

Présentation de l'arrêt de projet du nouveau PLU-H

Réunion du 6 avril 2018

PREAMBULE

Ordre du jour :

- grandes lignes de l'**arrêt de projet du PLU-H** adopté par le Conseil Métropolitain en date du 11 septembre 2017, puis par celui du 16 mars 2018.
- **avis de la commune de Chassieu** sur cet arrêt de projet approuvé par le conseil municipal du 14 décembre 2017.

PREAMBULE :

**Qu'est ce que le Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat
(PLU-H) ?**

Pourquoi une révision générale du PLU ?

PREAMBULE

Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat (PLU-H) : outil juridique qui régit le droit des sols sur le territoire métropolitain à partir des grands objectifs définis en matière **de développement économique, d'habitat, et d'environnement**

→ **C'est donc un outil stratégique pour l'avenir de la commune**

Une révision du PLU engagée afin notamment d(e) :

- prendre en compte la loi « Grenelle II » (12 juillet 2010) qui exige que l'ensemble des PLU intègre ses nouvelles dispositions avant le 1er janvier 2016. Elle prévoit un renforcement de la prise en compte des objectifs de développement durable dans les PLU et l'intégration de la politique de l'habitat.
- assurer la compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale de l'agglomération lyonnaise (SCOT) , qui a été approuvé le 16 décembre 2010.

PREAMBULE

Les grandes étapes de la procédure de révision :

Phase 1 – 2012 :

La concertation ouverte le 31 mai 2012 a porté dans un premier temps, sur la vision du développement de l'agglomération et les grands objectifs du PLU-H.

→ A Chassieu, réunion publique le 13 juin 2013.

Phase 2 - 2013-2016 :

La concertation s'est poursuivie autour d'orientations de développement et d'aménagement territorialisées, déclinées à partir de la vision d'agglomération.

→ Le Conseil municipal a pu débattre sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) par délibération du 24 septembre 2015.

Fin de concertation : vendredi 30 septembre 2016.

Phase 3 – 2ème semestre 2017 : : clôture la phase de concertation, bilan , arrêt de projet du PLUH par délibérations du Conseil métropolitain du 11 septembre 2017 et du 16 mars 2018.

Sommaire

Préambule

Partie 1 – Le bilan de la concertation

Partie 2 – L'arrêt de projet du PLU H

Partie 3 – Les suites à donner : l'avis de la commune

Partie 1- Le bilan de la concertation

La concertation, 3 objectifs :

- Fournir une information claire sur le projet du PLU tout au long de sa révision,
- Viser un large public,
- Permettre l'expression des attentes de tous.

Partie 1- Le bilan de la concertation

- 1 bilan quantitatif de la participation des habitants :
- Sur Chassieu : 36 contributions ont été présentées pendant la concertation dans la moyenne des autres communes par rapport aux nombres d'habitants.
- 1 bilan qualitatif des principales idées exprimées par les habitants à l'échelle de l'agglomération et par bassin de vie :

La thématique du défi environnemental arrive en tête des contributions à l'échelle de l'agglomération et du bassin de vie « la Porte des Alpes » avec comme sous thématique principale la limitation de l'extension urbaine, la mobilité et le déplacement et l'organisation urbaine.

Partie 1- Le bilan de la concertation

- 1 bilan quantitatif détaillé des contributions à l'échelle des communes :

Les observations des 36 personnes qui se sont exprimées sur le projet ont toutes été comptabilisées et réparties par thèmes et sous-thèmes :

- En tête des contributions, 7 portent sur l'agriculture urbaine, 6 sur la limitation de l'extension urbaine et 5 sur la densité et quantité de production.

Partie 2- L'arrêt de projet du PLU-H

- 1 - Un nouvel esprit du PLU-H dans la continuité du projet de territoire actuel
- 2 - Le PLU-H sur Chassieu à travers :
 - 2.1 - ses nouveaux outils
 - 2.2 - ses nouveaux zonages
 - 2.3 - ses nouvelles normes en matière de stationnement et de gestion de l'eau

1 - Un nouvel esprit du PLU-H dans la continuité du projet de territoire actuel

Le PLU-H s'inscrit dans la **continuité** des objectifs fondateurs du projet de territoire du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur avec l'introduction de **nouveaux outils, zonages, et normes**.

Synthèse du projet de territoire présenté par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU-H :

Les orientations du développement territorial	Les orientations de l'habitat
<ul style="list-style-type: none">* Structurer le développement urbain autour d'un centre-ville renforcé* Valoriser le patrimoine, l'histoire et l'identité chasselands* Renforcer le rayonnement économique, la vitalité commerciale et l'économie agricole* Préserver et valoriser son environnement et ses paysages	<ul style="list-style-type: none">* Poursuivre le développement résidentiel pour répondre aux besoins en logements de tous les habitants* Faciliter l'accès au logement à toutes les étapes de la vie* Développer l'offre de logements à prix abordables* Améliorer le parc existant* Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat

1 - Un nouvel esprit du PLU-H dans la continuité du projet de territoire actuel

PLAN de SYNTHESE du PADD

2- Le nouveau PLU-H sur Chassieu

2-1 ses nouveaux outils

Pour répondre aux orientations du PADD, plusieurs outils réglementaires sont mis en place dont certains nouveaux :

Outils du PLU reportés au PLU-H :

- Emplacements réservés (voirie, équipements publics)
- Polarités et linéaires commerciaux
- Espace boisé classé (EBC)

Nouveaux outils reportés au PLU-H :

- Périmètre d'intérêt patrimonial (PIP)
- Élément bâti patrimonial (EBP)
- Espaces végétalisés à valoriser (EVV)
- Coefficient de pleine terre (CPT)
- Volume enveloppe de toiture et de couronnement (VETC)

2- Le nouveau PLU-H sur Chassieu

2-2 ses nouveaux zonages

Des objectifs communaux confortés grâce aux nouvelles zones :

- Développer et renforcer le centre-ville → URm et UCe
- Valoriser le patrimoine urbain ancien → UCe
- Renforcer l'activité économique → UE (ZI, activité d'aviation) et USP (Eurexpo)
- Préserver l'environnement et le paysage → Uri (coteaux Mont St Paul), UL (parcs), A et N

2- Le nouveau PLU-H sur Chassieu

2-2 ses nouveaux zonages

Zones du PLU actuel	Zones « mères » PLU-H	Zones	Secteur de zone	Hauteurs (point haut de la mesure de la hauteur : point le plus haut de la façade hors couronnement)
UA2 H15 (R+3+c) CES 75 % en BCP (20m) et 40 % BCS 10 % EV	URm : mixité de formes compactes (à caractère résidentiel marqué)	URm1 : Zone composite à dominante d'habitat collectif à intermédiaire	URm1d : CES non réglementé CPT (coefficient de pleine terre) : 20 %	BCP H façade = 13m BCS H façade = 10m VETC haut : 5m max R+4 max en BCP
UA3 H10 (R+2+c) CES graphique 30% 10 % EV	Uce : Centralité fonctionnelle (forte plurifonctionnalité, fort rapport du bâti à la voie, front continu, forte homogénéité)	Uce4 : Bourg et village	Uce4a : CES 75 % en BCP Et 40 % en BCS 5 % CPT en BCP et 15 % CPT en BCS Uce4b : CES 75 % en BCP Et 5 % en BCS CPT BCS 40 %	Hauteur de façade graphique de 7m (R+2) ou 10m (R+3) VETC intermédiaire : 4m max

2- Le nouveau PLU-H sur Chassieu

2-2 ses nouveaux zonages

Zones du PLU actuel	Zones « mères » PLU-H	Zones	Secteur de zone	Hauteurs
UD1a et UD2a H9m (R+1+c) CES 40 % 10 % EV	URi : Dominante résidentielle « discontinue » individuel Fort environnement végétal perceptible depuis la voie, tissu discontinu	Uri1 : Zone d'habitat individuel ordonné Uri2 : Zone d'habitat individuel lâche	URi1a : CES 40 % CPT : 25 % URi2a : CES 40 % CPT : 25 %	H = 7m VETC bas = 1,50m (R+2 max)
	URm : Mixité de formes compactes (à caractère résidentiel marqué) Relative multifonctionnalité dont économie productive, fort rapport du bâti à la voie ; front continu avec césures et/ou retrait	Urm2 : Zone à dominante de petit collectif, habitat intermédiaire et habitat individuel resserré	Urm2a : CES non réglementé CPT : 25%	H = 10m VETC inter. = 4m (R+3 max)
URP	URc : Dominante résidentielle « discontinue », collectif Fort environnement végétal perceptible depuis la voie, tissu discontinu	URc2 Zone d'immeubles collectifs « en plots »	Urc2c : CES 30 % CPT : 35 %	BCP H=13m

2- Le nouveau PLU-H sur Chassieu

2-2 ses nouveaux zonages

Zones du PLU actuel	Zones « mères » PLU-H	Zones	Secteur de zone
N2a	Pôle d'équipements	USP Zone de Pôle d'équipements	
URP, UD1a et UD2a : parcs du Rotagnier, du Chatenay et Joly)	Zone de parc, loisirs	UL Zone de parc urbain ou loisirs ouvert au public, à dominante végétale	
N	Zone naturelle	N Secteurs de protection et Zone naturelle de valorisation	N1 protection très forte N2 protection avec extension du bâti limitée N2j Jardins familiaux
A	Zone agricole	A Zone agricole	A1 : protection très forte A2 : maintien vocation agricole et gestion de l'existant

2- Le nouveau PLU-H sur Chassieu

2-3 ses nouvelles normes en matière de stationnement et de gestion de l'eau

- Augmentation des exigences en matière de stationnement sauf pour les places visiteurs et les logements locatifs sociaux.

Chassieu	PLU 2005		PLUH
Zonage Chassieu	UA	UD, UE	Zone E
Logement accession	1/75 m ² SDP	1/50 m ² SDP	1/45 m ² SDP avec un mini de 1,3 pl / log
	+1 pl visiteur/5 log	+1 pl visiteur/5 log	+1 pl visiteur/10 log
Logement social	1/100 m ² SDP	1/100 m ² SDP	0,8 pl / log
	+1 pl visiteur/5 log	+1 pl visiteur/5 log	+1 pl visiteur/10 log
Ex. opération mixte de 1300 m ² SDP avec 15 log en accession libre et 5 log sociaux	20 places de stationnement (dont 4 places visiteurs)	27 places de stationnement (dont 4 places visiteurs)	28 places de stationnement (dont 2 places visiteurs)

2- Le nouveau PLU-H sur Chassieu

2-3 ses nouvelles normes en matière de stationnement et de gestion de l'eau

- Au titre de ses compétences, la Métropole de Lyon porte le zonage d'assainissement depuis 2000
- Aujourd'hui obsolète, la révision du zonage d'assainissement de la Métropole de Lyon est réalisée dans le cadre de la révision du PLU-H et fait suite à la production du Schéma Général d'Assainissement 2015-2027 de la Métropole de Lyon qui fixe les grandes orientations en matière d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales.
- La gestion intégrée des eaux pluviales est un enjeu essentiel pour la Métropole de Lyon par la mise en place de nouvelles normes :
 - Gérer les eaux pluviales in situ par infiltration
 - Respecter une hauteur de zone non saturée
 - Utilisation de l'outil réglementaire de pleine terre au PLU-H

Partie 3 – L’avis de la commune sur l’arrêt de projet du PLU H

1 – La forme de l’avis

2 – Le contenu de l’avis

1- La forme de l'avis

- Les 59 communes sont consultées ainsi que les personnes publiques associées (PPA)
- Le Conseil Municipal doit délibérer sur l'arrêt de projet du PLU H dans les 3 mois suivants sa transmission par la Métropole
- Conseil Municipal de Chassieu : 14 décembre 2017
- Suite à cela, deux hypothèses :
 - des PPA ont formulé un avis défavorable, la Métropole doit délibérer sur un nouvel arrêt de projet avant mise à enquête publique,
 - l'ensemble des avis est favorable : mise à enquête publique.
- Délibération du Conseil Métropolitain sur arrêt de projet le 16 mars 2018
- L'approbation du PLU H fera ensuite l'objet d'une nouvelle délibération du conseil de la Métropole.

2- L'avis de la commune

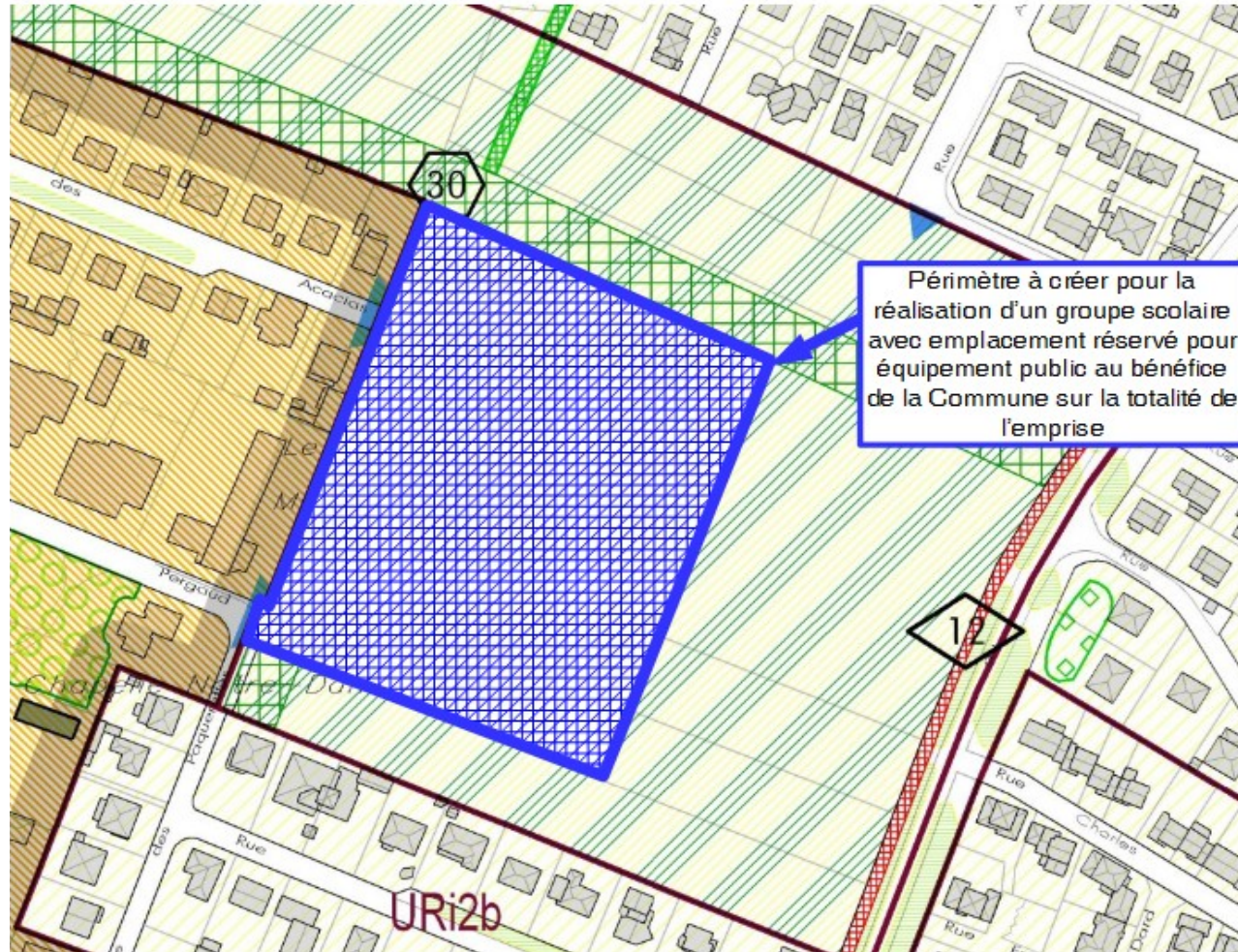
- Secteur du Raquin

Demande d'adaptation du PLU-H afin de réaliser un groupe scolaire à l'arrière de l'actuel groupe scolaire Pergaud, avec une hauteur adaptée et dont l'accès principal se ferait dans la continuité de la rue Pergaud.

L'inscription d'un emplacement réservé équipement au bénéfice de la commune est demandée sur la totalité de l'emprise du périmètre.

2- Proposition de contenu pour l'avis de la commune

Secteur Raquin



2- Proposition de contenu pour l'avis

Rue des Acacias :

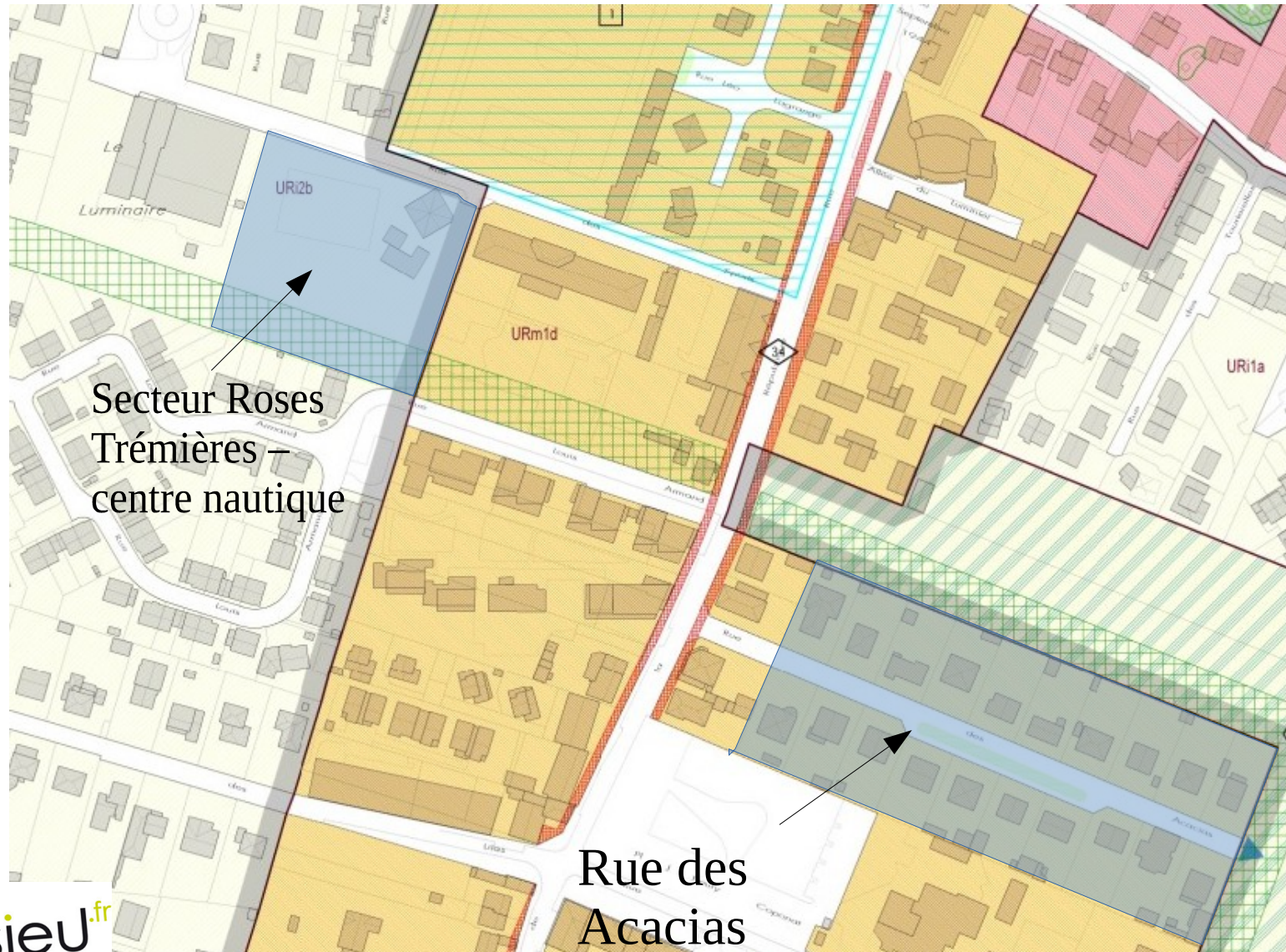
Demande de garantir la cohérence urbaine et temporelle entre le développement à terme du secteur du Raquin et le quartier de la rue des Acacias en évitant notamment un renouvellement au coup par coup de ce dernier.

Secteur Roses Trémières / centre nautique

Demande que le tènement situé entre la résidence des Roses Trémières et le centre nautique soit intégré au zonage du centre ville, de type URm, au regard de sa proximité avec la centralité actuelle et de demain.

2- L'avis de la commune

Extrait PLU-H



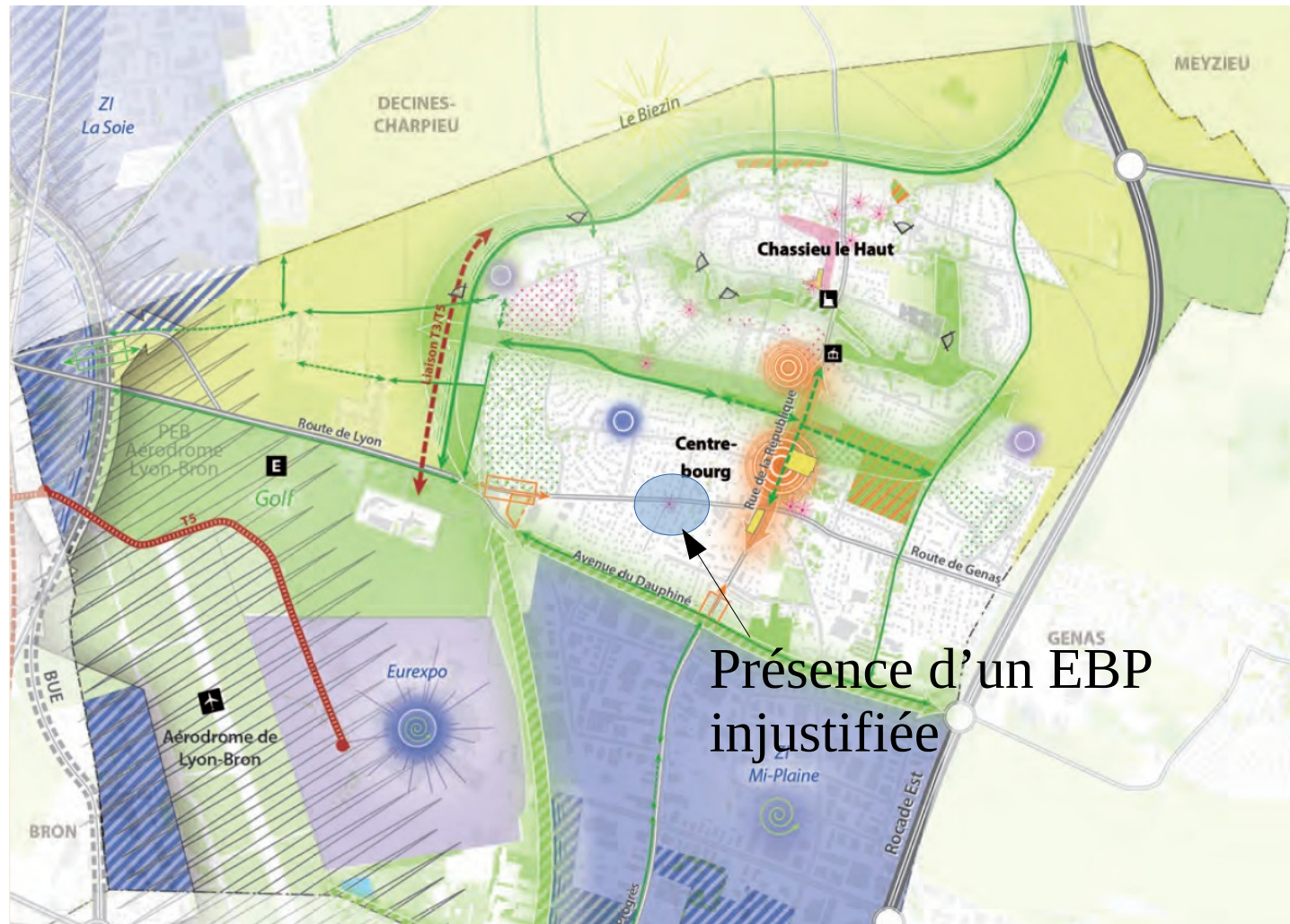
2- L'avis de la commune

Cahier communal :

Demande de vérification de la cohérence entre la carte de synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présentée en page 37 du cahier communal et le plan de zonage, notamment en matière de valorisation de site ou de secteur remarquable.

2- L'avis de la commune

Extrait cahier communal



2- Proposition de contenu pour l'avis de la commune

Zonage UCe4:

La ville demande à ce que soit regardés plus précisément les secteurs UCe4a et b au regard des droits à construire existants et des morphologie urbaines environnantes.

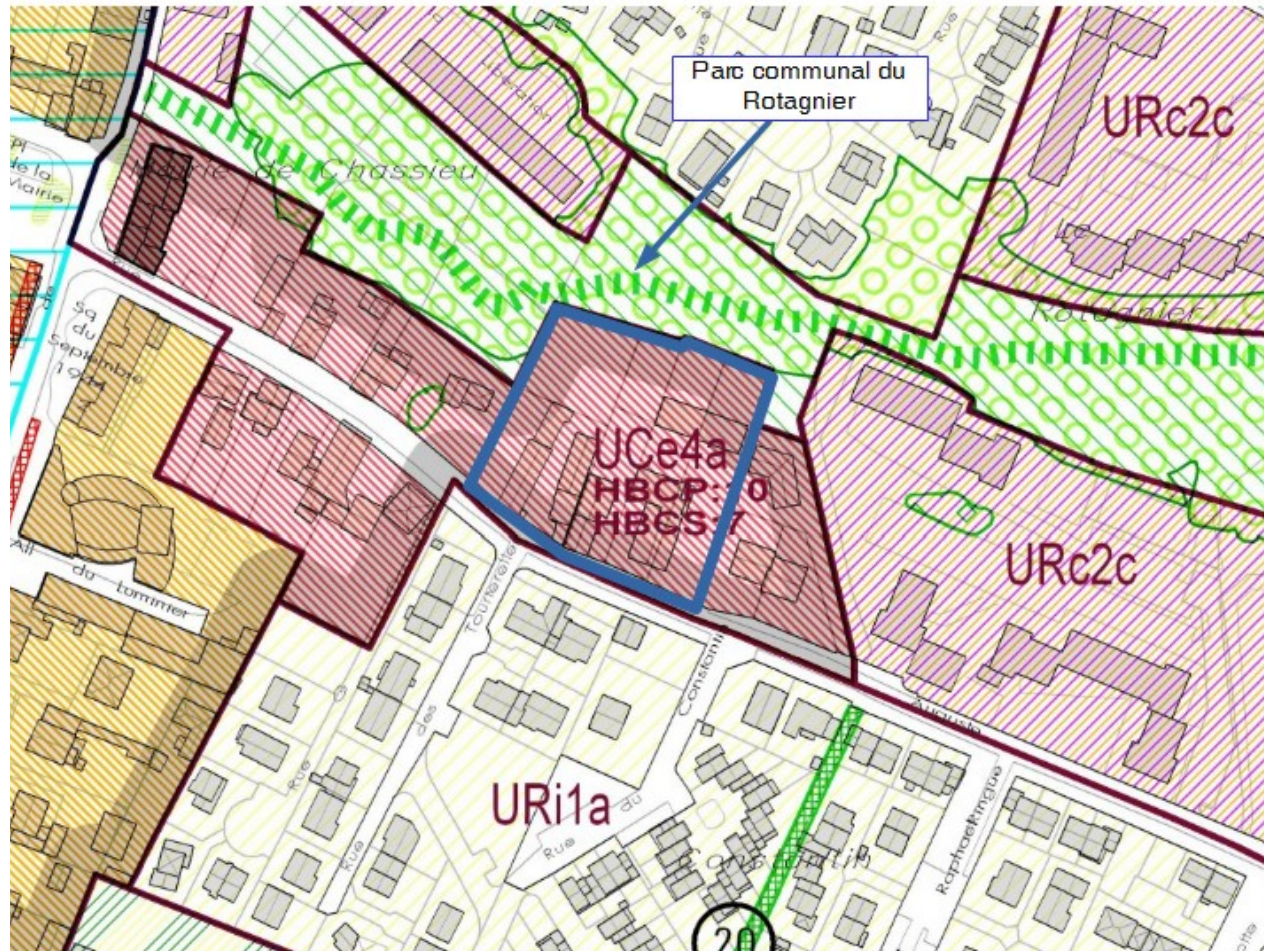
2- L'avis de la commune

Rue Delage / Rotagnier

Demande d'inscription d'une bande de 10 mètres inconstructible en fond de parcelle et amoindrissement de la constructibilité sur la bande de constructibilité secondaire afin de garantir une transition harmonieuse avec le parc communal du Rotagnier.

2- Proposition de contenu pour l'avis de la commune

Secteur Delage / Rotagnier



Rappel des éléments de calendrier

