

DEPARTEMENT DU RHÔNE

COMMUNE DE SOUCIEU EN JARREST



## Plan Local d'Urbanisme

### Note de Présentation de l'Enquête publique



A TELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE CÉLINE GRIEU

ADAMAS  
Avocats associés

ADAMAS Avocats associés

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
0	5 février 2018		



## I- Coordonnées du Responsable du Projet

Mairie de SOUCIEU-EN-JARREST

Représentée par Monsieur Le Maire, Bernard CHATAIN

Place de la Flette

69510 SOUCIEU-EN-JARREST

## II- Objet de l'enquête

L'objet de l'enquête publique concerne le projet de PLU arrêté dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Soucieu-en-Jarrest.

## III- Le contenu du dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à la présente enquête publique se compose :

- **de la présente note d'informations relative à l'enquête publique**
- **du projet de PLU arrêté par la commune le 5 février 2018.**

Ce projet de PLU arrêté par la commune comprend 8 documents ou corpus de documents :

- 1. Le Rapport de Présentation**, qui expose l'état des lieux de la commune (Diagnostic du territoire) et explique les choix de la commune pour son PLU
- 2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, qui fixe les objectifs de développement et d'aménagement de la commune pour les 10 prochaines années, voire au-delà. **Ce document n'est pas opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme**, mais justifie les dispositions réglementaires qui s'imposent à ces demandes.
- 3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), document opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme (rapport de compatibilité)**, qui fixent des principes d'aménagement et de programmation sur certains secteurs stratégiques pour le développement futur du village, et visent à préserver à la fois son dynamisme et sa qualité
- 4. Le Document graphique ou plan de zonage, document opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme (rapport de conformité)**, qui déterminent la constructibilité des terrains selon 4 grands types de zone : zone Urbaine (U), zone A Urbaniser (AU), zone Agricole (A) et zone Naturelle (N). Chaque type de zone peut contenir des secteurs matérialisés par des indices, qui correspondent à des règles d'occupation du sol et de constructions spécifiques, pour tenir compte des caractéristiques propres à chaque secteur de chaque zone.

- 5. Le Règlement, document opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme (rapport de conformité)**, qui détermine les conditions de constructibilité dans chaque zone et secteur, avec des dispositions réparties en trois articles : la destination des constructions, l'usage des sols et les natures d'activités (Article 1), les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (Article 2), les équipements et réseaux (Article 3).
- 6. La liste des emplacements réservés** repérés par la commune pour réaliser ses projets d'équipements, d'espaces publics ou de voirie.
- 7. Les Annexes**, qui regroupent l'ensemble des servitudes et dispositions réglementaires supra-communales, que le PLU doit intégrer, ainsi que les annexes sanitaires (analyse des réseaux et de leur fonctionnement) et diverses informations.
- 8. Les documents administratifs**, regroupant l'ensemble des délibérations prises par le Conseil municipal au fil de la procédure, ainsi que l'avis rendu par l'Autorité environnementale concernant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale du PLU.

## IV- Les caractéristiques du projet de PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune, pièce maîtresse du projet de PLU arrêté, s'organise en 4 grandes orientations de développement et d'aménagement de la commune pour les 10 prochaines années, voire au-delà :

### L'ORIENTATION N°1, RELATIVE AU DEVELOPPEMENT URBAIN ET A SA MISE EN OEUVRE 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 "*

Il s'agit dans cette première orientation **de programmer le développement démographique de la commune, et notamment le nombre et la localisation préférentielle des nouveaux logements nécessaires à cet objectif de développement**, en compatibilité avec le SCOT de l'Ouest lyonnais, le Programme Local de l'Habitat de la COPAMO et la nécessité, inscrite dans la loi, de préserver l'environnement, le paysage et l'agriculture, et réduisant la consommation d'espaces et en encourageant le renouvellement urbain.

Ainsi, cette orientation se décline en deux objectifs :

- **Réaffirmer le principe d'une enveloppe urbaine resserrée pour soutenir la centralité du bourg et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles** : le PADD identifie ainsi les zones urbaines existantes, et particulièrement l'enveloppe du village, comme le lieu prioritaire et exclusif d'accueil du développement programmé. Il s'agit ainsi de limiter tout développement en dehors de cette enveloppe urbaine, de déterminer les limites de cette dernière au plus près des dernières constructions existantes, pour en limiter l'extension au détriment des espaces

naturels et agricoles, et d'optimiser l'occupation de l'espace urbain en encourageant sa densification (en veillant cependant à conserver une qualité de vie).

- **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** : une fois énoncée la priorité accordée au développement du centre-village, le PADD expose les modalités du développement, qui s'effectuera sur les principales disponibilités foncières de l'enveloppe urbaine du village (Les Littes), mais aussi en renouvellement urbain de certains terrains déjà construits mais disposant de constructions vétustes ou peu denses au regard de leur localisation en centre-village, ou encore dans le cadre de la densification des secteurs pavillonnaires existants.

Compte tenu des possibilités importantes d'accueil de nouveaux logements, tant en développement nouveau sur le secteur des Littes qu'en renouvellement urbain ou en densification, la commune doit reporter le développement d'un autre secteur aujourd'hui non construit mais situé dans l'enveloppe urbaine du village : le secteur de La Piat. Ce secteur aura vocation à être urbanisé, mais à plus long terme, au-delà de la réalisation du présent projet de PLU. Il s'agit pour la commune de respecter les objectifs du SCOT de l'Ouest lyonnais, qui demande une certaine maîtrise du développement, mais aussi d'assurer un développement plus régulier sur le long terme, permettant de mieux "digérer" les nouvelles constructions et l'afflux de nouveaux habitants. Enfin, la commune souhaite conserver, pour les générations futures, des possibilités de développement à proximité du centre-village.

## **L'ORIENTATION N°2, RELATIVE A UN DEVELOPPEMENT URBAIN SYNONYME DE QUALITE DE VIE POUR LES JARREZIENS**

### **"Consolider l'urbanité du village"**

En complément des objectifs quantitatifs et spatiaux de production de logements, cette seconde orientation fixe des **objectifs de qualité urbaine pour améliorer le cadre de vie de ses habitants** : déplacements, équipements, accessibilité des logements...

#### **Le projet communal propose ainsi :**

- **d'adapter le village à des besoins qui ont profondément muté** : il s'agit, après une période de fort développement démographique, d'accompagner les futures constructions de logements d'un programme de modernisation de l'offre d'équipements publics et de l'offre d'habitat, en favorisant la mixité des fonctions, l'animation du centre-village, le renforcement de l'offre de services et la mixité sociale, pour maintenir un bon accès au logement sur le territoire communal et répondre aux objectifs législatifs en matière de production de logements aidés.
- **d'améliorer la qualité de vie dans le village** : en outre, la commune fixe l'objectif de réduire l'impact du trafic automobile dans le centre-village, et, en complément, d'améliorer et d'étoffer l'offre d'espaces publics de qualité, lieux de rencontres et d'animation qui viendront accompagner le développement et la densification du village, ainsi que les cheminements piétons qui permettront d'arpenter le village à pied ou à vélo.

La troisième orientation du projet de la commune réaffirme, en complément des objectifs de développement, les **objectifs de préservation du territoire et de ses qualités environnementales et paysagères**.

Il s'agit notamment pour la commune de :

- **Respecter le fonctionnement écologique du territoire** : en cohérence avec les objectifs des lois Grenelle, le projet communal acte la protection des réservoirs de biodiversité comme de la continuité des milieux naturels ou agricoles plus ordinaires qui jouent néanmoins un rôle de liaison écologique fonctionnelle permettant la bonne circulation des espèces animales, dans le cadre d'une véritable "trame verte" ou réseau écologique.  
En complément, le projet communal affiche la volonté de maintenir ou recréer des espaces de "nature en ville", pour "prolonger" la trame verte jusqu'au cœur de l'enveloppe urbaine, et créer des espaces verts favorables :
  - à l'épanouissement d'une micro-biodiversité urbaine (insectes, abeilles, oiseaux...),
  - à la réduction du phénomène des ilots de chaleur,
  - à l'infiltration des eaux pluviales pour prévenir les risques de ruissellement et d'inondations en aval
  - à la qualité de vie des habitants qui bénéficient ainsi, en accompagnement du développement et de la densification de leur village, d'espaces de respiration.

Enfin, une attention toute particulière est portée à la réduction de l'impact du développement de la commune sur le cycle naturel de l'eau et les milieux, et en particulier à la réduction des ruissellements et rejets dans les cours d'eau pour tenir compte du fort risque inondation du Garon, en aval, qui impacte tout particulièrement le centre-ville de Brignais. Un certain nombre de mesure visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales sont ainsi mises en place, en cohérence avec le Schéma directeur des eaux pluviales porté par le Syndicat Mixte d'Aménagement et de Gestion du Garon et de ses Affluents (SMAGGA).

- **Préserver le patrimoine bâti, végétal et paysager de la commune** : prenant acte de ses qualités paysagères, synonyme d'attractivité et de qualité de vie, la commune affiche sa volonté de repérer et protéger, en les soumettant à des règles spécifiques en matière de rénovation et réhabilitation, les bâtiments anciens qui ponctuent son territoire et forgent son identité (anciens corps de ferme, maisons de maître...). de la même manière, un certain nombre d'arbres, jardins, parcs particulièrement visibles depuis l'espace public sont repérés et protégés : s'ils ne sont pas inconstructibles, ces espaces doivent toutefois conserver une dominante plantée. Enfin, les hameaux anciens situés en zone agricole (Marjon, Prasseytout...) sont protégés : les nouvelles constructions agricoles sont interdites et des dispositions encadrant la rénovation des constructions sont mises en place pour tenir compte des fortes qualités de ces hameaux.

#### **L'ORIENTATION N°4, RELATIVE AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

Cette orientation **intègre les projets de développement industriel, artisanal et touristique portés notamment par la COPAMO, ainsi que l'objectif de pérenniser une activité agricole dynamique** mais menacé par la pression du développement urbain.

Ainsi, l'extension de la ZA d'Arbora, autorisée par le SCOT et programmée par la COPAMO en complément du développement de la ZA des Platières, à Mornant (revu à la baisse compte tenu des fortes contraintes environnementales pesant sur le site), est prévu, comme l'autorise le SCOT de l'Ouest lyonnais.

En parallèle, la commune intègre les Plans de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP) dans son projet de PLU, élargissant même au-delà des PENAP et jusqu'au plus près de l'enveloppe urbaine la zone agricole, constructible seulement pour les bâtiments agricoles (à l'exception des secteurs à forte valeur paysagère ou environnementale) et permettant l'évolution des constructions d'habitation existantes. Les hameaux de Marjon et Prassey tout eux-mêmes sont rattachés à cette zone et voient leurs caractéristiques rurales et patrimoniales protégées, sans pouvoir accueillir de nouveaux développements urbains.

Il s'agit ainsi, au regard des 4 grandes orientations du projet communal, de mettre en œuvre un développement équilibré et durable, soucieux de la préservation des ressources et des activités agricoles.



## IV- Résumé des principales raisons pour lesquelles du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu

Le projet communal concourt à la préservation de l'environnement de la commune de Soucieu-en-Jarrest.

Les principales raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu, sont les suivantes :

### ➤ **Evolution de la consommation d'espaces**

- **L'évolution des surfaces entre l'ancien document d'urbanisme (POS) et le présent projet de PLU :**

Le tableau d'évolution des surfaces des zones des documents d'urbanisme fait ressortir :

- la réduction des surfaces classées en zones U ou AU (constructibles) entre l'ancien PLU et le projet de PLU d'environ 8,8 ha, pour une part des zones urbaines dans la superficie totale de la commune abaissée de 10,5 à 9,5 %, et ce alors même qu'environ 19 ha supplémentaires ont été urbanisés depuis l'approbation du précédent PLU, en 2006 : tout en reclassant des zones aujourd'hui urbanisées en zone U, la commune a réussi à diminuer sa part de zones urbaines constructibles en réduisant notamment les surfaces classées en zone A Urbaniser (AU) et en reclassant certains hameaux en zone Agricole. Malgré une augmentation des zones aujourd'hui construites, la réduction des surfaces classées en U ou AU ayant vocation à être nouvellement construites traduit donc un net effort en faveur de la préservation des espaces agricoles et naturels, et la prise en compte de l'objectif législatif de réduire la consommation d'espaces ;
- une augmentation dans les mêmes proportions des zones A et zones N.



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	
<b>Total zones U</b>	<b>119,4 ha</b>	<b>8,4 %</b>	<b>Total zones U</b>	<b>131 ha</b>	<b>9%</b>
Zones AU			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				
<b>Total zones AU</b>	<b>28,3 ha</b>	<b>2 %</b>		<b>7,9 ha</b>	<b>0,5 %</b>
<b>Total zones U+AU</b>	<b>147,7 ha</b>	<b>10,4 %</b>	<b>Total zones U</b>	<b>138,9 ha</b>	<b>9,5 %</b>
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	
<b>Total zone A</b>	<b>969,5 ha</b>	<b>67,8 %</b>	<b>Total zones A</b>	<b>1074,9 ha</b>	<b>75 %</b>
zones N			zones N		
Np	35		N	217	
N	102,9		Nf	5,5	
Nrg	173,4				
<b>Total zones N</b>	<b>311,3 ha</b>	<b>21,8 %</b>	<b>Total zones N</b>	<b>222,5 ha</b>	<b>15,5 %</b>
<b>Total A+N</b>	<b>1282,8 ha</b>	<b>89,6 %</b>	<b>Total zones A+N</b>	<b>1297,4 ha</b>	<b>90,5 %</b>
<b>Total</b>	<b>1430 ha</b>	<b>100%</b>	<b>Total</b>	<b>1430 ha</b>	<b>100%</b>

- L'évolution de la consommation d'espaces par rapport à la consommation enregistrée

Le diagnostic de la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune les dix dernières années (2006-2017) a montré que 19 ha avaient été consommés sur cette période, dont environ 15,2 ha dédiés à la construction de 390 logements (soit une densité de 25,6 logements/ha), 2 ha dédiés à l'activité économique (ZA de l'aérodrome), et 1,75 ha dédiés à de nouveaux équipements (MAS Soleil et Espace Flora Tristan).

Avec un potentiel total d'environ 397 logements (dont 230 logements en développement sur terrains nus - 170 logements sur terrains nus dans le cadre des 6 OAP programmés + 60 logements estimés en "dents creuses" diffuses), pour 8,6 ha ouverts à la construction, le présent projet de PLU présente une densité moyenne de 46,5 logements/ha.

En intégrant les logements programmés en renouvellement urbain, plus denses car situés dans l'hyper-centre village, il s'avère ainsi compatible avec l'objectif fixé par le SCOT (une densité moyenne minimale de 30 à 40 logements/ha), tout en tenant compte de la réalité de l'environnement bâti qui entoure certains terrains situés dans les zones pavillonnaires périphériques (dont la forme urbaine et la densité, plus faible, font baisser la densité moyenne en terrains nus à 26,5 logements/ha, soit la densité moyenne observée depuis l'approbation du PLU actuel, en 2007).

➤ **Préservation du milieu naturel**

▪ ***Nature ordinaire***

Les espaces naturels et agricoles (+ 14,6 ha) sont globalement mieux préservés avec ce PLU qu'avec le précédent, puisque la part des zones agricoles et naturelles augmente alors même que les espaces urbanisés ont augmenté de 19 ha depuis 2006. Le PLU réserve ainsi 90,5 % du territoire de la commune à l'espace agricole et naturel, qui accueille une grande diversité de faune et de flore communes ou patrimoniales (contre 89,6 % dans le cadre du précédent PLU). Cette évolution est notamment rendue possible par la diminution de la part des zones non encore construites (espaces naturels et agricoles) mais ayant vocation à le devenir, classées en AU (de 28,3 à 7,9 ha entre les deux versions de PLU).

Au cœur de la zone urbaine du bourg, le nouveau PLU définit par ailleurs des Espaces verts à préserver (au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme qui sont autant d'espaces pour l'épanouissement de la micro-biodiversité ordinaire en milieu urbain.

▪ ***Espaces naturels remarquables***

Les sites inventoriés (ZNIEFF, Espaces Naturel Sensible) présents sur la commune sont globalement préservés puisque le PLU les classe en zone naturelle ou agricole avec des secteurs strictement inconstructible (Aco, Nco), y compris pour des bâtiments agricoles ou l'évolution de constructions à usage d'habitation existantes. Ainsi, toute la partie Nord du territoire communal est concernée.

Sur ce point, le PLU est compatible avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Rhône-Alpes (SRCE) et le SCOT de l'Ouest lyonnais, qui identifient la ZNIEFF de type 1 "Vallée en Barret" et l'Espace Naturel Sensible de la Vallée du Garon, ainsi que le ruisseau du Furon comme des espaces noyaux ou "corridors aquatiques" à préserver :

➤ **Consommation d'énergie, gaz à effet de serre**

La priorité exclusive donnée à l'enveloppe urbaine du centre-village, qui concentre actuellement déjà le plus grand nombre d'habitations, ainsi que la quasi totalité des équipements, services, commerces et activités générateurs de déplacements, pour accueillir le futur développement de la commune s'inscrit parfaitement dans les objectifs du SCoT de réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.

En re-densifiant le bourg, en rapprochant les fonctions résidentielles et les services à la population, ces objectifs contribuent en effet à limiter les déplacements motorisés.

En complément, l'aménagement de nouveaux cheminements piétons au sein du village peut aussi contribuer à réduire, même marginalement, les déplacements motorisés au sein du village et les émissions de gaz à effet de serre liées.

➤ **Protection de la ressource en eau**

Les zones du nouveau PLU de Soucieu protègent les abords du Furon, notamment (zonage A indicé « co » corridor biologique - strictement inconstructible) : aucune construction ne sera susceptible de venir dénaturer ces milieux, protégés, tandis que l'urbanisation s'effectuera prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine ou dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments déjà existants, avec des exigences en matière de réduction de l'imperméabilisation des sols, et la protection de certains jardins, parcs et espaces verts. Se tenant éloignée des principaux cours d'eau et zones humides du territoire, dans le cadre d'une enveloppe urbaine contenue, le développement programmé intègre ainsi également la gestion des eaux pluviales pour contribuer à une réduction des risques de ruissellement et à une meilleure infiltration des eaux pluviales.

➤ **Préservation du patrimoine bâti et végétal et du cadre de vie**

Au regard de la valeur patrimoniale de nombreux bâtiments, les élus ont souhaité repérer ces éléments sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme afin de maîtriser les conditions de leur évolution.

De même, certains secteurs à forte valeur paysagère (hameaux anciens de Marion et Prassey tout notamment) font l'objet d'une protection spécifique (secteur Ap) : aucune

nouvelle construction agricole ne peut y être autorisée. Il s'agit ainsi de protéger les caractéristiques et la silhouette des hameaux anciens, tandis que des mesures spécifiques liées à la réhabilitation et la rénovation des bâtiments existants sont mises en place.

➤ **Préservation de l'agriculture**

Quoique en perte de vitesse, l'agriculture est, aux côtés de l'industrie présente sur la ZA d'Arbora, une activité prépondérante à Soucieu-en-Jarrest, assurant son dynamisme économique et entretenant ses paysages. Les élus souhaitent ainsi assurer la vocation agricole de la commune en préservant notamment le foncier agricole de l'urbanisation.

Ainsi, le PLU instaure une zone agricole qui permet, sauf exceptions (hameaux anciens patrimoniaux, secteurs à forte valeur écologique du Nord de la commune ou sur les abords du Furon...), le développement des exploitations. Il contient par ailleurs l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine du bourg, en dessinant une enveloppe urbaine resserrée au plus près des constructions existantes.

➤ **Les incidences sur les zones Natura2000**

Les zones Natura 2000 les plus proches de la commune de Soucieu-en-Jarrest sont localisées à environ 40 kilomètres au Nord : "Prairies humides et forêts alluviales du Val de Saône aval" (FR 8202006), ou à l'Est : " Pelouses, milieux alluviaux et aquatiques de l'île de Miribel-Jonage (FR8201785) et "Milieux alluviaux et aquatiques du fleuve Rhône, de Jons à Anthon" (FR8201638).

Le PLU de Soucieu-en-Jarrest a vocation à modérer le développement urbain de la commune par rapport à la décennie précédente pour tenir compte des objectifs du SCOT de l'ouest lyonnais et laisser à la commune le temps de "digérer" son récent développement. Ainsi, il contient l'extension de l'urbanisation sur le territoire communal.

En cela, et compte tenu du relatif éloignement des zones Natura 2000 et des fortes coupures provoquées, notamment, par les agglomérations lyonnaise et caladoise entre Soucieu-en-Jarrest et ces zones, on peut considérer que le projet de PLU de Soucieu-en-Jarrest est sans impact sur elles.

## **V- Mention des textes qui régissent l'enquête publique**

L'enquête publique est une procédure de consultation du public, préalable à la prise de certaines décisions administratives concernant des opérations d'aménagement ou de planification, des servitudes... et susceptibles de porter atteinte, entre autres, à des libertés, des droits fondamentaux ou des enjeux d'intérêt général comme celui de l'environnement.

La procédure d'enquête publique est prévue de l'article L123-1 à l'article L123-16 et de l'article R123-1 à l'article R123-23 du Code de l'environnement (CE).

Les articles L153-19, L151-21 et L151-22 et R153-8 à 10 du Code de l'urbanisme précisent la procédure à suivre pour soumettre à l'enquête publique le projet de Plan Local d'Urbanisme.

## **VI- Autorité compétente pour prendre la décision d'approbation du PLU**

Le Conseil Municipal de la commune de Soucieu-en-Jarrest.

## **VII- Bilan de la procédure de Concertation**

Le bilan de la concertation figure dans la délibération d'arrêt du projet.