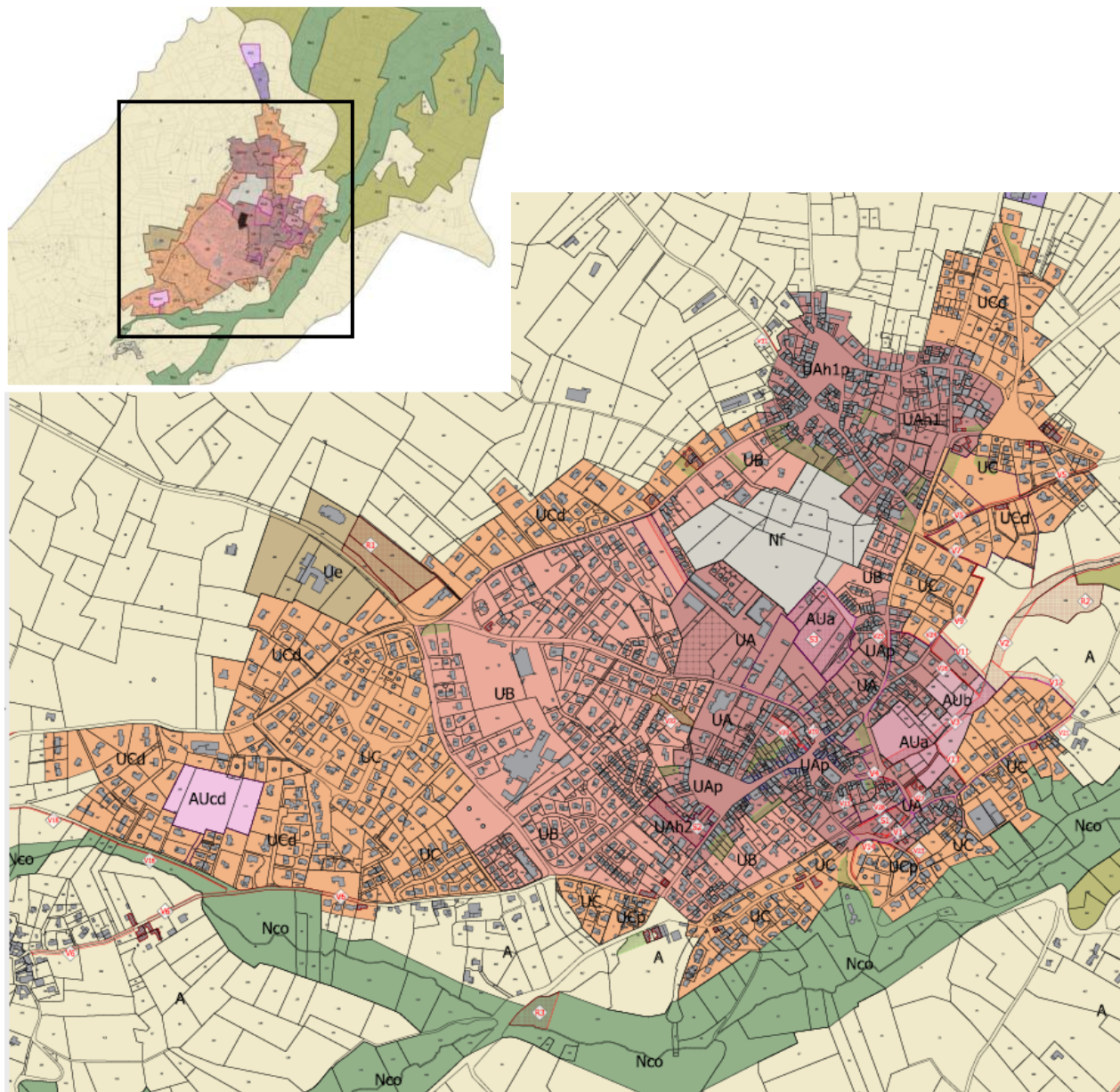
Pour le reste, les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et commerce de détail et d'activités de services avec accueil de clientèle sont autorisées sous réserve qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction de cette nature à la date d'approbation du PLU. Ces dispositions ont été introduites dans **l'objectif de permettre aux activités existantes d'évoluer, sans toutefois permettre l'implantation de nouvelles activités** de ce type.

Compte tenu du caractère résidentiel et de l'importance des jardins privatifs dans ce type de tissu, aucune exigence n'est imposée en matière de création d'espaces collectifs et partagés.

En revanche, l'obligation de consacrer 30 % de la surface de plancher à des logements locatifs sociaux pour toute opération de 4 logements et plus demeure (article UC 1.3).

Pour maîtriser la densification de ces secteurs en franges de l'enveloppe urbaine et préserver l'existant, le règlement prévoit, en matière de caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de la zone (Articles UC2.1 à 2.4) :

- une hauteur maximale fixée à 8 mètres au faitage ou R+1
- une implantation en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux voies et limites séparatives,
- une implantation des constructions d'un même tènement à 8 mètres minimum les uns des autres
- une emprise au sol maximale fixée à 20% en zone UC, et abaissée à 15 % en secteur UCd, sur les franges
- une surface de pleine terre qui devra occuper au minimum 40 % de la surface du tènement considéré. Cette proportion, ambitieuse, vise à préserver la forte présence des espaces verts au sein de ces zones au contact de l'espace agricole et naturel.



La zone Ui

La zone Ui correspond au périmètre de la zone d'activités d'Arbora actuelle.

Les nouvelles dispositions ont été mises à jour en intégrant la réforme du contenu des plans local d'urbanisme survenue dans le cadre du décret du 28 décembre 2015, en particulier concernant les dispositions relatives aux destinations des constructions et usages des sols :

A titre d'exemple :

- **les constructions à usage de commerce**, autorisées dans le PLU approuvé en 2007, sous réserve qu'elles soient *"liées aux activités existantes ou autorisées dans la limite de 300 m² d'emprise au sol"* demeurent admises, avec toutefois des conditions durcies visant à éviter que la zone d'activités, à vocation industrielle ne mute en zone d'activités commerciales. Les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détails sont désormais autorisées sous réserve *"qu'elles constituent, sur le même tènement, un espace d'exposition-vente accessoire à une construction existante ou autorisée dans la zone, et qu'elles n'excèdent pas 150 m² de surface de plancher* réservée à cet usage et 50 % de la surface de plancher affectée à la destination principale."* Par ailleurs la distinction, désormais possible, avec le commerce de gros, a été instaurée, ce dernier n'étant pas limité.
- **le projet de PLU introduit par ailleurs la destination des constructions à usage d'activités de services avec accueil de clientèle**, inconnue à l'époque du PLU approuvé en 2007, qu'elle lie obligatoirement à la présence, à la date d'approbation du PLU, d'une construction du même type. En d'autres termes, il s'agit de permettre l'évolution d'une

construction existante sans permettre l'implantation de nouvelles constructions de ce type et leur développement dans la zone.

Non citées dans chacun des deux articles Ui1.1 et Ui1.2, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les aires de jeux et de sport ouvertes au public citées dans le PLU approuvé en 2007 sont désormais autorisées sans conditions, tandis que les affouillements et exhaussements de sol ou les locaux techniques des administrations publiques ou assimilées demeurent autorisées sous réserve d'être nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone ou compatibles avec le caractère de la zone.

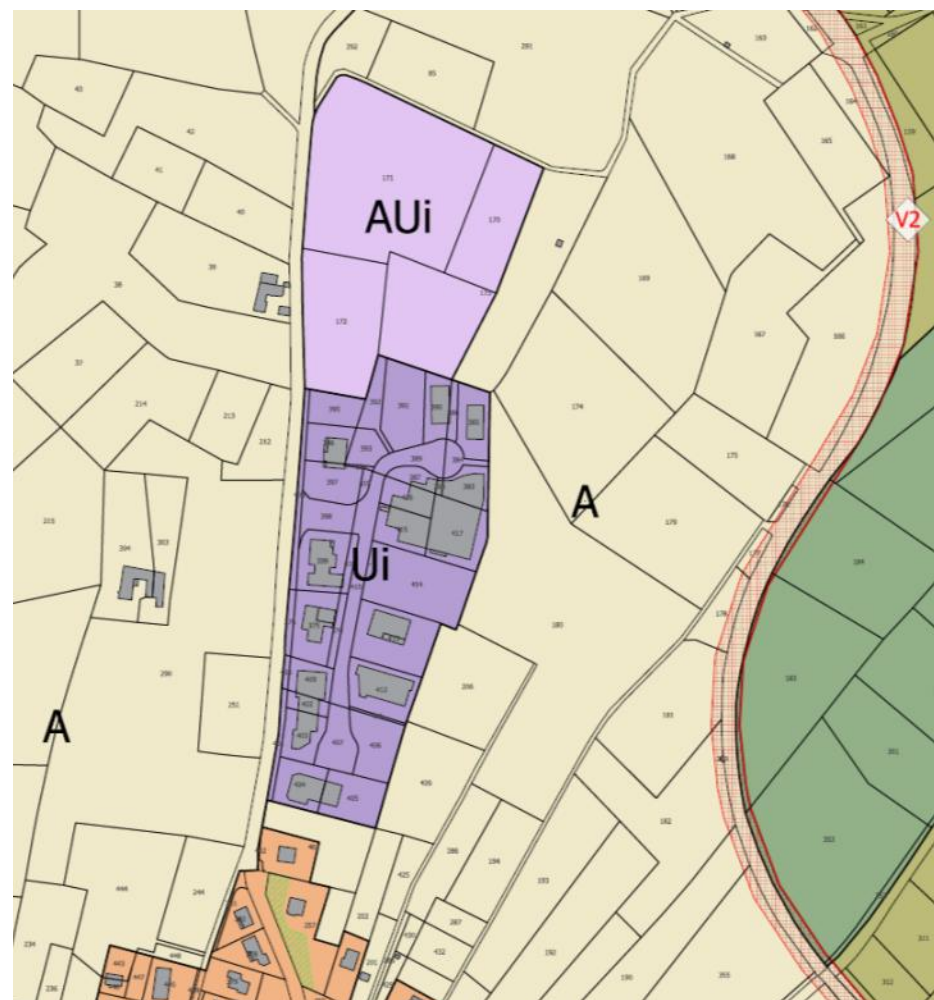
Concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères de la zone, le projet de PLU vise, pour les destinations et usages des sols autorisés dans la zone, à assouplir les possibilités de constructions.

Dit autrement, **si le règlement de la zone Ui s'avère plus sélectif pour les activités autorisées dans la zone, il se veut en même temps plus facilitant pour les activités qu'il autorise**, dans le but d'encourager le maintien ou la création des emplois ciblés sur la zone (emplois industriels ou artisanaux - secteur du BTP notamment). Ainsi :

- **l'emprise au sol maximale des constructions est réhaussée** de 50 à 70% par rapport au PLU approuvé en 2007, pour permettre l'évolution de certaines constructions existantes approchant ou ayant atteint l'emprise au sol maximale jusqu'ici autorisée
- **le retrait minimal obligatoire par rapport aux voies et emprises publiques est abaissé** de 5 à 4 m pour dégager plus de surface constructible sur les parcelles et répondre à un besoin de lots plus

petits (éventuels futurs découpages) pour des cellules d'activités plus petites et plus adaptées aux petits artisans de la construction

- **la hauteur des constructions est réhaussée** de 10 à 12 mètres
- **la part exigée de surface végétalisée de pleine terre est abaissée** de 20 à 15 %
- **les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives demeurent inchangées.**



- Les zones à urbaniser

Art. *R.151-20. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le projet de PLU instaure 4 zones AU venant :

- acter les projets de développement inscrits dans le PADD, sur les secteurs de la Cumine et des Littes (projet de renforcement de la centralité du village autour d'un quartier mixte - zones AUa, AUac et Aub) ou d'Arbora (extension de la zone d'activité intercommunale dans le cadre de la politique intercommunale - zone AUi),
- encadrer l'aménagement et la densification de quelques secteurs encore peu bâtis au sein de l'enveloppe urbaine (La Tolonne - zone AUcd).

Ces zones AU permettent d'encadrer non seulement la future physionomie de chacune des zones (destinations et nature des sols interdites ou admises sous conditions, caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales), **mais aussi leurs conditions de réalisation, afin de garantir leur cohérence d'ensemble et l'atteinte des objectifs visés.**

En effet, à la différence des zones urbaines, déjà construites, et directement constructibles, **les zones AU, mises en place sur des terrains majoritairement non construits, fixent des conditions d'ouverture à l'urbanisation, et peuvent imposer une opération d'ensemble à l'échelle de chaque zone, ou un phasage :**

- par exemple, **les zones AUa et AUac, Aub et AUcd ne peuvent être aménagées que dans le cadre d'une opération d'ensemble** permettant d'en assurer la cohérence d'ensemble, et le respect des principes de desserte, d'espaces collectifs et publics, de diversité de logements en évitant un morcellement et une succession sans lien les unes avec les autres des opérations de constructions ;
- **tout en devant faire l'objet d'une opération d'ensemble, la zone Aub ne pourra en outre être urbanisée qu'après l'achèvement de la zone AUa, cette dernière, en greffe immédiate du centre-village, assise sur une plus grande diversité de fonctions et de logements, étant prioritaire par rapport à la zone Aub, plus en retrait de l'hyper-centre, pour répondre aux objectifs de renforcement de la centralité inscrits dans le PADD.**

L'ensemble des zones AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°1-2, 2, 5, 7) qui viennent compléter les dispositions de leur propre règlement et d'un règlement qui leur est propre (zones AUa et AUac, AUb, AUcd, AUi).

Toutefois, **l'esprit du règlement de chacune de ces zones AU consiste à s'inspirer des dispositions réglementaires des zones urbaines qui les entourent ou se situent à proximité immédiate, de façon que les aménagements et constructions projetées sur chacune de ces zones s'inscrivent en continuité de leur environnement bâti et forment, à terme, un ensemble cohérent avec les tissus urbains préexistants ou projetés** (dans le cadre du renouvellement urbain).

Les dispositions réglementaires de chacune des zones AU reprennent ainsi les dispositions de chacune des zones U correspondantes :

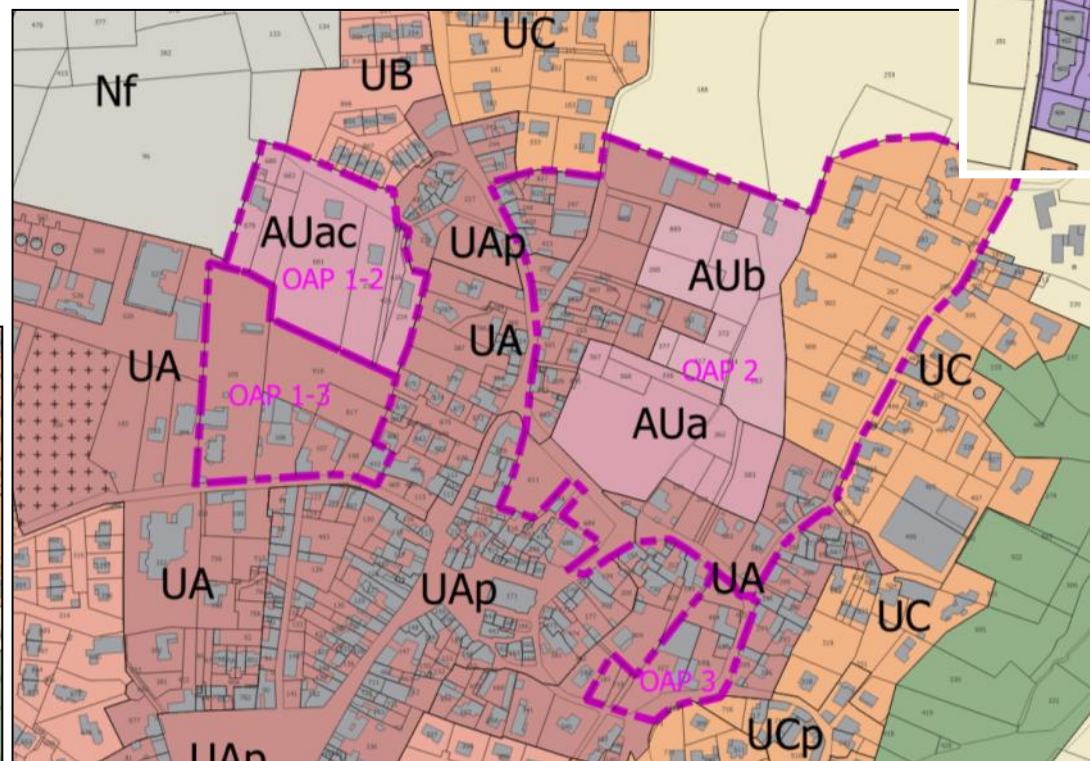
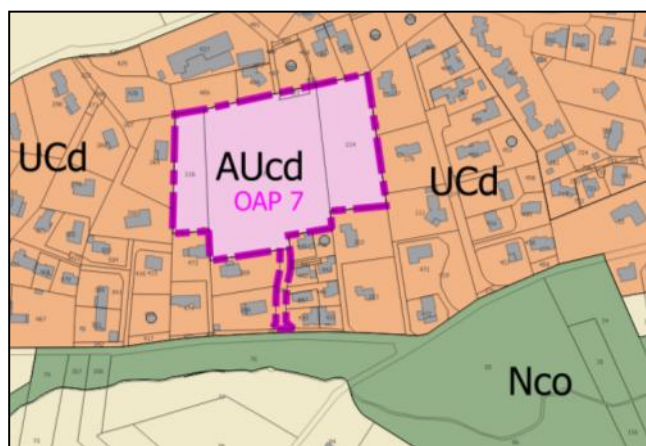
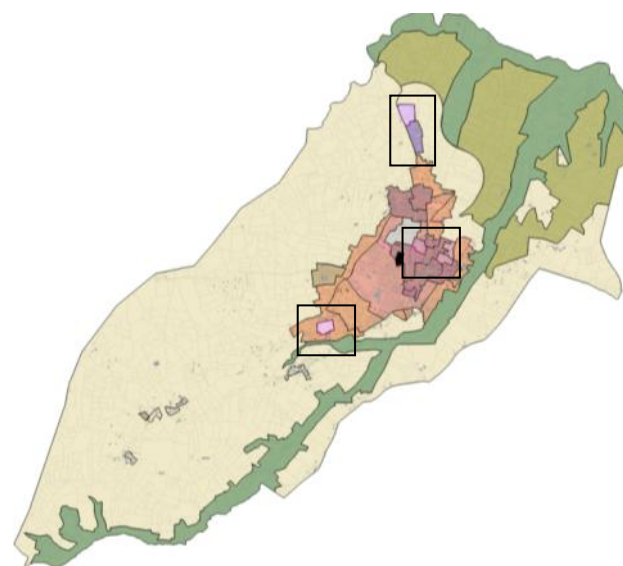
- **AUa, AUac > règlement inspiré de la zone UA**
- **AUb > règlement inspiré de la zone UB**
- **AUcd > règlement inspiré de la zone UCd**
- **AUi > règlement inspiré de la zone Ui.**

Quelques différences sont toutefois introduites entre la zone AU et la zone U correspondante :

- **contrairement au règlement de la zone UA, qui autorise les constructions à usage de commerce dans la limite de 300 m² de surface de plancher, mais comme les secteurs UAh1 et UAh1p, le règlement du secteur AUac interdit les constructions à usage de commerce sur le secteur de la Cumine**, qui, bien qu'ayant vocation à être densifié pour conforter la centralité du village et le pôle d'équipements publics à proximité, n'a pas vocation, comme les secteurs de Château Brun ou Verchery, à accueillir de nouveaux commerces ;

- **la zone UA autorise les constructions à usage de commerce dans la limite de 300 m² de surface de plancher, tandis que la zone AUa permet, en cohérence avec le Document d'Aménagement de l'Ouest Lyonnais, l'implantation d'une surface commerciale jusqu'à 1000 m² de surface de plancher**, afin de permettre le développement d'une offre commerciale complémentaire aux petites cellules commerciales du centre-village;
- **la zone UA autorise les constructions agricoles sous réserve qu'il existe des constructions agricoles à la date d'approbation du PLU, afin de ne pas bloquer l'activité existante, alors que la zone AUa et le secteur AUac les interdisent**, ce type de constructions n'ayant pas vocation à être accueilli sur ces zones de développement stratégique ;
- **la zone UB autorise les constructions à usage industriel dans la limite de 300 m² de surface de plancher, pour permettre l'implantation, notamment, d'artisans du BTP, tandis que la zone AUb ne l'autorise pas.**
- **La zone UC (et le secteur UCd) autorise les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services avec accueil de clientèle et d'industrie** (dans la limite de 300 m² de surface de plancher) **sous réserve qu'il existe déjà ce type de constructions dans la zone à la date d'approbation du PLU (logique d'évolution de l'existant)**, tandis que la zone AUcd, sur terrain nu, les **interdit** (aucune construction de ce type n'existe sur la zone : le règlement n'a donc pas vocation à permettre leur évolution).

- Enfin, les exigences en matière de surfaces végétalisées de pleine terre sont réhaussées en zone AU par rapport aux zones U correspondantes, de manière à créer des nouveaux quartiers qui laissent davantage de place aux milieux favorables au biotope, à l'infiltration des eaux pluviales ou à la réduction des ilots de chaleur. Cette plus forte ambition pour la réalisation d'espaces verts en zone à urbaniser tient **également compte des opérations d'ensemble, qui permettent d'accroître les surfaces dédiées aux espaces verts, et de conditions de réalisation des opérations plus favorables qu'en zone urbaine**, où les terrains sont déjà construits, plus denses, avec une ressource foncière moins optimisée.



- Les zones agricoles

Art. *R.151-22. R151-23 - Les zones agricoles sont dites "zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone A correspond aux secteurs de la commune à vocation agricole. Elle vise à maintenir une activité agricole dynamique sur le territoire de la commune, voire à assurer le développement exclusif des exploitations agricoles. Ainsi, toute nouvelle construction, à l'exception des constructions à usage agricole, des constructions et installations nécessaires à l'entretien de matériel agricole, des constructions à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole (dans la limite de 200 m² de surface de plancher) et des locaux techniques des administrations publiques et assimilées, est interdite.

Les rares nouvelles constructions autorisées doivent s'implanter, dans la mesure du possible, à proximité immédiate, en continuité ou contiguïté des constructions existantes, afin de limiter le mitage des parcelles agricoles.

Quoique très restrictive pour les nouvelles constructions, la zone agricole tient toutefois compte des constructions existantes qui n'ont rien à voir avec l'agriculture, en leur laissant quelques possibilités d'évolution modeste, l'idée

étant de ne pas geler ces constructions tout en évitant tout nouveau développement et toute nouvelle création de logement ou d'activité hors agriculture à partir de ces logements.

Les annexes, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et d'une par tènement (pour éviter la création d'un logement dans une annexe), les piscines et les extensions (dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, d'une extension par tènement et de 200 m² de surface de plancher totale après travaux) sont ainsi autorisées, sous réserve pour les deux premières, d'être implantées dans un rayon de 20 m à partir de la construction principale existante (dans le but d'éviter que ce type de constructions ne vienne, dans le cadre de grandes parcelles, également contribuer au mitage de l'espace agricole.

La zone A est en outre concernée par :

Le secteur Aco

Le secteur Aco correspond au réservoir de biodiversité identifié sur la partie Nord du territoire communal (Espace Naturel Sensible du Département, ZNIEFF de type 1) occupé par des prairies, vergers et cultures et faisant l'objet d'une protection dans le cadre des périmètres PENAP. Dans le but de préserver la richesse de ces espaces, le PLU interdit toute nouvelle construction, y compris les constructions à usage agricole, ne permettant que l'évolution mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, dans les mêmes conditions qu'en zone A.

Le plan de zonage prévoit toutefois des poches de zone A non indicées "co" au sein du réservoir de biodiversité pour tenir compte d'exploitations agricoles existantes et ne pas bloquer leur activité.

Le secteur Ap

Le secteur Ap correspond aux hameaux anciens de Prasseytout, Bas Marjon et Haut Marjon qui, au même titre que le centre ancien du village, ou le hameau de Verchery, font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cette protection vise à préserver les qualités urbaines, architecturales et paysagères de ces hameaux anciens, qui font l'identité de la commune, en les soumettant à des règles spécifiques :

- comme en secteur Aco, les nouvelles constructions agricoles sont interdites au sein du secteur Ap.

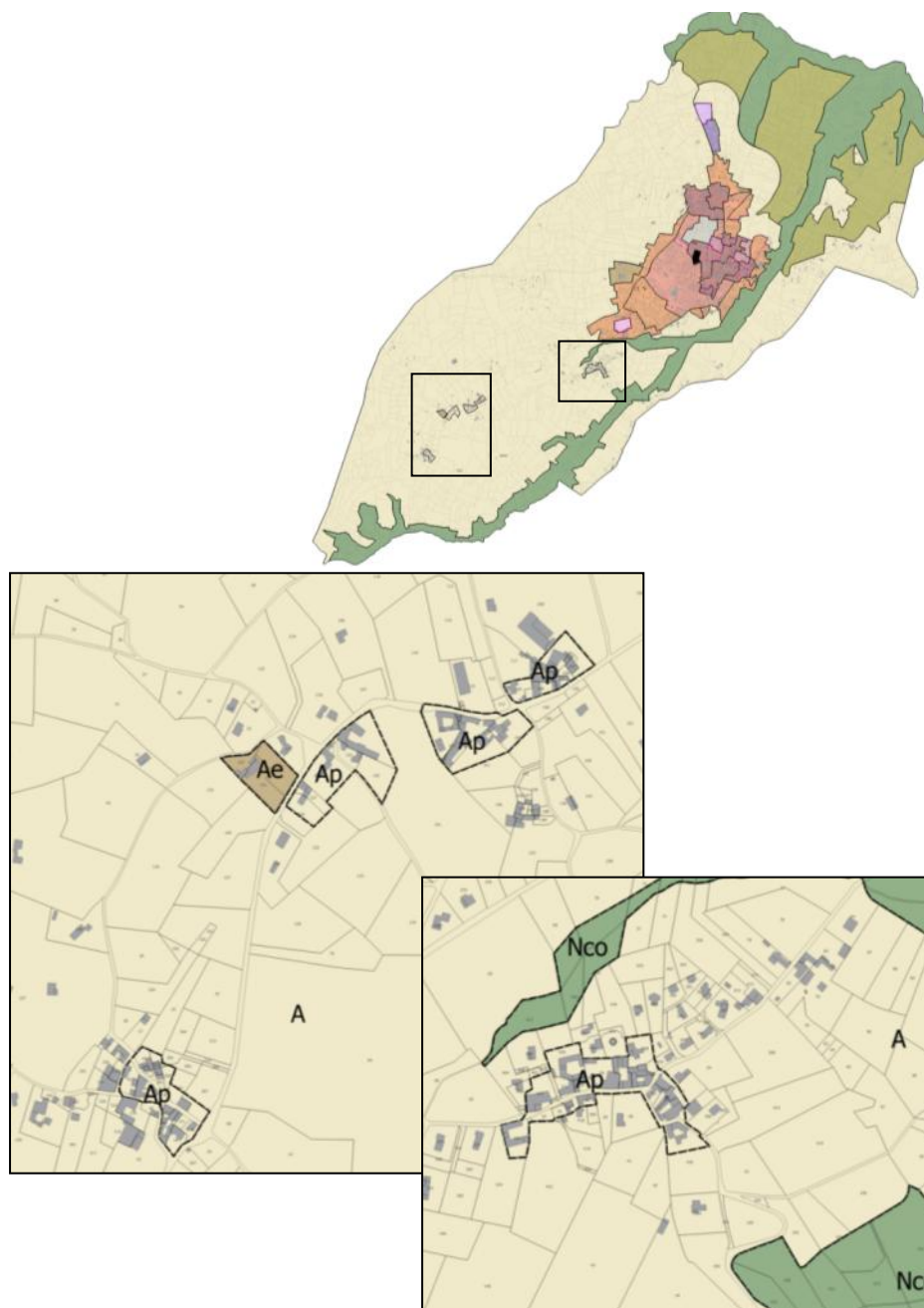
Les règles concernant les caractéristiques architecturales, urbaines, environnementales et paysagères des constructions (évolution des constructions existantes, rénovations...) sont adaptées aux caractéristiques traditionnelles des hameaux, avec des dispositions spécifiques mises en place à l'article A2.4 (Titre 5 commun à toutes les zones du PLU).

Les constructions existantes situées en secteur Ap sont soumises au permis de démolir : la commune, pour préserver ses hameaux, peut refuser la démolition d'une construction et exiger sa rénovation.

Le secteur Ae

Le plan de zonage du PLU prend acte, sur le hameau de Bas Marjon, de la présence d'un restaurant, en créant un secteur Ae, un secteur dit de taille et de capacité limitée ("STECAL") qui, au titre de l'article L151-11, permet d'autoriser une évolution des constructions existantes pour un usage autre que l'activité agricole ou l'habitation, voire de nouvelles constructions, dans des proportions limitées.

Dans cet esprit, et afin de soutenir cette activité, le règlement du PLU autorise l'extension, sans changement de destination des constructions à usage de restauration existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol et d'une extension par tènement.



- Les zones naturelles et forestières

Art. *R.151-24. R151-25 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone N

Au même titre que les secteurs Aco, la zone N intègre les réservoirs de biodiversité à forte valeur écologique à préserver identifiés sur la partie Nord du territoire communal, mais aussi les corridors aquatiques des vallons du Ransuel, du Furon et du Garon et leurs abords. Elle se distingue de la zone Aco par l'occupation actuelle des terrains concernée, majoritairement composés de boisements et ripisylves.

Comme au sein du secteur Aco, aucune construction n'est autorisée dans la zone N, à l'exception de l'évolution mesurée des rares constructions existantes.

Le secteur Nf

La zone N se compose en outre du **secteur Nf, mis en place sur le secteur de La Piat, entre le centre-bourg et le hameau de Verchery.**

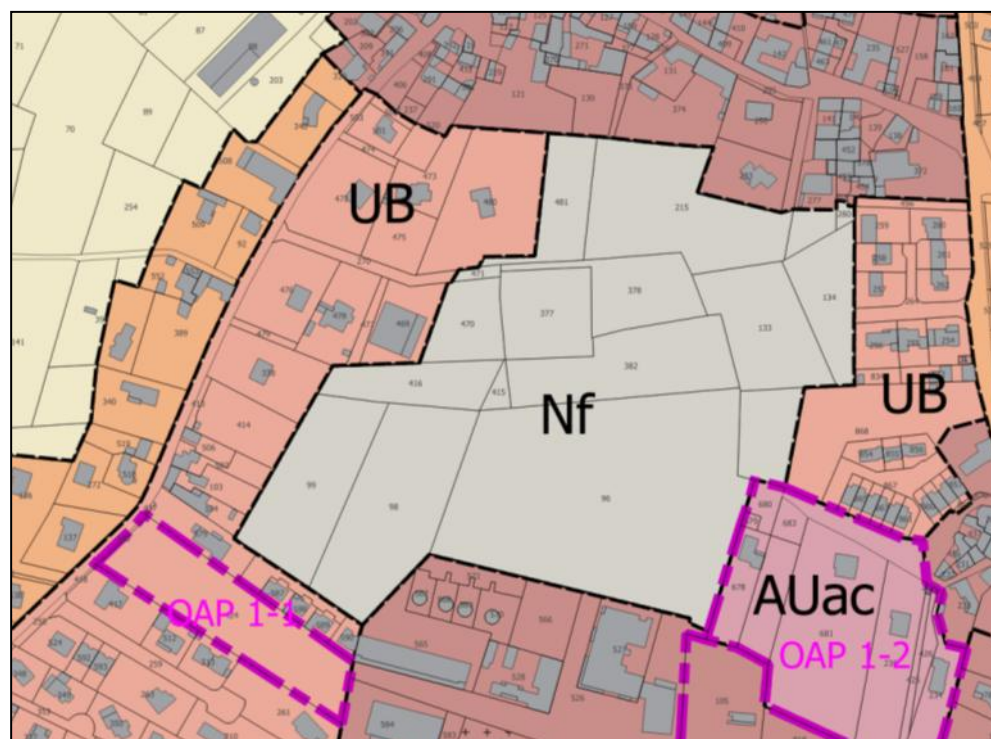
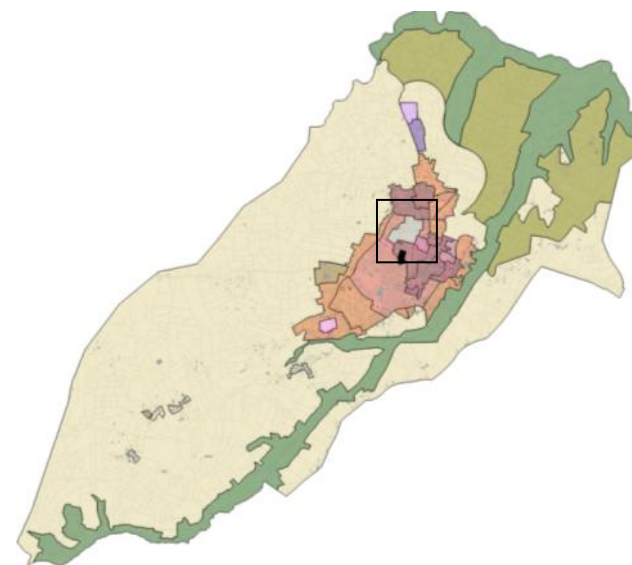
Identifié dans le PADD comme un secteur de développement à plus long terme, ce secteur de 5 ha, quoique entouré de constructions, constitue **une importante enclave naturelle au sein de l'enveloppe urbaine**, qui, compte tenu des densités moyennes à respecter dans le cadre de la compatibilité du PLU avec le SCOT de l'Ouest lyonnais, **génèrerait un nombre trop important de constructions nouvelles au regard du nombre maximal de logements à ne pas dépasser dans les 10 prochaines années** de vie théorique du PLU (voir ci-dessous), comme des capacités de la commune à accueillir d'un coup tous ces logements.

Pour acter le report de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone tout en tenant compte de l'article L153-31 4° du Code de l'Urbanisme, qui impose une révision du Plan Local d'Urbanisme lorsque la commune décide "d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier", **la commune a retenu un zonage N spécifique, permettant de geler les constructions sur la zone pour la durée de vie théorique du PLU.**

Quoique inscrit au PADD, ce secteur de développement à long terme ne peut en effet logiquement être classé en zone AU alors même qu'il ne peut, compte tenu de la compatibilité avec le SCOT de l'Ouest lyonnais, être ouvert à l'urbanisation dans le délai théorique de 10 ans du PLU, et que le Code de l'Urbanisme impose une révision du PLU en l'absence d'engagement d'un projet sur une zone AU dans un délai de 9 ans à compter de l'approbation du PLU.

Comment inscrire une zone AU bloquée pour 10 ans si, en tout état de cause, il est nécessaire de la traiter comme une zone "N" en révisant le PLU dans un délai de 9 ans après l'approbation du PLU (puisque rien n'aura été engagé sur la zone) ?

Conformément aux dispositions de l'article L153-34, l'inscription dans le PADD de la vocation de ce secteur à être urbanisé devrait toutefois permettre à la commune de passer par une procédure de révision allégée dans le cas où, à l'expiration de la durée de vie théorique de 10 ans de son document d'urbanisme, elle souhaiterait effectivement confirmer l'ouverture de cette zone à l'urbanisation : une telle décision ne porterait en effet pas atteinte aux orientations définies par le PADD et constituerait la suite programmée du présent projet de PLU.



I.2.4 Quelle traduction du PADD ? - Les prescriptions particulières

• Les éléments bâtis à protéger

Art. L151-19 du code de l'urbanisme


identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration


Afin de préserver son patrimoine bâti, vecteur de la qualité de vie et de l'attractivité du territoire, la commune instaure une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.





Ce patrimoine, constitué par d'anciens corps de fermes et plus généralement du centre-village et de hameaux anciens significatifs (Verchery, Marjon, Prasseytout), participe à l'identité et à l'histoire du territoire.





Les articles UA 2.2, A2.2 et le Titre 5 du PLU (articles 2.4 sur les caractéristiques architecturales, urbaines, paysagères et environnementales des constructions commun à toutes les zones du PLU) encadrent leur évolution : les constructions concernées sont soumises au permis de démolir (la commune peut refuser leur démolition et imposer une réhabilitation) et à des règles d'aspect extérieur et de rénovation spécifiques (toitures, façades, menuiseries, clôtures...).





Les constructions concernées sont soit :




- situées au sein d'une zone indicée "p" ("patrimoine" - secteurs UAp, UAhp ou Ap), qui regroupe un ensemble de bâtiments anciens de caractère et leurs abords (murs de clôture en pierres, jardins, parcs...),
- soit repérées ponctuellement au document graphique et figurées comme suit : 




Les murs patrimoniaux ou de caractère en pierre de pays, également protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont figurés come suit : 



PROTECTION DU PATRIMOINE BATI PONCTUEL			
LIEU-DIT	REFERENCES CADASTRALES	ZONAGE RETENU	PHOTO
Centre-village - rue du Moulin à Vent	AD 518	UC	
	AD 389, 552, 553		
Centre-village - Route de Mornant/place du Pillot	AB 408	UB	
	AB 15		

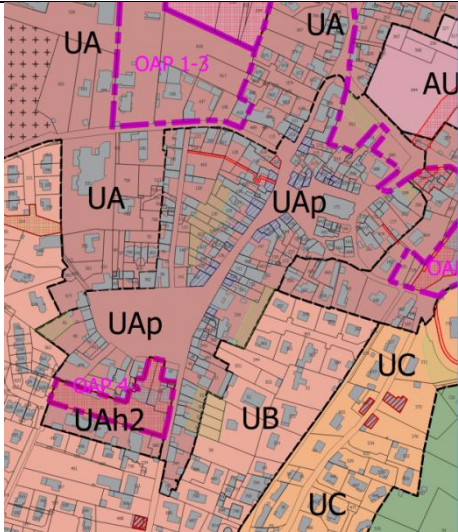


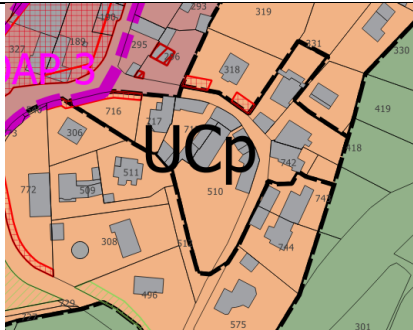


PROTECTION DU PATRIMOINE BATI PONCTUEL				
LIEU-DIT	REFERENCES CADASTRALES	ZONAGE RETENU	PHOTO	
Centre-village - place du Pillot	AK 725, 726	A		
Centre-village - rue Jean Naville/rue Louis Bastien	AB 28	UC		
Centre-village - rue Jean Naville	AB 375, 376, 802	UC		
Centre-village - place de Bel Air	AI 416, 421, 423, 426, 427, 428	UCd		

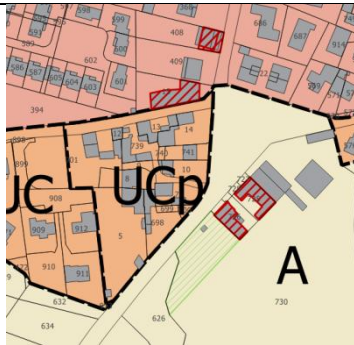

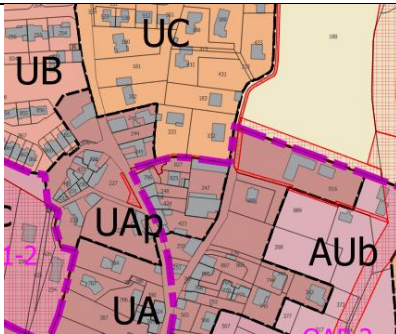

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI PONCTUEL			
LIEU-DIT	REFERENCES CADASTRALES	ZONAGE RETENU	PHOTO
Centre-village - place de Bel Air	AC 546, 549	UC	
Centre-village - chemin de la Combe	AC 316	UCd	
Centre-village - rue du Perron	AI 395	UC	
	AB 288, 290, 291, 292	UA	

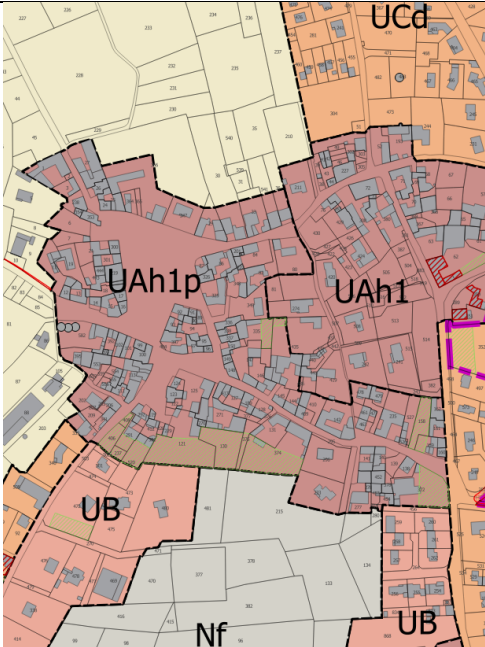




PROTECTION DU PATRIMOINE BATI PONCTUEL			
LIEU-DIT	REFERENCES CADASTRALES	ZONAGE RETENU	PHOTO
Centre-village - rue du Perron	AB 522	UA	
Rue du Perron	AI 262	A	
Centre-village - Montée du Perron	AB 296	UA	

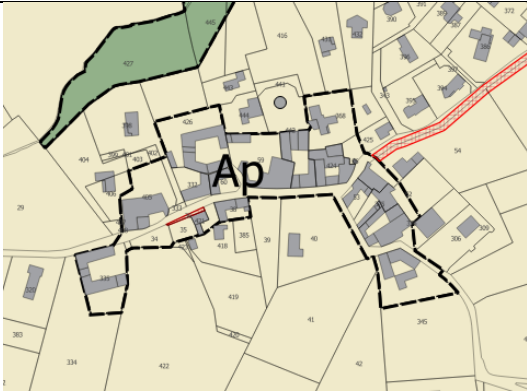

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI PONCTUEL			
LIEU-DIT	REFERENCES CADASTRALES	ZONAGE RETENU	PHOTO
Centre-village - Rue de Verdun	AB 582	UA	
Centre-village - Rue du Stade	AD 533	UB	
Centre-village - rue Joseph Comeau- route de Brindas	AC 289, 350, 351	UAh1	 
Centre-village - rue Joseph Comeau	AC 62	UAh1	

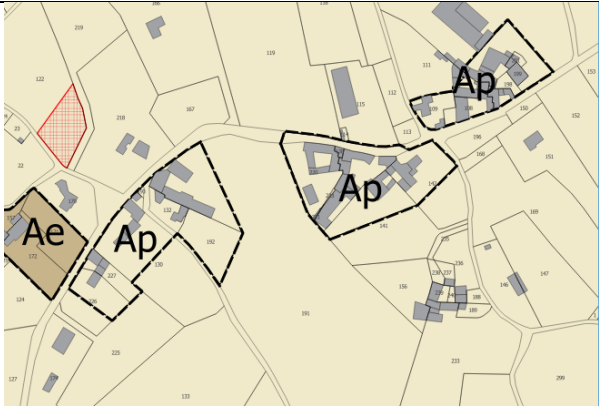
PROTECTION DU PATRIMOINE BATI PONCTUEL			
LIEU-DIT	REFERENCES CADASTRALES	ZONAGE RETENU	PHOTO
Prasseytout	AL 79, 82, 83, 91	A	
Chemin de la Chauchère	AK37	UCd	

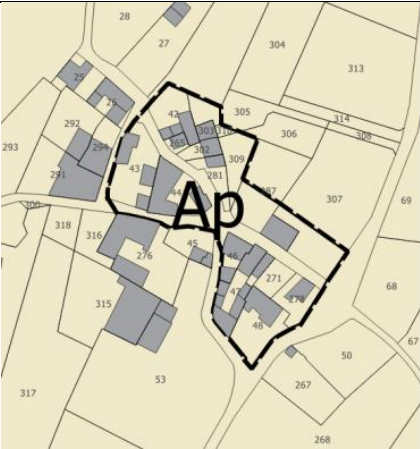

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI - les hameaux anciens				
LIEU-DIT	ZONAGE RETENU	EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE		PHOTO
Centre-village - place de la Flette/place du 11 novembre 1918, rue du Gal de Gaulle	UAp			 
Montée du Perron	UCp			 

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI - les hameaux anciens			
LIEU-DIT	ZONAGE RETENU	EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE	PHOTO
Place du Pillot, chemin de la Chauchère	UCp		
La Cumine	UAp		

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI - les hameaux anciens			
LIEU-DIT	ZONAGE RETENU	EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE	PHOTO
Verchery	UAh1p		   

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI - les hameaux anciens			
LIEU-DIT	ZONAGE RETENU	EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE	PHOTO
Hameau de Prasseytout	Ap		

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI - les hameaux anciens			
LIEU-DIT	ZONAGE RETENU	EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE	PHOTO
Bas Marjon	Ap		

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI - les hameaux anciens			
LIEU-DIT	ZONAGE RETENU	EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE	PHOTO
Haut Marjon	Ap		

- Les éléments végétaux à préserver

Art. L151-19 du code de l'urbanisme

identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration




Plusieurs espaces végétalisés sont identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme qui permet de localiser les éléments de paysage participant pleinement à la qualité environnementale et paysagère de la commune.




Ce classement concerne principalement **des jardins et parcs privés** situés au cœur du centre-village ou en frange Sud du hameau de Verchery, qui contribuent à maintenir des espaces de respiration au sein du tissu urbain ancien, relativement dense et minéral, mais aussi à mettre en valeur le bâti ancien et les silhouettes des hameaux; formant souvent une composition d'ensemble de bonne qualité.




On peut aussi souligner le rôle écologique de ces espaces de nature en milieu urbain, des micro-poches de biodiversité (petite faune aviaire, amphibienne...), comme des espaces favorables à l'infiltration des eaux pluviales (pour limiter les ruissellements en aval) et à la réduction de la chaleur durant des étés de plus en plus chauds.




Figuré des éléments végétaux à protéger sur le document graphique :



PROTECTION DU PATRIMOINE NON BATI (espaces verts, jardins, boisements...)		
LIEU-DIT	REFERENCES CADASTRALES	PHOTO
<p>Centre-village - Montée des Littes</p> <p><i>Ensemble arboré bordant la Montée des Littes, en frange du centre village ancien (cèdres, prunus...), qui apporte une qualité végétale à la Montée des Littes, bordée d'un double mur protégé en pierres de pays, et laissent respirer le tissu ancien dense de la rue de la Poste (mise en valeur de la façade urbaine)</i></p>	AB 811	
<p>Centre-village - route de Brignais</p> <p><i>Ensemble boisé (cèdres) en entrée de village, assurant une transition paysagère de qualité entre centre ancien dense et espace naturel de la vallée du Furon. Pénétration de la nature au cœur du village.</i></p> <p><i>Rôle de captation du regard, et de mise à distance du bâtiment d'activités (garage) de l'autre côté de la route.</i></p>	AB 311	
<p>Centre-village</p> <p>Rue du Général de Gaulle, rue du 8 mai 1945, place de la Flette</p> <p><i>Jardins en coeur d'ilot, à l'arrière des bâtiments anciens donnant sur l'espace public. Espaces d'intimité et aménités des logements denses du centre-village. Espaces de mise en valeur des façades urbaines, et articulation typique pleins/vides, qui donne tout son charme et son attrait au village</i></p>	AB 55, 56, 57, 58, 81, 126, 127, 129, 130, 137, 138, 139, 329, 336, 776, 777, 837	

PROTECTION DU PATRIMOINE NON BATI (espaces verts, jardins, boisements...)		
LIEU-DIT	REFERENCES CADASTRALES	PHOTO
Centre-village Passage des gones <i>Espace vert collectif d'un lotissement faisant l'objet d'un emplacement réservé en vue de l'aménagement d'un cheminement piéton permettant de relier le lotissement à la place de la Flette via le passage des gones, et dont la commune souhaite conserver le caractère végétal</i>	AK 314	
Centre-village - rue du Stade : <i>Cèdres remarquables marquant la transition entre le centre-village et ses franges périphériques</i>	AK 193, 507	
Centre-village - rue du Moulin à Vent : <i>Jardin arboré d'agrément à une construction repérée au titre du patrimoine bâti</i>	AD 389	

PROTECTION DU PATRIMOINE NON BATI (espaces verts, jardins, boisements...)		
LIEU-DIT	REFERENCES CADASTRALES	PHOTO
<p>Centre-village - rue du Moulin à Vent Hameau de Verchery</p> <p><i>Succession de jardins séparés par des murs en pierre intégrés dans la zone UAhp de Verchery. Protection des murs (démolition interdite, nombre de percements limité), mais maintien de la zone constructible. La protection des éléments non bâtis en tant que composante du paysage du hameau permet de préserver la physionomie générale des jardins</i></p>	AC 121, 130, 237, 291, 374, 375, 406, 408, 520	
<p>Centre-village/Verchery - Rue César Geoffray</p> <p><i>2 cèdres remarquables viennent marquer l'entrée du hameau de Verchery et équilibrer la forte densité bâtie du côté Nord de la rue César Geoffray</i></p>	AC 372	
<p>Verchery - César Geoffray</p> <p><i>Jardin en cœur d'îlot, accompagnement du bâti ancien dense sur les parcelles voisines</i></p>	AC 158, 159	

PROTECTION DU PATRIMOINE NON BATI (espaces verts, jardins, boisements...)			
LIEU-DIT	REFERENCES CADASTRALES	PHOTO	
Route de Brindas - place Bel Air	AC 62		
Route de Brindas <i>Ensemble arboré situé sur une vaste parcelle et bordant la route de Brindas, en entrée de village. Cet ensemble marque la sortie du village et la transition vers l'espace naturel. Il a vocation à être préservé pour éviter une densification trop importante de la parcelle, en frange de l'enveloppe urbaine du village (secteur UCd à densité maîtrisée)</i>	AE 257		
Rue Joseph Comeau <i>Arbres de grande hauteur particulièrement remarquables depuis la rue, qui permettent de mettre en valeur le bâti ancien à proximité, protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (parcelles AC 351 et 350)</i>	AC 352		

- Les Espaces Boisés Classés

Art. L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au [chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier](#).

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Prenant acte du caractère strictement inconstructible des zones mises en place sur les secteurs à forte valeur écologique situés au Nord du territoire communal (Aco, N), de l'obligation d'implanter les nouvelles constructions agricoles autorisées dans la zone à proximité des constructions existante, et des nombreux jardins, espaces verts et arbres protégés au sein de la zone urbaine du centre-village, la commune de Soucieu n'a pas jugé opportun de reconduire la protection de ses boisements en tant qu'espace boisé classé.

Ce classement peut en effet s'avérer problématique sur les abords des cours d'eau (Furon, Garon), où on trouve les boisements les plus importants à l'échelle de la commune, tandis que, au sein de l'ENS, ils peuvent aller à l'encontre de la politique de gestion du Conseil Départemental et des Communautés de communes gestionnaires (Communauté de communes de la Vallée du Garon et COPAMO).

- Les changements de destination

Art. L151-11 du code de l'urbanisme

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans le cadre de la révision du PLU, un inventaire des bâtiments situés en zone agricole mais ne servant plus à l'activité agricole a été effectué pour déterminer les possibilités d'autoriser un changement de destination. Différents critères ont été définis afin de rendre éligible ou non ces bâtiments :

- **Valeur patrimoniale, bâti de caractère** : les bâtiments doivent avoir des caractéristiques architecturales correspondant à l'identité locale (volumétries, matériaux, état extérieur...).
- **La nuisance à l'activité agricole** : les constructions ne doivent plus être concernées par une activité agricole et leur changement de destination ne doit pas compromettre une autre activité agricole située aux alentours. L'ensemble des bâtiments identifiés pouvant changer de destination ne sont pas localisés à proximité d'exploitations qui engendrent des nuisances.
- **Les risques** : les constructions ne doivent pas être impactées par les risques géologiques.
- **L'accessibilité, les réseaux** : les constructions doivent être aisément desservies par un accès et reliées au réseau d'eau potable et d'électricité

- **Sécurité incendie** : les constructions doivent être suffisamment couvertes par un poteau incendie en état de fonctionnement
 - o A moins de 200 mètres d'un poteau ayant un débit minimal de 60m³/h pendant 2 heures dans les zones urbaines agglomérées
 - o A moins de 400 mètres d'un poteau ayant un débit minimal de 30m³/h pendant 1 heure dans les secteurs isolés


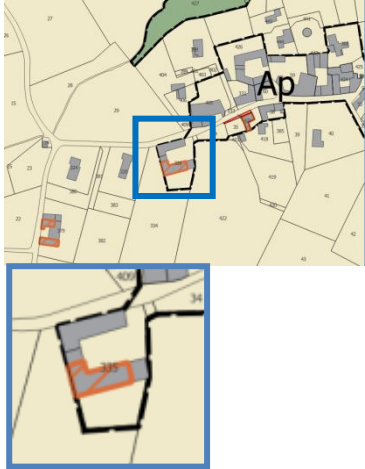


Figuré des bâtiments pouvant changer de destination sur le document graphique




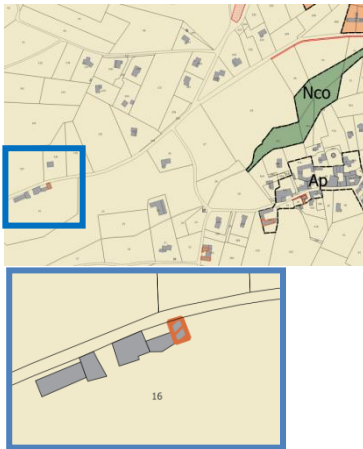



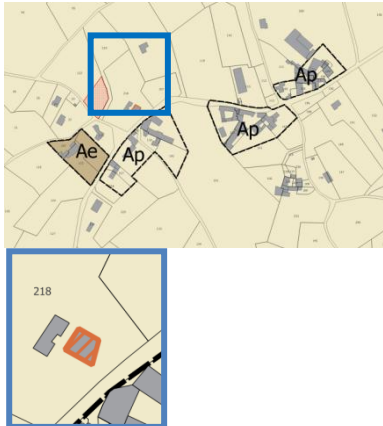

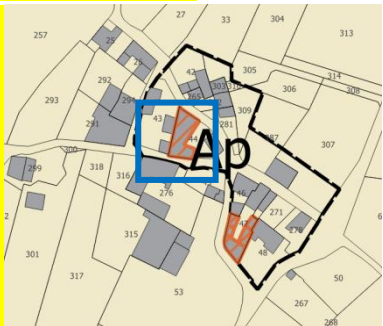
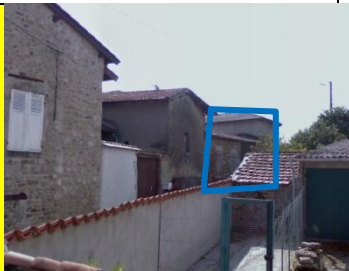
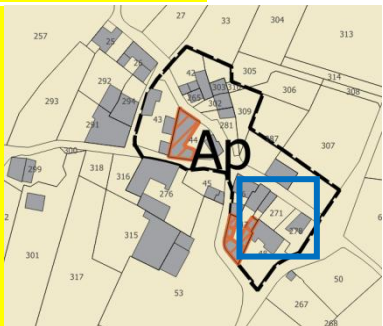
Au total, la commune a localisé 9 bâtiments autorisés au changement de destination, dont 8 sont imbriqués avec des logements (attenants sur le même tènement et dans le même corps de bâtiment) ou situés au cœur des hameaux anciens (Prasseytout, Marjon).


Ces 9 bâtiments se répartissent sur 5 hameaux différents (Prasseytout, Bas et Haut Marjon, Grand Champs, La Moinière). Seul l'ensemble bâti du chemin de la Moinière s'avère plus isolé.

L'ensemble de ces 9 bâtiments représente un total de 17 logements environ dont l'impact sur l'activité agricole sera, compte tenu de leur proximité immédiate avec des logements déjà existants, quasi nul.

N°	PHOTO	TYPE DE BATIMENT	LOCALISATION	PARCELLE – BATIMENT CONCERNE	DEFENSE INCENDIE	ASSAINISSEMENT	RISQUES
1		<p>Ancien corps de ferme en U, avec cour intérieure ; bâtiment en pierres avec toiture à 4 pans.</p> <p>Une partie du bâtiment (donnant sur la voie communale) a été réhabilitée et est habitée. Il subsiste encore des dépendances et les anciennes granges</p>	Prasseytout	<p>Parcelle AL 335</p> 	CONFORME		NON
2		<p>Ancien corps de ferme en U, disposant d'un imposant portail sous porche sur la voie communale.</p> <p>Une partie a été réhabilitée et est déjà habitée.</p>	Prasseytout	<p>Parcelle AL 379</p> 	CONFORME		NON

N°	PHOTO	TYPE DE BATIMENT	LOCALISATION	PARCELLE – BATIMENT CONCERNE	DEFENSE INCENDIE	ASSAINISSEMENT	RISQUES
3		<p>Ancienne grange (annexe) dont la construction principale a été réhabilitée et est habitée.</p> <p>Bâti implanté au cœur du hameau disposant de qualités inégales et dont la reprise de la façade contribuerait à l'amélioration des qualités du hameau</p>	Prasseytout	<p>Parcelle AL 421</p> 	CONFORME		NON
4		<p>Ancienne grange d'une maison en pierres aujourd'hui réhabilitée en logements. Cour partagée et accès commun</p>	Route de Marjon	<p>Parcelle AL 16</p> 	CONFORME		NON

N°	PHOTO	TYPE DE BATIMENT	LOCALISATION	PARCELLE – BATIMENT CONCERNE	DEFENSE INCENDIE	ASSAINISSEMENT	RISQUES
5		Ancienne grange devenue dépendance d'une maison d'habitation réhabilitée	Bas Marjon	Parcelle AN n°218 	CONFORME		NON
6		Dépendance d'un logement aménagé en réhabilitation	Haut Marjon	Parcelle AO n°44 	NON PRESENTE		NON
7		Dépendance d'une ancienne ferme aujourd'hui réhabilitée et ayant fait l'objet d'une extension pour accueillir un nouveau logement	Haut Marjon	Parcelles AO n°47 	NON PRESENTE		NON

N°	PHOTO	TYPE DE BATIMENT	LOCALISATION	PARCELLE – BATIMENT CONCERNE	DEFENSE INCENDIE	ASSAINISSEMENT	RISQUES
8		Dépendance d'une ancienne ferme en "U" désormais réhabilitée en plusieurs logements avec une cour commune	Grand Champ	Parcelle AI n°351 	CONFORME		NON
9		Ensemble composé de l'habitation d'un ancien agriculteur et des dépendances (bâti en pierre et en pisé), parc arboré	Chemin de la Moinière	Parcelles AD n°230 p, 243 p, 325p, 326 p 	CONFORME		NON

- Les emplacements réservés

Art. L151-41 du code de l'urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

La révision du PLU a été l'occasion pour la commune de mettre à jour les emplacements réservés qu'elle avait mis en place dans le cadre de son précédent document d'urbanisme, pour mieux coller à l'évolution des projets déjà réalisés, ou en cours de réflexion, et faciliter la réalisation des objectifs de qualité urbaine inscrits dans le PADD. En particulier, la commune a souhaité transcrire dans son document graphique de PLU ses objectifs d'amélioration du maillage viaire, notamment concernant les cheminements "modes doux", et de renforcement de la centralité via l'amélioration de l'usage des espaces publics.

Le tableau ci-dessous résume l'évolution apportée aux emplacements réservés mis en place, selon la légende suivante :

- Emplacements réservés conservés et éventuellement modifiés par rapport au précédent document d'urbanisme
- **Emplacements réservés supprimés par rapport au précédent document d'urbanisme : les équipements, voiries, espaces publics projetés ont déjà été réalisés et ne justifient plus le maintien d'un emplacement réservé sensé faciliter l'acquisition des parcelles concernées pour réaliser le projet, ou les projets envisagés ne sont plus d'actualité**
- **Emplacements réservés ajoutés dans le cadre de la présente révision, pour traduire et faciliter la mise en œuvre des objectifs du PADD et des principes d'aménagement contenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Dans le document graphique du PLU (pièce n°04), les emplacements réservés figurent comme suit :



:

- o Emplacements réservés pour la voirie et les cheminements piétons (L151-41 1°)- Evolution des emplacements réservés existants dans le précédent PLU

PLU 2007		PROJET DE PLU	
N°	Désignation	Traitement de l'ancien ER	Désignation
V1	Déviations de la RD 30	Supprimé	
V2	Création de stationnements et d'une voirie d'accès aux équipements de la Piat	Conservé	Nouvelle dénomination V10
V4	Elargissement de l'intersection rue du Moulin à Vent et du chemin des grandes roches, avec pan coupé	Supprimé	
V5	Elargissements de la rue de Verdun (RD 25), entre la Montée du Perron et le Mail	Maintien et élargissement de la réserve à la portion Montée du Perron - secteur des Littes	Nouvelles dénominations V1 et V4
V6	Création d'un Mail entre la rue de Verdun et la VC 12	Conservé pour la création prioritaire d'une voie modes doux ("vélo-route") pouvant à terme servir de desserte locale et délestage du centre-bourg sur le secteur des Littes (périmètre de l'OAP n°2)	Nouvelle dénomination V2
V7	Rue Micky Barange : élargissement depuis le cimetière jusqu'à la place F. Durieux	Supprimé	
V8	Elargissement du Chemin de la Combe	Maintien de l'ER sur la parcelle AC 352, seule portion non élargie du chemin	Nouvelle dénomination V5
V9	VC 403 : élargissement entre le calvaire de Prasseytout et la zone 1AUC de la Souchère	Conservé et élargi à 10 m d'emprise totale de voirie, pour un aménagement confortable (double cheminement piéton sécurisé et double sens automobile) répondant à la hausse de la fréquentation du chemin	Nouvelle dénomination V6
V11	Elargissement rue Antoine Traive	Supprimé	
V12	VC 15 (rue du Moulin à vent) : élargissement à l'entrée de Verchery	Supprimé	
V13	Elargissement de la liaison entre Verchery et le groupe scolaire des Littes	Conservé : emprise de 2,50 m en élargissement de la liaison entre le chemin du Facteur et le groupe scolaire St Julien	Nouvelle dénomination V7
V14	Création d'un chemin piéton entre les services techniques et le square des anciens d'Algérie	Maintien et élargissement de l'emprise à 3 m	Nouvelle dénomination V28
V15	Elargissement de la route de Mornant	Supprimé	
V16	Elargissement de la route de la Genardière	Supprimé	
V17	Elargissement du chemin du Loup. en limite communale, entre la VC 31 et la RD 25, la largeur est de 2 m de large.	Maintien de l'ER	Nouvelle dénomination V30
V18	Emprise pour l'aménagement du carrefour chemin du Loup RD 30	Maintien de l'ER mais emprise élargie en lien avec le projet d'aménagement routier	Nouvelle dénomination V8
V19	Emprise pour élargissement du carrefour montée des Littes et rue de la Poste	Supprimé	
V20	Emprise pour l'élargissement du trottoir angle RD 25 et chemin de la Croix blanche	Supprimé	
V 21	Création d'un chemin piéton rue Deflotrière	Conservé	Nouvelle dénomination V9

- Emplacements réservés pour la voirie et les cheminements piétons (L151-41 1°)-
Instauration de nouveaux emplacements réservés en lien avec les objectifs du PADD et les principes des OAP

22 emplacements réservés sont créés en sus :

N°	Désignation
V3	Création d'une voie modes doux ("vélo-route") et de desserte locale entre la future liaison Rue du Perron - rue de l'abbé Deflotrière (entrée Nord du bourg) et : - soit la Montée des Lattes (V3a) - soit la rue de Verdun (V3b)
V11	Voie de liaison entre la rue de l'abbé Deflotrière et la nouvelle voie de desserte locale et "vélo-route" du Nord du bourg
V12	Bouclage entre la rue du Perron et la nouvelle voie de desserte locale et "vélo-route" du Nord du bourg
V13	Cheminement modes doux entre la rue du Perron et la nouvelle voie de desserte/"vélo-route" au Nord du bourg, au niveau de l'ancienne gare
V14	Sécurisation de la route de Brignais en entrée Sud-Est et aménagement d'un cheminement piéton
V15	Aménagement d'un cheminement piéton reliant l'église au parking des Terreaux
V16	Elargissement du chemin de Prasseytout
V17	Elargissement du chemin de la Croix Blanche
V18	Elargissement de la route de Marjon pour aménager un cheminement piéton
V19	Aménagement du carrefour RD 25-RD30 via la démolition du bâti existant
V20	Aménagement d'un cheminement piéton entre la place du 11 novembre 1918 et la rue du 8 mai 1945
V21	Aménagement d'un parking
V22	Aménagement du carrefour - Elargissement
V23	Aménagement d'un parking le long de la Montée du Perron
V24	Elargissement de la rue de l'abbé Deflotrière au droit de l'école St Julien
V25	Aménagement du carrefour de la Montée des Roches et de la rue des Roches (RD 30)
V27	Elargissement de la Rue de Verdun (RD 25) entre la Rue du Perron et le projet de cheminement piéton de l'ancienne gare (V13)
V29	Emprise pour l'aménagement du carrefour RD 36E /Chemin du Violon / chemin du Loup / chemin du Grand Champ
V31	Elargissement du Chemin de la Moinière
V34	Aménagement d'un cheminement piéton sécurisé en bordure de la rue des Roches
V35	Cheminement piéton reliant la rue de l'abbé Deflotrière à la rue des Roches
V36	Aménagement d'une liaison piétonne entre le chemin des Fournettes et la rue du Général de Gaulle
V37	Aménagement d'un pan coupé pour sécuriser le carrefour rue Antoine Traive / grande ruelle à Verchery

- Emplacements réservés pour les équipements publics et installations d'intérêt général (L151-41 2°)

Aucun emplacement réservé n'est ajouté pour la création d'un nouvel équipement public, la commune étant propriétaire des terrains identifiés en centre-village pour accueillir un renforcement de son pôle d'équipements existant. De nombreux équipements et aménagements projetés dans le précédent document d'urbanisme ayant été réalisés, la commune ne conserve que 4 emplacements réservés déjà mis en place dans le document approuvé en 2007.

PLU 2007		PROJET DE PLU	
N°	Désignation	Traitement de l'ancien ER	Désignation
R1	Réserve pour l'extension du groupe scolaire et du centre médico-social	Supprimé (parcelle acquise)	
R2	Réalisation d'un espace public	Supprimé (réalisé)	
R4	Réserve pour terrain de sport (parcelles AD 458 - 459 - 278)	Reconduit pour la création d'un équipement sportif, en lien avec l'espace Flora Tristan aménagé à proximité.	Nouvelle dénomination R1
R5	Stationnement Montée des Terreaux	Supprimé (réalisé)	
R6	Aménagement du carrefour RD 30/Chemin du Correntin	Supprimé (réalisé)	
R7	Espace public avec accès parking R1 (parcelle AB 108)	Supprimé	
R8	Extension de la place F. Durieux	Supprimé (réalisé)	
R9	Réserve pour du stationnement rue du Perron	Supprimé (réalisé). Un autre emplacement réservé (V21) a toutefois été mis en place plus au Nord sur la rue du Perron pour l'aménagement d'un second parking.	
R10	Réserve pour du stationnement en long parcelle n°417 à l'angle de la rue du Perron et Montée des Balmes	Supprimé	
R11	Elargissement pour stationnement en long - chemin de la Combe. Largeur 7 m	Supprimé	
R12	Création de stationnement et passage piéton - Route de Mornant	Supprimé	
R13	Services techniques, centre de secours et espace public	Supprimé (réalisé)	
R15	Accès au secteur Ub de la Flette (parcelle AK 314)	Supprimé	
R19	Réservoir d'eau potable (parcelle AN 25, Marjon)	Emplacement modifié et déplacé parcelle AN n°122, de l'autre côté de la voie	Nouvelle dénomination R4
R20	Bassin de rétention d'eaux pluviales de la Piat (60 x 50)	Supprimé : Aménagement de plus long terme, au-delà de la durée de vie théorique du PLU, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de développement reportée (Nf)	
R21	Bassin de rétention d'eaux pluviales du Perron Nord - parcelle n°258	Conservé	Nouvelle dénomination R2
R22	Bassin de rétention d'eaux pluviales - L'Anglancier	Conservé	Nouvelle dénomination R3
R23	Système de traitement des eaux usées du Bas Marjon	Supprimé	Commune

- Les servitudes de mixité sociale

Afin de répondre à l'objectif de diversification de l'offre d'habitat et notamment de développement du logement locatif social, particulièrement fort sur la commune de Soucieu-en-Jarrest, les élus ont fait le choix de combiner les deux outils disponibles dans le Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, qui autorise le règlement à " *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale*"
- la servitude de mixité sociale valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, qui prévoit que le Règlement peut, " *Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit*" ;

Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU prévoit, dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser pouvant accueillir des constructions à usage d'habitation (UA, UB, UC, AUa, Aub, AUcd), que toute opération comptant 4 logements et plus devra comporter un minimum de 30 % de sa surface de plancher dédiée à du logement locatif social. Cette obligation devrait générer **une production estimée à environ 50 logements** locatifs sociaux dans l'ensemble des disponibilités foncières classées en zone U et AU du projet de PLU (dont une dizaine de logements sur les disponibilités foncières éparses - "dents creuses" et environ 40 logements au sein des disponibilités foncières des zones AUa, Aub et AUcd sur les secteurs des Littes et de la Tolonne (OAP n°2 et 7).

En complément, **la commune a programmé la réalisation d'environ 65 logements locatifs sociaux dans le cadre de trois périmètres de servitudes de mixité sociale valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme** (emplacements matérialisés S1 à S3 dans le document graphique du PLU) :

- **au sein de l'OAP n°3 "Terreaux-Verdun"**, sur le terrain des anciens services techniques et les parcelles voisines, la commune impose de dédier au moins 70 % de la surface de plancher totale des logements créés à des logements locatifs sociaux (servitude S1 du plan de zonage). Sur un nombre total attendu d'environ une vingtaine de logements, cela représente ainsi environ 14 logements locatifs sociaux supplémentaires
- **au sein de l'OAP n°1-2 ("La Piat-La Cumine")**, sur 4 parcelles d'environ 1 ha occupés par 4 logements, la commune impose de dédier au moins 50 % de la surface de plancher totale des logements créés à des logements locatifs sociaux (servitude S3 du plan de zonage). Sur un nombre total attendu d'environ une cinquantaine de logements, cela représente ainsi environ 25 logements locatifs sociaux supplémentaires
- **au sein de l'OAP n°4 "Château Brun"**, sur un terrain acquis par l'EPORA, la commune impose de dédier au moins 50 % de la surface de plancher totale des logements créés à des logements locatifs sociaux (servitude S2 du plan de zonage). Sur un nombre total attendu d'environ une cinquantaine de logements, cela représente ainsi environ 25 logements locatifs sociaux supplémentaires.

Par ailleurs, dans le cadre des opérations en cours de réflexion ou déjà engagées, la commune a programmé :

- **la création d'environ une quinzaine de logements locatifs sociaux supplémentaires dans le cadre du renforcement de l'offre d'équipements publics en centre-village** (parcelles AB 108, 410, 817 et 818), sur des terrains communaux
- **la remise sur le marché d'environ 18 à 20 logements privés vacants qui font l'objet d'un conventionnement dans le cadre d'une Opération Programmée de Rénovation de l'Habitat (OPAH)** menée par la COPAMO sur le centre-village : ces logements, qui vont bénéficier de subventions pour leur rénovation, devront être remis sur le marché à un loyer maîtrisé.

Au total, l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux et privés conventionnés à loyer maîtrisé attendue sur la commune s'élève à environ 150 logements.

Cette production devrait représenter environ 38 % de l'offre totale de nouveaux logements attendus dans les 10 prochaines années de réalisation théorique du PLU, qui table sur une production totale d'environ 397 nouveaux logements, incluant les potentiels et plus hypothétiques projets de renouvellement urbain et divisions parcellaires.

II. Le projet de PLU au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain : *quelle compatibilité avec les documents supra-communaux ?*

II.1. Le potentiel de logements dans le projet de PLU.

Objectif majeur du PADD communal, la modération de la consommation d'espaces et la lutte contre l'étalement urbain se traduit par une enveloppe urbaine resserrée et un projet de développement urbain qui s'inscrit, à l'exception de l'extension de la ZA d'Arbora pour l'accueil de nouvelles entreprises de type industriel et artisanat (BTP), au sein de l'enveloppe urbaine, dans le cadre des 6 périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dédiés à l'habitat (ou à des zones mixtes), classées en U ou AU, mais aussi des terrains nus et potentielles divisions de parcelles déjà bâties qui se répartissent de manière dispersée au sein des différentes zones urbaines (UA, UB, UC, UCd).

- Les OAP

Outre le fait qu'elles permettent, dans le cadre d'une réflexion, voire d'une opération d'ensemble, de mieux maîtriser les aménagements futurs, et de promouvoir des objectifs de diversité des logements, de mixité sociale, de qualité urbaine (cheminements doux, espaces publics et collectifs, espaces verts...), les OAP permettront d'accueillir une part majeure du développement de la commune pour les 10 années à venir.

La commune a en effet programmé la production, dans ce cadre, **d'environ 300 logements** :

- **dont 200 logements sur 5,6 ha de terrains nus et 130 logements sur 3,1 ha en renouvellement urbain** de terrains déjà construits, sur un total de 8,7 ha ;

- **dont 220 logements collectifs** qui permettront de rééquilibrer le parc de logements et de maintenir une dynamique de population en optimisant le foncier disponible.

Cette production encadrée de logements se répartit comme suit :

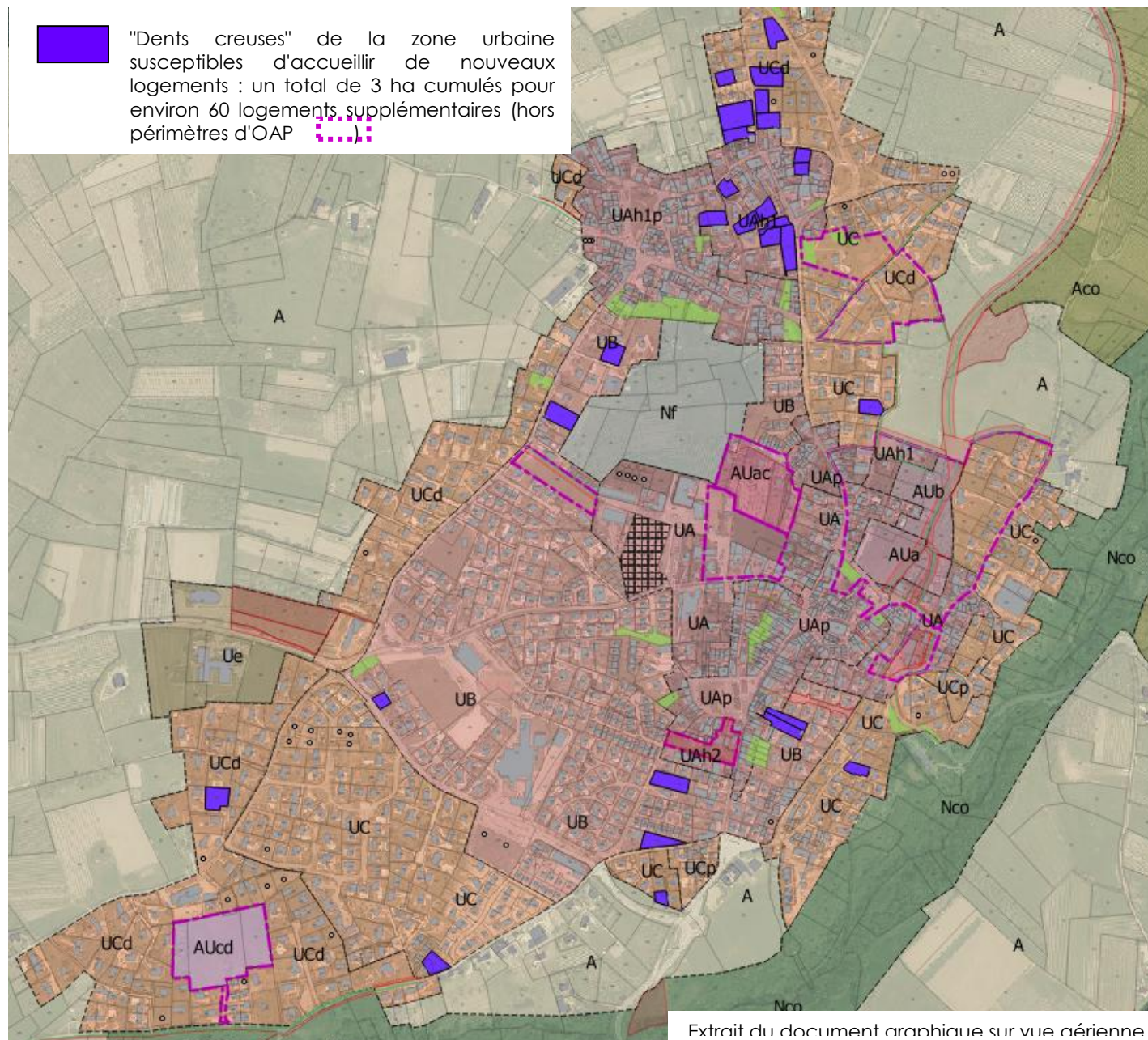
- **OAP 1 - La Piat : 70 logements environ, dont 62 logements collectifs, sur 1,3 ha de terrains nus**
(1-1 - Moulin à Vent : 6 à 8 logements individuels groupés ; 1-2 - La Cumine : 50 logements collectifs ou intermédiaires ; 1-3 - Micky Barange : 12 logements collectifs)
- **OAP 2 - Les Liffes : 135 à 140 logements environ, dont 90 logements collectifs ou intermédiaires et 45 logements individuels ou groupés sur 2,4 ha de terrains nus**
- **OAP 3 - Terreaux - Rue de Verdun : environ 20 logements collectifs en renouvellement urbain**
- **OAP 4 - Château Brun : environ 50 logements collectifs en renouvellement urbain**
- **OAP 6 - La Combe : environ 12 logements individuels ou groupés sur 0,2 ha de terrains nus et des divisions potentielles**
- **OAP 7 - La Tolonne : environ 15 logements individuels ou groupés sur 1,7 ha de terrains nus**

- Les disponibilités foncières éparses (terrains nus)

Au sein des zones U du projet de PLU, on comptabilise, en plus des terrains nus situés dans un des 6 périmètres d'OAP mis en place dans l'enveloppe urbaine du village, environ une trentaine de "dents creuses", à savoir des terrains disposant d'un numéro de parcelle cadastrale propre, et non bâtis. Seules les parcelles de plus de 400 m², susceptibles d'accueillir au moins 1 nouveau logement, ont été comptabilisées.

L'ensemble représente **un total d'environ 3 ha, pour un potentiel d'environ 60 logements supplémentaires** à l'échelle du PLU (puisque'il s'agit bien de terrains nus classés en zone U constructible car entourés de constructions).

Cette identification tient compte des diverses prescriptions de protection ponctuelles ou des emplacements réservés qui ne génèrent pas de droits à construire pour les particuliers ou opérateurs immobiliers.



- Le potentiel de divisions de parcelles déjà bâties

Aux logements programmés dans le cadre des OAP et potentiellement constructibles sur l'ensemble des terrains nus situés en zones urbaines du projet de PLU s'ajoute un **potentiel de densification des parcelles déjà construites**. Si les OAP anticipent et encouragent certains projets de renouvellement urbain (démolition / reconstruction) pour accompagner la mutation de certains tissus urbains et la diversification des formes de logements, la densification peut aussi s'opérer à travers des découpages parcellaires au coup par coup.

Si le règlement du PLU, en particulier sur les secteurs périphériques de l'enveloppe urbaine, au sein des lotissements pavillonnaires situés en franges, vise à encadrer plus fortement ces divisions parfois sources de nuisances (les emprises au sol ont été abaissées de 50 ou 20 % à 20 ou 15 % selon le secteur UC ou UCd, une distance minimale de 8 m entre deux constructions d'un même tènement a été instaurée, une surface de pleine terre de 40 % a été mise en place...), il reste toutefois des parcelles qui, de par leur superficie importante, sont susceptibles d'accueillir de telles opérations.

Le nombre total de parcelles concernées par la possibilité d'être divisées et d'accueillir un ou plusieurs nouveaux logements "au fond du jardin" est estimé à **environ une quarantaine**, représentant un total de surfaces disponibles pour l'accueil de nouvelles constructions (c'est à dire les "reliquats" issus des découpages potentiels, et non les surfaces totales des parcelles dans leur configuration actuelle, avec l'emprise des constructions existantes) **d'environ 3,4 hectares**.

Cette estimation a été faite à partir :


- d'une analyse des surfaces de reliquats disponibles après découpage (le reliquat doit être supérieur à 300 m²),
- de la configuration des parcelles : en particulier, les "fonds de jardins" accueillant des constructions telles que des piscines, aménagés en parc d'agrément, ou occupés par une voie d'accès existante ont été exclus, de même que les fonds de parcelles enclavés, et les secteurs à forte pente (peu présents dans le village de Soucieu).

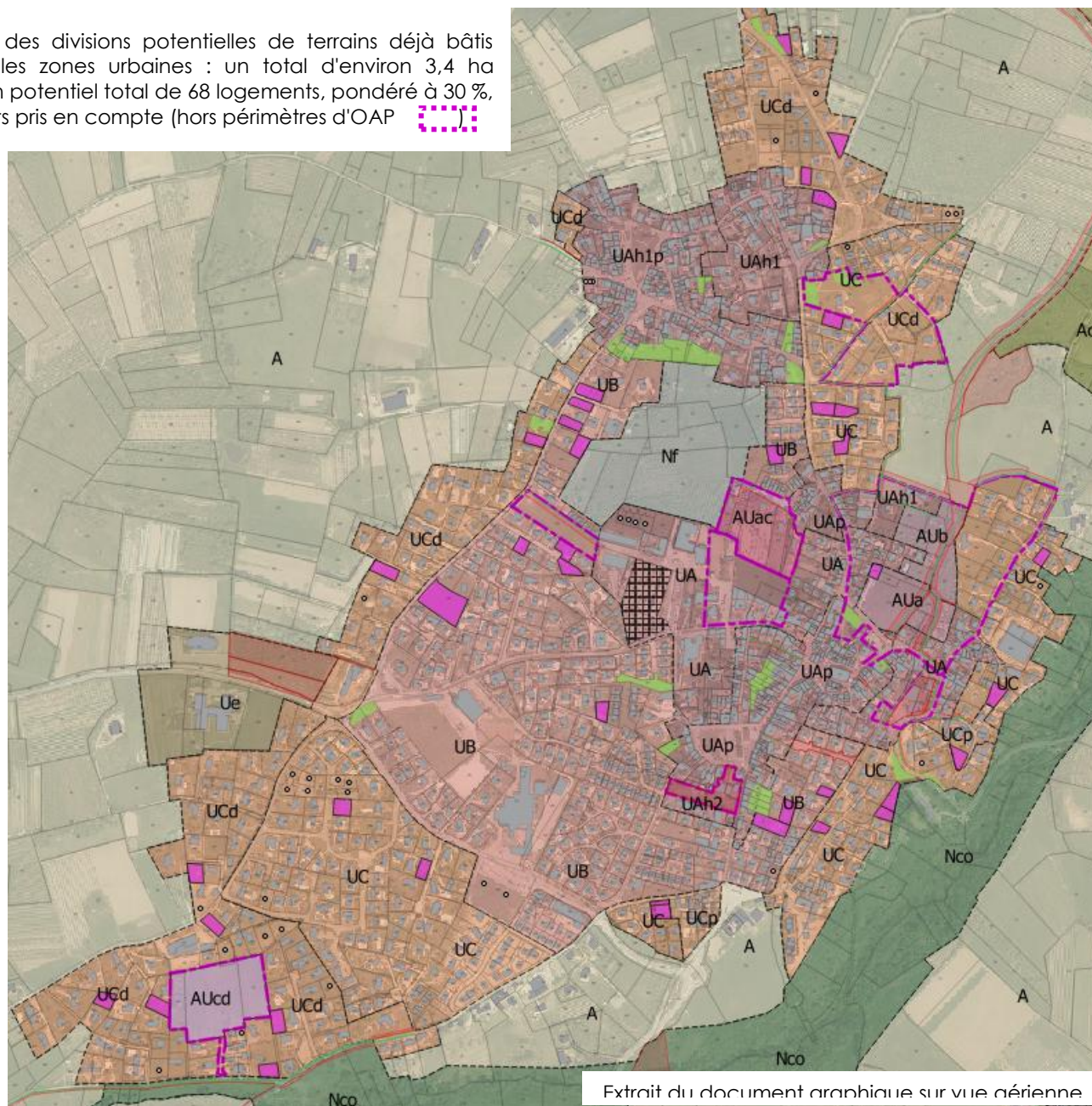
Sur la base d'une densité moyenne d'environ 20 logements/ha, correspondant à une forme d'individuel dense (forme urbaine caractéristique des opérations issues de divisions parcellaires) ou d'individuel groupé, **le nombre de logements potentiels supplémentaires issus de divisions de foncier bâti est estimé à environ 68**.

Toutefois, **on se place là dans l'hypothèse, théorique, que l'ensemble des propriétaires susceptibles de diviser leur terrain pour le construire se placeront effectivement dans cette démarche**. Cette hypothèse théorique nie un autre phénomène, la rétention foncière, ainsi que l'agrément et le confort que représente le fait de pouvoir disposer d'une maison individuelle assise sur un vaste terrain dans le village de Soucieu. Aussi, en tenant compte de la forte pression qui s'exerce sur la commune, **on estime que seuls 30 % des 68 logements potentiels seront effectivement réalisés**. Dit autrement, on estime qu'environ 1 jarrézien sur 3 pourrait avoir le souhait, dans les 10 prochaines années, de diviser son terrain pour en faire construire une partie.

Cela représenterait ainsi un nombre plus réaliste d'environ une vingtaine de logements supplémentaires issus de divisions de foncier bâti.



"Reliquats" issus des divisions potentielles de terrains déjà bâtis identifiés dans les zones urbaines : un total d'environ 3,4 ha cumulés pour un potentiel total de 68 logements, pondéré à 30 %, soit 20 logements pris en compte (hors périmètres d'OAP )



Extrait du document graphique sur vue aérienne

- Synthèse du nombre de logements et des terrains nus consommés

Au final, le présent projet de PLU a intégré :

- **les 300 logements programmés dans le cadre des OAP**, dont une part (130 logements) s'inscrit en renouvellement urbain de terrains déjà construits
 - **les 60 logements potentiellement constructibles sur les terrains nus dispersés en zone urbaine**
 - **les 20 logements à attendre des éventuelles divisions de foncier déjà bâti**
- ⇒ soit environ 380 nouveaux logements, auxquels peuvent être ajoutés **les 17 logements potentiels issus des changements de destination** autorisés en zone agricole, pour **un total d'environ 397 nouveaux logements dans les 10 prochaines années du présent projet de PLU.**

Pour réaliser ces 397 logements, **le PLU maintient un total de 8,6 ha constructibles**, dont 5,6 ha font l'objet d'une des 6 OAP dévolues au développement démographique et à la mixité fonctionnelle et sociale du village, et 3 ha se répartissent parmi les "dents creuses" des zones urbaines.

En tenant compte des 3,1 ha de terrains déjà construits faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain (OAP n°1-2, 3, 4), non comptabilisés dans la consommation foncière, **on atteint ainsi une densité moyenne d'environ 34 logements/ha.**

II.2. Compatibilité du projet de PLU avec le cadre réglementaire supra-communal

- o *Les objectifs de modération de la consommation d'espaces et de densité*

Au vu des éléments qui précèdent, la densité moyenne organisée par le projet de PLU s'avère compatible :

- avec l'objectif du SCOT de l'Ouest lyonnais qui fixe une densité moyenne comprise entre 30 et 40 logements/ha ;
- avec l'objectif légal de modérer la consommation d'espaces par rapport aux 10 années qui ont précédé la présente procédure de révision : pour rappel, **entre 2005 et 2015, la commune de Soucieu a construit un total de 389 logements pour 15,2 ha consommés, soit une densité moyenne de l'ordre de 25,6 logements/ha.**

Tout en tablant sur un nombre de logements quasiment identique à ce qui a été enregistré sur la durée de vie du précédent document d'urbanisme, le projet de PLU table sur une moindre consommation d'espaces naturels et agricoles, un effort d'autant plus remarquable que l'ensemble des espaces consommés s'inscrit au sein de l'enveloppe urbaine.

- o *Les objectifs de maîtrise de la croissance et le nombre maximum de logements et de surfaces constructibles*

Au-delà des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain, **le SCOT de l'Ouest lyonnais, révisé par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la COPAMO, fixe un objectif maximal de production de logements d'environ 30 logements/an ou, si l'on tient compte du ralentissement de la production annuelle de logements depuis le début de la période d'application du PLH (2014-2019), de 32 logements/an.** Rapportés au 10 ans de durée de vie théorique du PLU, cela représente **un total maximal de 320 nouveaux logements.**

Quoique le projet de PLU dépasse ces objectifs d'environ 24 % (77 logements supplémentaires par rapport à l'objectif maximal de 320 logements sur 10 ans), il convient de relever que ce nombre total de 397 logements intègre :

- **l'ensemble des logements susceptibles d'être créés en renouvellement urbain**, sans générer de consommation foncière supplémentaire, et qui constituent de ce point de vue une bonne pratique, cohérente avec les objectifs du SCOT et du PADD de la commune
- **l'ensemble des logements susceptibles d'être construits sur les "dents creuses" disponibles dans le village (une soixantaine), sans tenir compte d'une possible rétention foncière de la part de leur propriétaire.** Par ailleurs, ces logements, s'ils génèrent l'artificialisation de terrains non urbanisés, n'entraînent pas, de par leur localisation au cœur de l'enveloppe urbaine, d'étalement de l'urbanisation au détriment des fonctionnalités agricoles et écologiques du territoire communal

- **l'anticipation des divisions parcellaires**, elles non plus non génératrices de consommation d'espaces naturels et agricoles
- **les logements aménagés dans des bâtiments existants (changements de destination)** qui, eux non plus, n'entraînent pas l'artificialisation supplémentaire de terrains agricoles ou naturels.

Si elle dépasse le nombre maximal de logements à produire, c'est aussi parce que la commune a fait le **choix d'intégrer dans sa programmation l'ensemble des logements qu'elle avait peut-être mal anticipé dans le cadre de son précédent PLU.**

Ainsi, par ce biais, elle a tenu compte de la forte pression qui s'exerce sur l'Ouest lyonnais, et a **décidé de modérer les surfaces de "terrains nus" ouvertes à l'urbanisation.**

En quelques sortes, l'intégration des 130 logements réalisables en renouvellement urbain (périmètres d'OAP) et des 20 logements potentiels en divisions de foncier déjà bâti évite à la commune d'ouvrir davantage de terrains à l'urbanisation et préserve des ressources foncières pour les générations futures.

Sans prendre en compte ce potentiel de 150 nouveaux logements en densification, la commune aurait estimé le total de logements réalisables sur son territoire à environ 250 et aurait pu engager l'ouverture de foncier supplémentaire pour réaliser les 70 logements que les objectifs du SCOT lui laissaient encore produire.

Ce n'est pas la logique qui a été retenue, la commune préférant se placer en deçà du maximum autorisé par le SCOT en programmation de logements sur terrains nus pour ne pas se laisser surprendre par un phénomène de renouvellement urbain ou de division de foncier bâti mal anticipé.

o *Les objectifs de mixité sociale*

Parmi les 320 nouveaux logements à produire sur les 10 années de vie théorique du PLU, le PLH de la COPAMO fixe un objectif de 40 % de logements sociaux, afin d'organiser un rattrapage par rapport à l'objectif légal de compter 25 % de logements locatifs sociaux dans le parc de logements de la commune.

Au total, la commune table sur environ 150 logements locatif sociaux, soit 38% du nombre total de logements prévus, qui intègre les changements de destination ou les divisions parcellaires, des opérations individuelles non génératrices de logements locatifs sociaux.

En déduisant ces opérations, et en ne retenant que les opérations de développement ou renouvellement urbain (OAP, "dents creuses"), la commune prévoit la construction de 150 logements sociaux sur un total de 360 logements, soit 41,5 % de la production totale de logements.

Un net effort est donc engagé dans le cadre des opérations davantage maîtrisées par la collectivité, la programmation de logements sociaux ne tenant pas compte des possibilités que les changements de destination ou divisions de foncier déjà bâti puissent elles aussi générer quelques logements locatifs sociaux ou conventionnés supplémentaires (dans le cadre d'opérations générant 4 logements ou plus).

Rappelons en outre que le PLU doit s'inscrire dans **un rapport de compatibilité**, et non de stricte conformité **avec les documents de portée supérieure.**

II. 3. Les hypothèses de croissance démographique et résidentielle

Le tableau ci-dessous met en avant une hypothèse de croissance démographique et résidentielle pour la durée de vie théorique du PLU (2018-2028).

Ces hypothèses sont établies à partir :

- d'une estimation de la population en 2017 au regard du recensement de la population légale (hors comptés à part) de 2015 (4431 habitants), du nombre de constructions commencées entre 2015 et 2017 et de la taille moyenne des ménages estimée en 2017 à partir du recensement de 2014 et des hypothèses d'évolution, à la baisse, de cette taille moyenne des ménages

En 2017, nous estimons une population communale s'élevant à 4501 habitants, pour 1656 résidences principales.

- de l'hypothèse d'une diminution de la taille moyenne des ménages (2,73 estimée en 2015) qui devrait se poursuivre dans les 10 prochaines années, pour atteindre 2,59 personnes/logement fin 2027
- du nombre de logements programmé dans les 10 prochaines années du PLU (en intégrant l'ensemble des logements en développement, division de foncier bâti ou changements de destination) : 397, soit une moyenne de 39,7 logements/an.

En ajoutant le nombre potentiel de logements constructibles, qui s'élève à 397, dans la période du PLU (2018-2028), on estime que le parc de logements sera composé en 2028 de 2030 résidences principales.

En croisant ces différentes données extrapolées jusqu'à fin 2027, on peut estimer une population totale s'élevant, cette année-là, à 5 275 habitants, soit un gain d'environ 844 habitants, ou 19 %, pour une croissance annuelle d'environ 1,5 %/an sur la période du PLU (2018-2028).

A titre de comparaison, la commune a enregistré une croissance démographique d'environ 19,6 % entre 2009 et 2015, soit près de 3 %/an sur cette période.

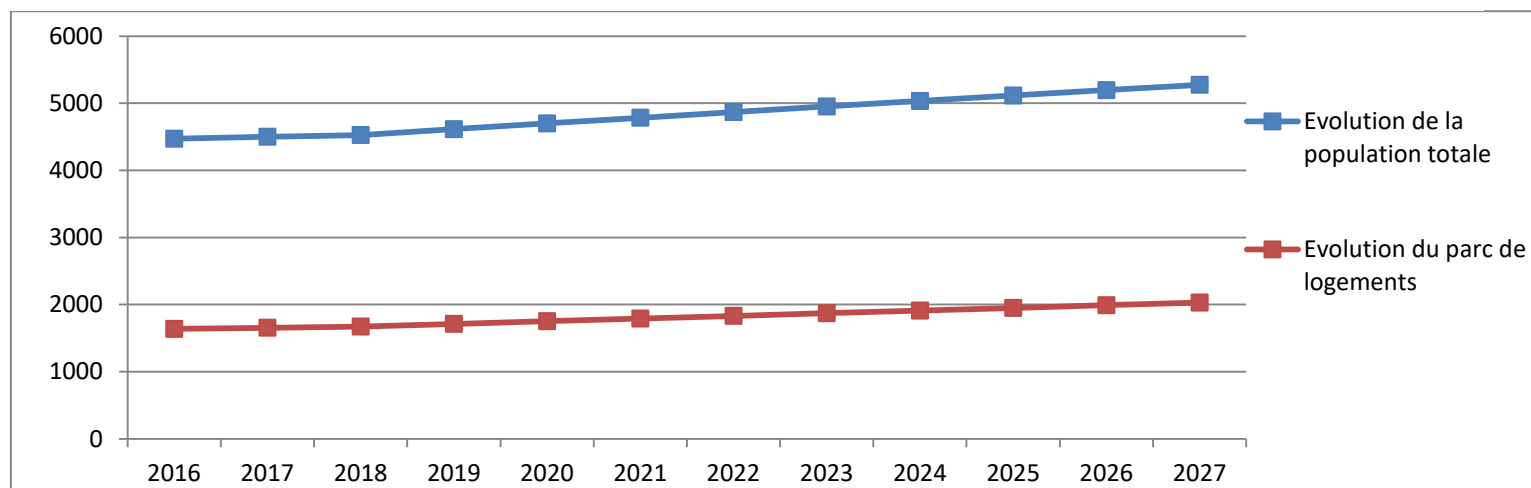
Le projet de PLU, en modérant les surfaces ouvertes à l'urbanisation et en intégrant le potentiel en renouvellement urbain ou densification, vise donc à modérer le rythme de croissance démographique (qui devrait être divisé par environ 2 par rapport à la période 2009-2015).

A noter que parmi les 397 nouveaux logements produits, plus de 90 serviront à répondre à la diminution de la taille des ménages et ne contribueront pas à cette croissance démographique.

Rappelons enfin que cette hypothèse de croissance s'inscrit dans une fourchette haute et optimiste, considérant que l'ensemble des logements programmés se réaliseront effectivement dans la durée de vie du PLU.

	Population totale	Taille moyenne ménages (TMM)	Nombre total de résidences principales (programmation PLU)	Nombre annuel de résidences principales construites	Nombre de résidences principales nécessaire (cumulé) pour répondre à diminution TMM	Pourcentage de croissance démographique estimé
2013	4198	2,67	1570	45		
2014	4254	2,66	1597	26		
2015	4431	2,73	1623	15	-32,34	4,2%
2016	4472	2,72	1638	18	7,17	0,9%
2017	4501	2,71	1656	17	14,39	0,7%
2018	4527	2,69	1673	39,7	21,69	0,6%
2019	4614	2,68	1712	39,7	29,05	1,9%
2020	4700	2,67	1752	39,7	36,47	1,9%
2021	4785	2,66	1792	39,7	43,96	1,8%
2022	4869	2,65	1831	39,7	51,52	1,8%
2023	4952	2,63	1871	39,7	59,15	1,7%
2024	5034	2,62	1911	39,7	66,85	1,7%
2025	5116	2,61	1950	39,7	74,62	1,6%
2026	5196	2,60	1990	39,7	82,46	1,6%
2027	5275	2,59	2030	39,7	90,37	1,5%

Hypothèse d'évolution de la population et du nombre de logements sur la période de mise en oeuvre du présent projet de PLU (2018-2028)



III. Evolution des surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le document d'urbanisme

Le tableau d'évolution des surfaces des zones des documents d'urbanisme met en **avant une répartition des zones urbaines/à urbaniser et des zones protégées (agricoles/naturelles) quasiment inchangée entre le PLU approuvé en 2007 et le présent projet de PLU** : les zones U+AU, soit le total des surfaces laissées à l'urbanisation, est passé de 10,4 à 9,5 % de la surface communale, tandis que, inversement, le total des zones protégées a désormais franchi la barre des 90 % de la surface communale.

Si l'évolution des surfaces n'est pas significative entre les deux documents d'urbanisme, il convient toutefois de souligner que le présent projet de PLU **intègre les 19 ha consommés sur la durée de vie du précédent PLU** (15 ha dédiés à l'habitat + environ 4 ha dédiés aux équipements publics, à la ZA d'Arbora). **Ainsi, en ayant davantage d'espaces urbanisés, la commune réussit à réduire légèrement sa part de surfaces classées en zone urbaines ou à urbaniser dans son projet de PLU.**

Les 19 ha passés en zone urbaine ne viennent pas pénaliser le bilan total des surfaces du PLU au regard de l'objectif de modérer la consommation d'espaces agricoles et naturelles **puisque, en compensation, la commune a considérablement réduit les surfaces de ses zones à urbaniser (qui passent de plus de 28 ha à près de 8 ha).**

A noter toutefois que le secteur Nf, comptabilisé dans zone naturelle, dispose d'un classement spécifique qui prend acte de la nécessité de reporter l'urbanisation de ce terrain de 5,5 ha situé entre le centre-village et Verchery au regard des objectifs supra-communaux de maîtrise du développement et du fort potentiel identifié en renouvellement urbain et division de foncier bâti.

Tableau comparatif de la répartition des zones dans le plan de zonage du PLU entre le document approuvé en 2007 et le présent projet

PLU 2007			Projet de PLU - 2018		
Zones U			Zones U		
Ua	11,6		UA (dont Uah, UAp Uahp)	30,9	
Ub	46,9		UB	33,5	
Uc	40,4		UC (dont Ucp)	30	
Uh	17,3		UCd	28,7	
			Ue (équipements)	4,7	
Ui	3,2		Ui	3,2	
Total zones U	119,4 ha	8,4 %	Total zones U	131 ha	9%
Zones AU					
AUb	4,6		AUa	2,6	
AUc	7,3		AUb	1,2	
Aue (équipements)	2,3		AUcd	1,7	
Auv (équipements)	1,9		AUi	2,4	
AU	12,2				
Total zones AU	28,3 ha	2 %		7,9 ha	0,5 %
Total zones U+AU	147,7 ha	10,4 %	Total zones U	138,9 ha	9,5 %
zones A			zones A		
Aa	821,3		A	887,5	
Ag	58,6		Aco	183,4	
Ab	84,5		Ae	0,4	
Abg	5,1		Ap	4,1	
Total zone A	969,5 ha	67,8 %	Total zones A	1074,9 ha	75 %
zones N			zones N		
Np	35		N	217	
N	102,9		Nf	5,5	
Nrg	173,4				
Total zones N	311,3 ha	21,8 %	Total zones N	222,5 ha	15,5 %
Total A+N	1282,8 ha	89,6 %	Total zones A+N	1297,4 ha	90,5 %
Total	1430 ha	100%	Total	1430 ha	100%

IV. Les incidences du plan sur l'environnement

Le PLU est un outil de planification de l'aménagement du territoire communal qui :

- dépend de l'environnement (ressources, potentialités, contraintes)
- impacte l'environnement (emprises, activités, effluents,...)

De nombreuses composantes environnementales sont concernées et sont à prendre en compte dans le cadre du PLU de la commune Soucieu-en-Jarrest :

- *L'environnement naturel* : les sols et les espaces agricoles et naturels, l'eau (ressource en eau potable, milieu naturel, l'air, la biodiversité (habitats, espèces faunistiques et floristiques)
- *L'environnement lié aux activités humaines* : l'énergie, les risques, les nuisances (bruit...)

Le document graphique et le règlement du présent PLU concourent à la préservation de l'environnement de la commune de Soucieu-en-Jarrest.

En effet, la révision du PLU a permis à la commune de prendre en compte de manière plus forte les richesses environnementales de son territoire :

La protection de la ressource en eau : les milieux aquatiques

La commune de Soucieu-en-Jarrest n'est pas concernée par un périmètre de protection de la ressource en eau.

Elle compte toutefois 3 cours d'eau principaux, le Ransuel, le Furon et le Garon, identifiés comme corridors aquatiques dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, et quelques zones humides situées au sein de l'Espace Naturel Sensible de la "Vallée en Barret".

Les élus ont souhaité tenir compte de ces richesses en protégeant l'ensemble du réseau aquatique de surface, rattaché à une zone Aco ou N matérialisant le rôle écologique nodal de ces espaces, et les rendant strictement inconstructibles, y compris pour des constructions à usage

agricoles. Seule l'évolution mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée. Les mouvements de sols ne sont admis que s'ils sont nécessaires à la réalisation de constructions autorisées dans la zone, donc d'une manière générale, interdits, puisque les seules constructions nouvelles autorisées (en zone agricole, hors Aco), les logements nécessaires aux agriculteurs, les bâtiments d'activités agricoles et les constructions nécessaires à l'entretien du matériel agricole doivent s'implanter en continuité, contiguïté ou à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants (aucune construction agricole n'est présente autour des zones humides repérées).

La préservation des trames vertes et bleues

Le territoire de Soucieu-en-Jarrest présente des espaces particulièrement remarquables du point de vue environnemental ainsi qu'un potentiel avéré de connexion de ces zones nodales que les élus souhaitent entretenir voire renforcer. À ce titre, la trame verte et bleue est identifiée par différents types de secteurs :

- Un secteur indicé « Aco » et une zone N sont mis en place sur le grand ensemble écologique fonctionnel de la partie Nord du territoire, autour des vallées du Garon et de la basse vallée du Furon, en tenant compte des périmètres de la ZNIEFF et de l'Espace Naturel Sensible. Ce zonage spécifique, qui interdit toute nouvelle construction, y compris agricole, se prolonge au Sud de la commune autour des vallées du Furon et du Ransuel. Il est seulement remplacé par une zone Agricole constructible pour les constructions agricoles autour des exploitations existantes, afin de ne pas bloquer l'activité.
 - Milieu écologique ordinaire, le plateau agricole entre Garon et Furon, qui accueille le centre-village et les hameaux de Prasseytout, Bas Marjon et Haut Marjon, est classé en zone agricole, tenant compte des Plans de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains. Ce classement autorise l'évolution des nombreuses exploitations présentes sur cette partie de la commune (environ une trentaine recensées sur le territoire jarrézien), tout en poursuivant la lutte contre le mitage et l'étalement de l'enveloppe urbaine.
- Si le précédent PLU, approuvé en 2007, avait déjà considérablement encadré l'évolution de l'urbanisation sur le plateau, afin d'éviter que village et hameaux ne se rejoignent pour ne former qu'un continuum

urbanisé générant une barrière écologique et une atteinte aux fonctionnalités agricoles (sous l'effet de l'urbanisation linéaire le long des principales voies communales), il avait en revanche classé le hameau de Prasseytout en zone Uh, laissant des possibilités de constructions nouvelles limitées.

Le projet de PLU va plus loin, rattachant le hameau de Prasseytout en zone agricole protégée au titre du patrimoine, "sacralisant" dans le document d'urbanisme la protection instaurée en 2014 au titre des PENBAP. Ainsi, seule l'enveloppe urbaine du village est reconnue en tant que zone urbaine pouvant accueillir de nouvelles constructions, tandis que l'ensemble du plateau, y compris les hameaux, classé en zone agricole, est maintenu dans son rôle de liaison écologique fonctionnelle entre les deux corridors (Garon et Furon) qui l'enserrent, au Nord et au Sud.

La préservation des coupures d'urbanisation

Outre le classement des vallées en secteur A protégé ("co") et en zone N, et le renforcement de la protection du plateau agricole entourant l'enveloppe urbaine du village, intégralement classé en A, le projet de PLU va plus loin dans la préservation des fonctionnalités écologiques et agricoles et la préservation des coupures d'urbanisation, en évitant que l'enveloppe urbaine du village ne s'étende davantage : le projet de PLU prévoit en effet la suppression de deux zones AU strictes, non constructibles dans le précédent document d'urbanisme, mais identifiées pour être un jour ouvertes à l'urbanisation, en extension Sud-Ouest de l'enveloppe urbaine du village, sur les secteurs de La Tolonne et des Ormes (entre la route de Marjon et le chemin de la Croix Blanche). Il s'agit ainsi de stopper toute possibilité d'extension de l'enveloppe urbaine du centre-village, non seulement à l'échelle du présent PLU, mais aussi à plus long terme, en supprimant la vocation de ces secteurs à être un jour urbanisés.

Ainsi, à la différence du secteur de La Piat, enserré entre le centre-village et le hameau de Verchery, classé en secteur Nf particulier, et identifié dans le PADD comme ayant vocation à être urbanisé à plus long terme, au-delà du présent PLU, ces anciennes zones AU sont définitivement rendues à la zone agricole qui les entoure. Leur urbanisation, le long de deux voies communales, ne répondrait en effet pas à la même logique d'intensification de l'enveloppe urbaine du village et de renforcement de la centralité.

De la même manière, les hameaux de Bas et Haut Marjon et de Prasseytout, classés en PENAP, sont maintenus en zone agricole protégée Ap, et le chemin de Prasseytout, qui a vu fleurir les constructions le long de la route entre le village et le hameau, est également intégralement reclassé de Uh à A.

En préservant les enveloppes urbaines existantes dans leurs limites et silhouettes actuelles, le projet de PLU préserve ainsi les coupures d'urbanisation existantes, mais menacées, entre ces enveloppes.

La préservation du patrimoine bâti, végétal et paysager

Au regard de la valeur patrimoniale de nombreux bâtiments et hameaux, les élus ont souhaité procéder au repérage de ces éléments sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ce repérage, qui prend la forme de secteurs spécifiques indicés "p" dans le plan de zonage (lorsqu'il s'agit d'ensembles bâtis - UAp, UAhp, Ap) ou d'un repérage plus ponctuel (hachures sur un bâtiment particulier) permet l'instauration systématique du Permis de Démolir pour tout projet de démolition, et la possibilité pour la commune de s'y opposer. Cela est surtout valable en zone urbaine du centre-village, où les projets de démolitions/reconstructions en renouvellement urbain sont possibles. Par ce repérage, la commune acte sa volonté d'encourager des projets respectueux de l'identité locale du village, qui tiennent compte de l'environnement bâti et urbain pré-existant, qui s'accroche sur des qualités paysagères et patrimoniales, au service de la qualité de vie, de l'attractivité de la commune, et en évitant une trop forte "standardisation" des projets menés.

Outre cette obligation de recueillir l'accord de la commune pour procéder à la démolition d'un bâtiment considéré comme ayant une valeur patrimoniale participant aux qualités du village, les propriétaires concernés doivent aussi respecter des dispositions spécifiques en matière de rénovation de ces bâtiments. La commune a en effet souhaité encadrer et limiter le recours à certaines pratiques ou techniques de rénovation, qui se sont multipliées sur son territoire et ont contribué à dénaturer le charme de nombreux bâtis anciens (clôtures opaques avec paires-vues plaqués, matériaux industriels, volets roulants métalliques...). afin de maîtriser les conditions de leur évolution.

Dans le cadre de la protection du patrimoine bâti, un travail ponctuel de repérage et protection des murs en pierre de pays existants dans le village, et non intégrés à un périmètre de protection indicé "p" a également été effectué. Il s'agit de préserver la qualité perçue depuis l'espace public d'un certain nombre de murs de ce type, qui garantissent une continuité avec le bâti ancien, et évitent la multiplication des clôtures industrielles et standardisées qui souffrent d'un manque de cohérence et d'une très forte visibilité dans le tissu urbain ancien.

En complément de la protection du cadre bâti, le projet de PLU a identifié plusieurs jardins, parcs arborés ou arbres remarquables qui contribuent à mettre en valeur le patrimoine bâti (ils laissent "respirer" le patrimoine) et constituent des espaces parfois très perceptibles depuis l'espace public, apportant une touche de nature dans un centre-village fortement minéral, et très impacté par les diverses nuisances liées au trafic routier.

Enfin, l'instauration de 6 OAP en centre-village, et d'une OAP pour encadrer l'extension de la ZA (avec des exigences de végétalisation des franges, de poursuite du mur de clôture existant en pierres), qui s'appuient sur des principes de formes urbaines venant créer une continuité avec les formes bâties anciennes pré-existantes, sur le maintien d'espaces de respiration, sur un accroissement de la part du végétal... vient intégrer la prise en compte du paysage dans les projets de développement et de nouvelles constructions, sans se contenter d'une préservation de l'existant.

La préservation de l'agriculture

Quoique en forte diminution depuis les années 1980, et soumise à la pression de l'urbanisation, l'agriculture demeure une activité très présente à Soucieu-en-Jarrest, avec encore plus d'une trentaine d'exploitants recensés. La coexistence avec l'urbanisation est parfois délicate, en particulier en matière de circulations des engins agricoles.

En maintenant l'enveloppe urbaine dans ses limites actuelles, et en supprimant notamment la zone Uh de Prasseytout et des zones AU en extension au Sud-Ouest de l'enveloppe urbaine, sur l'un des secteurs du plateaux les plus dynamiques du point de vue de l'agriculture, le projet de PLU vise à maintenir l'équilibre actuel entre urbanisation et agriculture.

A l'exception des 2,4 ha ouverts à l'urbanisation pour accueillir l'extension de la ZA d'Arbora, au Nord du village, le long de la RD 30, aucune nouvelle zone n'est ainsi ouverte à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine.

Par ailleurs, si l'on considère la seule extension de l'enveloppe urbaine sur le secteur d'Arbora, il convient de rappeler que celle-ci ne servira pas à l'accueil de ménages supplémentaires, qui s'effectuera exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine du village, mais qu'elle permettra, en complément de la croissance démographique, de créer des emplois, et de répondre aux besoins des entreprises du territoire de pouvoir disposer de foncier adapté pour se développer et se maintenir sur le secteur.

Rappelons en effet que la commune de Soucieu, comme de nombreuses autres communes de l'Ouest lyonnais, compte un déficit d'emplois et d'activités par rapport à sa population, et qu'elle est de fait très

dépendante de la métropole lyonnaise, souffrant des nombreux déplacements pendulaires qui impactent directement le fonctionnement et la qualité de vie de son centre-village. De ce point de vue, le développement d'une zone d'activités aujourd'hui totalement investie, et repérée dans le SCoT de l'Ouest lyonnais comme ayant vocation, à terme, à se développer, semble cohérent et répondre à un réel besoin, d'autant que ce développement s'inscrit dans le cadre de la politique intercommunale et en complément de l'extension de la ZA des Platières, à Mornant, qui ne sera pas aussi importante que prévue et nécessaire du fait des fortes qualités écologiques du site, qui ont nécessité de revoir le projet à la baisse.

Justifiée du point de vue du développement économique à l'échelle intercommunale, l'extension de la ZA d'Arbora devrait en outre avoir un impact limité sur l'activité agricole du territoire communal :

- les 2,4 ha classés en zone AUi sont situés directement au contact de la ZA existante et de la RD 30, qui bordent la zone d'extension sur ses limites Ouest et Sud, tandis que, au Nord et un peu plus loin à l'Est, des chemins vicinaux et l'ancienne voie de chemin de fer, future "vélo-route" du pays mornantais, viennent créer une coupure dans l'espace agricole et mettre à distance la partie urbanisée, au Sud-Ouest, et les grands ensembles protégés (zone Aco), au Nord et à l'Est;
- 50 % des terrains identifiés pour l'extension de la zone sont occupés par des ronces, genêts et affleurements rocheux non exploités, tandis que l'autre moitié du tènement est exploitée par un agriculteur double actif dont l'activité agricole ne constitue pas le seul revenu ;

On peut en outre rappeler que, non classés en PENAP, ces terrains n'ont pas été gelés au profit de la seule activité agricole. Cette absence de protection spécifique et forte dans le cadre des PENAP n'a pas suscité, lors de l'approbation du plan en 2014, de réactions particulières du milieu agricole concernant ces parcelles, dont on peut souligner que la nature du sol et la proximité avec la ZA existante ne leur confèrent pas une qualité agronomique très importante.

Enfin, la Communauté de communes (COPAMO) a engagé une politique de reconquête des friches agricoles qui pourrait permettre, à terme, de libérer du foncier pour ouvrir de nouvelles exploitations ou apporter des terrains en compensation.

L'analyse des coûts/avantages de l'extension de la ZA, et son articulation en cohérence avec les objectifs du SCOT de l'Ouest lyonnais et la politique économique de la COPAMO penche donc en faveur de l'extension de la ZA, qui génère une consommation d'espaces agricoles et naturels assez modérée de 2,4 ha, dont la moitié seulement servent réellement à l'activité agricole.

Au global, en restituant des zones identifiées dans le précédent PLU comme support d'urbanisation future à la zone agricole, en reclassant le hameau de Prasseytout, protégé dans les PENAP, en zone agricole, et en ouvrant une surface de 2,4 ha, à l'intérêt agricole modéré, à l'urbanisation pour favoriser le développement industriel et la création d'emplois, le projet de PLU présente un impact mesuré sur l'activité agricole, avec des compensations.

La prévention et réduction des risques et des nuisances

La commune de Soucieu est concernée à la marge par des risques et nuisances :

- Risque inondation :

Si elle est effectivement concernée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation du Garon, les zones classées en rouge inconstructibles ou en bleu constructibles sous conditions ne l'impactent qu'à la marge, sur les fonds de vallons du Garon et du Furon, sur des zones strictement inconstructibles du PLU (N). Le PLU ne génère ainsi aucune possibilité de construction ni d'aménagements (hors hydrauliques) dans ces zones inondables et intègre, de ce fait, le risque inondation.

Au-delà de la non exposition des populations au risque inondation, le PLU organise aussi la limitation des rejets et la gestion des eaux pluviales : le zonage pluvial, annexé au PLU, prévoit en effet l'aménagement de bassin de rétention dont l'emplacement est matérialisé au plan de zonage du PLU en tant qu'emplacements réservés qui permettront de faciliter l'acquisition des parcelles nécessaires et la réalisation des travaux. En outre, en cohérence avec les orientations du zonage pluvial, dont il reprend, aux articles 3.2 de chaque zone, le principe d'infiltration prioritaire, ou, à défaut, de rejet dans le milieu et, en dernier ressort, dans le réseau. Il prévoit enfin la protection d'un certain nombre d'espaces verts existants au sein du village (en tant qu'éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-19, ils peuvent participer à l'infiltration des eaux pluviales), et dans la même logique, encourage, dans les OAP ou à travers les dispositions relatives aux surfaces de pleine terre du Règlement (articles UB, UC, AUa, AUb, AUCd 2.3), le développement des espaces végétalisés en milieu urbain.

- Risques géologiques :

La commune n'est concernée que sur les versants les plus pentues des vallées du Furon et du Garon. L'étude des risques géologiques réalisée par le bureau d'études Géotec en 2017 prend en compte ce risque et préconise, sur ces secteurs d'aléa glissement de terrain élevé, l'inconstructibilité des zones. Le PLU prend acte de cette recommandation qui toutefois est sans réel impact du fait que l'ensemble des zones non constructibles au titre des risques géologiques sont classées en secteur N et Aco non constructibles au titre de leurs qualités écologiques.

- Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :

La commune est concernée par la présence de 12 bâtiments identifiés en tant qu'ICPE soumises au régime des Déclarations, dont 3 exploitations agricoles et 9 bâtiments industriels, qui peuvent générer des périmètres de non constructibilité sur leurs abords.

Deux des bâtiments agricoles concernés se situent toutefois en zone A ou Ap (hameaux de Marjon), non constructibles pour de nouvelles constructions de logements. Le PLU ne vient donc pas accroître l'exposition des populations aux nuisances liées à ces bâtiments, ni accroître les nuisances sur l'activité agricole liées à l'urbanisation.

En outre, la troisième ICPE agricole identifiée, chemin de Verchery, et l'ensemble des 9 ICPE industrielles se situent en zone urbaine construite, et sont déjà entourée d'habitat et activités diverses. Le projet de PLU prend acte du caractère urbanisé des secteurs dans lesquels s'implantent ces activités.

- **Nuisances sonores :**

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral n°2009-3435 du 2 juillet 2009 portant classement des infrastructures de transport terrestre bruyantes sur le territoire de la commune de Soucieu-en-Jarrest, qui fixe des bandes de 30 à 100 m de part et d'autre du bord de la chaussée des RD 25 et 30, au sein desquelles des normes d'isolement acoustique renforcées s'imposent à certains types de constructions autorisées. Le PLU annexe l'arrêté à titre informatif.

La prise en compte de la qualité de l'air et la réduction des gaz à effet de serre

La commune de Soucieu-en-Jarrest a mené une réflexion sur les déplacements doux dans le cadre de son développement urbain futur et du renforcement de sa centralité, afin de limiter autant que possible, à son échelle, les déplacements motorisés au sein du village.

D'une part, l'objectif de densification du centre-village, et d'un accroissement du nombre de logements, et donc de ménages, vivant dans un périmètre restreint autour des principaux équipements, commerces et activités du cœur de village répond à cette logique.

D'autre part, sans forcément réduire le nombre de déplacements, mais dans une logique d'incitation des jarréziens à changer de mode de déplacement pour adopter des modes doux non polluants et bénéfiques pour la santé (effort physique), la commune a choisi la mise en place, dans les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, de plusieurs principes de cheminements piétons structurants.

Par ailleurs, elle a choisi de traduire ces principes, et plus largement d'engager une politique globale de sécurisation des cheminements piétons aux abords des grands axes qui irriguent le village, via la mise en place d'emplacements réservés dans le plan de zonage, de façon à faciliter les éventuels futurs élargissements de voiries.

Ainsi, parmi les 32 emplacements réservés dédiés à l'aménagement de voiries, espaces publics et cheminements, plus d'une vingtaine doivent permettre de mailler le village de cheminements piétons sécurisés, et de relier les hameaux au centre-village. Le principe d'une vélo-route en site propre, paysager et sécurisé, sur l'ancienne voie de chemin de fer, prolongée au cœur du village via le chemin des Fournettes jusqu'à la place du Pillot, est également un engagement fort en faveur du développement des liaisons cyclables intercommunales, tandis que la ZA d'Arbora pourra à terme être desservie par cette même voie.

Le PLU, à son échelle, et dans un contexte de réduction de l'offre de services en transports collectifs, organise ainsi la réduction des émissions de gaz à effet de serre en encourageant les déplacements non motorisés dans le village.

Incidence sur les zones Natura 2000

Le Département du Rhône ne compte qu'une seule zone Natura 2000, à l'extrémité Sud-Est de son territoire, autour du fleuve Rhône, sur le secteur du grand parc de Miribel-Jonage.

La commune de Soucieu-en-Jarrest, séparée de la zone Natura 2000 par l'agglomération lyonnaise, ne compte aucun lien fonctionnel avec cette zone et l'urbanisation prévue dans le cadre de l'enveloppe urbaine du village est sans impact.

V. Les indicateurs de suivi

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article [L. 101-2](#) et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.»

Art. L153-27 du code de l'urbanisme

Les indicateurs développés ci-après ont pour but de procéder à un suivi du PLU et des impacts qu'il produit sur le territoire au regard des objectifs énoncés en termes de démographie, de logement, de consommation foncière, d'environnement,... Ces indicateurs vont permettre à la commune de connaître l'évolution du territoire. Des indicateurs permettant d'évaluer l'activité économique ont aussi été intégrés dans le tableau ci-dessous.

Objectif à atteindre	Indicateurs (mesurés à partir de la date d'approbation du PLU)	Outils / Sources
Evolution démographique et résidentielle		
<u>Programmer une croissance démographique modérée</u> > Produire entre 30 et 40 logements/an jusqu'en 2028 > Organiser le renouvellement urbain et maîtriser la densification des secteurs pavillonnaires périphériques	Evolution de la courbe démographique Evolution du nombre de permis de construire et de déclarations d'ouverture de chantier Evolution du nombre de déclarations préalables pour divisions parcellaires et de permis de démolir ou permis de construire valant permis de démolir	Données communales, INSEE Données du service instructeur du droit des sols
<u>Etoffer l'offre de logements sociaux et adaptés</u> > produire 40 % de logements sociaux	Nombre de logements sociaux conventionnés, locatifs privés ou communaux	Données des bailleurs sociaux
<u>Viser une densification du village mêlant économie d'espaces et qualité urbaine</u> > Diversifier les formes d'habitat	Typologies des nouvelles constructions Surface de plancher des nouvelles constructions Respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation en termes de typologie de logement	Données du service instructeur du droit des sols
Développement économique et agricole		
<u>Soutenir le développement du commerce dans le village ou à proximité immédiate</u>	Evolution du nombre de commerces et services Création de locaux de commerces et services	Données du service instructeur du droit des sols
<u>Soutenir le développement de l'activité agricole</u>	Evolution du nombre de sièges d'exploitation Evolution des surfaces dédiées à l'activité agricole Evolution des types de cultures	Données communales, chambre d'agriculture, MSA
<u>Poursuivre le développement de la ZA d'Arbora</u>	Aménagement de la zone (Permis d'aménager) Evolution du nombre d'industries (permis de construire sur les lots de la zone)	Données du service instructeur du droit des sols
<u>Valoriser les circuits pour mettre en valeur les patrimoines au service de l'attractivité touristique</u>	Evolution de la fréquentation touristique sur le territoire et dans les structures d'accueil	Communauté de Communes (COPAMO)