

**Tableau de synthèse des modifications apportées au projet de PLU (arrêté le 19/04/2022)
selon les avis émis par les Personnes Publiques Associées(PPA), la CDPENAF et la MRAe**

1/ Avis de l'Etat

| Avis/ remarques | Document du PLU concerné | Prise en compte/Réponse | Justifications et compléments à apporter |
|--|--------------------------|---|---|
| Reprendre le projet d'aménagement et de développement durable | | | |
| Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain | Le PADD | Le PADD évoque que le projet communal vise à diminuer de 20% la surface consommée les dix années qui précèdent la révision pour un même nombre de logements- Les 20% sont relatifs à la densité | Le PADD est repris ainsi : Dans ce cadre, le projet communal vise à diminuer la consommation d'espaces agricoles et naturels en densifiant les secteurs disponibles pour l'urbanisation. Le coefficient de modération de la consommation foncière et de 20% par rapport à la période 2010-2020. Cette modération est accompagnée d'une diminution de la consommation foncière par logement passant de 230m² à 193 m² soit une diminution de 16% par logement. |
| Rendre le volet sur la mixité sociale plus prescriptif | Le PADD | Le PADD évoque ce point : <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le parcours résidentiel complet des ménages en développant une offre de logements adaptée aux besoins de toute la population, que ce soit les jeunes ménages, les ménages vieillissants, les familles avec enfants ou bien les familles monoparentales. - Répondre, à terme, aux objectifs légaux en termes de production de logements locatifs sociaux en s'assurant d'un bon équilibre territorial. - Renforcer l'offre de logements spécifiques pour personnes âgées. | Il est rajouté le point suivant : <ul style="list-style-type: none"> - Répondre aux besoins des publics spécifiques ne parvenant pas à se loger sur la commune au regard des prix du foncier et de l'immobilier - Imposer dans toutes les opérations des logements locatifs sociaux. |
| Favoriser également le développement des énergies renouvelables dans les constructions existantes | Le PADD | | Prise en compte |

| Le volet Habitat | | | |
|---|----------------------------|--|--|
| Mobiliser des outils de mixité sociale complémentaires : <ul style="list-style-type: none"> - Dans les zones UA, UB et UC, le seuil de 4 logements au dessus duquel 30% de logements locatifs sociaux sont imposés pourrait être abaissé ainsi que le pourcentage appliqué afin de limiter l'effet seuil - Mobilisation de la réserve foncière appartenant à la collectivité, le portage par un opérateur public... - Intégrer les typologies de financement | Le règlement | | Il est rajouté les éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> - 30% de LLS de 4 à 9 logements - 40% de LLS dès 10 logements Ventilation à partir de 10 LLS : 30% PLAi, 20% de PLS et 50% en PLUS Sur le secteur La Chapelle, 50 % de LLS seront demandés. |
| Au regard des objectifs de sobriété foncière, réaliser une étude de densification des espaces déjà urbanisés et mener une réflexion sur la stratégie foncière avant d'envisager l'ouverture à l'urbanisation | Le rapport de présentation | Cette étude a déjà été menée de manière objective pour le premier arrêt du PLU de la commune et à la parcelle mais l'étude n'a pas été donnée parcelle par parcelle. | L'étude est ajoutée et sera complétée en distinguant 3 catégories et en réalisant un travail à la parcelle : Catégorie 1 : urbanisation impossible au regard du contexte ou dépôt d'un PC en cours ou réalisé Catégorie 2 : urbanisation difficile au regard des accès, pente, orientation de la maison préexistante, de l'occupation du jardin, des marges de reculs requises par le règlement, ou au regard des contraintes de risques... Catégorie 3 : urbanisation et division possible sans contrainte en respectant le contexte. Pour les parcelles mitoyennes, il n'est pas possible d'imaginer un seul tènement au regard de la multiplicité des propriétaires. |

| | Surface | Logements | Densité (logements /ha) | Part de la production |
|--------------------------------|-------------|------------|-------------------------|-----------------------|
| surfaces d'après SIG | | | | |
| Dents creuses | 1,3 | 49 | 37,7 | 10% |
| Divisions parcellaires | 3,9 | 99 | 25,4 | 21% |
| renouvellement urbain/ Vacance | 0 | 70 | | 15% |
| extension Chapelle | 3 | 110 | 36,7 | 23% |
| extension Dessous le Palais | 1,1 | 80 | 72,7 | 17% |
| extension liée à l'ALGED | 1,3 | 70 | | 15% |
| Sous-total | 10,6 | 478 | 45,1 | 100% |
| TOTAL | 10,6 | 478 | 45,1 | 100% |

Dans le premier arrêt, il a été estimé que seuls 2 hectares sur les 3,9 disponibles pouvaient être urbanisés estimant que toutes les parcelles ne se diviseraient pas.

L'hypothèse est reconduite pour ce deuxième arrêt

Dans le premier arrêt, il a été estimé que seuls 2 hectares sur les 3,9 disponibles pouvaient être urbanisés estimant que toutes les parcelles ne se diviseraient pas.

| | | | |
|--|-----------------------------|--|---|
| Les densités ne correspondent pas aux valeurs guides du SCoT | Le rapport de présentation | Il a été évoqué l'estimation du nombre de logements au regard de l'application du nouveau règlement du PLU et du contexte et de l'environnement de ces parcelles | Les dents creuses sont très peu nombreuses et sont localisées dans un tissu plutôt pavillonnaire, d'où une densité difficilement atteignable de 70 logements à l'hectare. Il en est de même pour les divisions parcellaires. |
| Le développement d'un habitat intermédiaire dans certains secteurs permettrait d'optimiser la densification tout en préservant le cadre de vie La densité en renouvellement devra être augmentée pour parvenir à 60 logements/hectares | Le rapport de présentation | | Prise en compte : Le CES est porté à 50% en zone UC. Pas d'OAP supplémentaire car les parcelles sont trop petites et les plus grands tènements sont trop morcelés |
| Données CEREMA artificialisation espaces agricoles et naturelles : 5,9 hectares sur les douze dernières années : 2009_2021 Remise en cause du secteur de la Chapelle. Le secteur de dessous le Palais est aussi considéré comme de l'extension urbaine Concernant la zone de la Chapelle, il est rappelé la forte qualité paysagère du secteur et la nécessité de l'intégration paysagère des constructions. | Zonage et zones d'extension | L'analyse de densification répond à l'article L151-4 du code de l'urbanisme et non pas à l'article 191 de la loi Climat et résilience dont nous sommes en attente d'éléments et de méthodes de calcul. | Une analyse parcelle par parcelle a été réalisée en prenant en compte les réalités du terrain Prise en compte : Une servitude de projet au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme est mise en place sur le secteur de la Chapelle (périmètre de projet). De plus, sur le secteur de La Chapelle, 50 % de LLS seront demandés. |
| Etablir un échéancier prévisionnel | | | Prise en compte : Un échéancier prévisionnel est rajouté : secteurs Dessous le Palais et route d'Heyrieux sont les priorités. Il est précisé que le secteur Route d'Heyrieux est occupé par deux activités. Aussi, la reconversion de ce secteur est liée au départ de ces activités et aux souhaits des propriétaires. L'urbanisation de La Chapelle n'interviendra qu'après le secteur de Dessous le Palais. |

| La préservation des espaces agricoles et naturelles | | | |
|---|---|--|--|
| Retrait des 2 secteurs de taille et de capacité limitée Ne3 correspondant au projet de city parc et Ne6 sur des activités artisanales existantes ainsi que l'ER 14 | Zonage, règlement Rapport de présentation | Le STECAL Ne6 est expliqué dans la partie 2 du rapport de présentation | Prise en compte : Suppression des deux secteurs indiqués |
| Reprenre l'intégralité des périmètres de la ZNIEFF de type 1 « Plaine des Grandes Terres au nord de la commune et de l'espace naturel sensible « Marais de l'Ozon » avec un zonage inconstructible Nco et Aco | | La ZNIEFF a été reporté sur le document graphique à l'exception de l'extrémité nord qui accueille des constructions. Il est rappelé que l'inventaire des ZNIEFF est élaboré à une très grande échelle (1/50 000) | Prise en compte |
| Rendre plus restrictives les dispositions règlementaires dans les secteurs indicés Co Interdire les constructions agricoles et d'habitation des agriculteurs. Clarifier les conditions C10 et C19 | Le règlement | | Prise en compte C10 : dès lors qu'il ne s'agit que d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics C19 : s'il existe un bâtiment agricole et en extension de la construction existante |
| Pour la zone naturelle la condition C9 doit être interdite en Nco La condition C10 doit être interdite en Nzh. Cette condition doit être reformulée pour le zonage N et Nco | Le règlement | | Prise en compte pour l'inconstructibilité en NCo Condition C10, idem zone A |
| Dans le règlement de la zone Nzh, il conviendra d'indiquer qu'en cas de projet de voirie, la séquence ERC devra être utilisée avec une compensation à hauteur de 200% | Le règlement | | Prise en compte |
| Retirer les 3 changements de destination | Le règlement, le zonage et le rapport de présentation | | Retrait de celui qui est au nord de la ZNIEFF de type 1 Retrait de celui localisé chemin des Alouettes |

Remarques sur le projet de révision arrêté

| Reprendre la densité des OAP | | | |
|---|---|--|---|
| Le nombre de logements est approximatif et risque de laisser une souplesse importante en matière de volumétrie et de densité. Mettre une densité minimum | Les OAP | | Prise en compte : Encadrement avec une densité (nombre de logements à l'hectare) minimum et maximum |
| Augmenter la densité de l'OAP de la route d'Heyrieux. Se rapprocher des valeurs guides du SCoT Le schéma d'OAP ne localise pas la mixité fonctionnelle en bordure de la RD inscrite en légende | Les OAP | | Prise en compte. La programmation de l'OAP de la route d'Heyrieux est de 70 logements (abandon de l'activité commerciale, mais maintien des services). Il a été signalé une difficulté d'entrée/sortie par rapport à la RD (Département = gestionnaire de la voie). |
| Compléter l'OAP, rue de Selins et évoquer le projet envisagé sur le bâtiment de l'Alged | | | Prise en compte : Réhabilitation de l'ALGED : 20 logements environ |
| Apporter des précisions sur les ER | | | |
| Rajouter les ER pour la mixité sociale | Zonage et liste des ER, rapport de présentation | | Prise en compte |
| Les rendre lisible sur le plan de zonage | zonage | | Prise en compte |
| ER 17 pour la restauration d'une zone humide : apporter des précisions sur les raisons du bénéficiaire | Liste des ER et rapport | | Le SMAAVO gère les zones humides. |

Observations sur le projet

| Prise en compte des risques | règlement | | Prise en compte |
|--|-------------------------|---|--|
| Patrimoine archéologique | Rapport de présentation | | Prise en compte |
| Réseaux | Règlement | | Prise en compte |
| Prévention des risques sanitaires_ Nuisances sonores | OAP et règlement | | Prise en compte : Code de la construction et de l'habitation |
| Sites et sols potentiellement pollués | Rapport | | Prise en compte |
| Pollens | Annexes sanitaires | Le code définit ce qui doit être dans les annexes | Prise en compte |
| Prise en compte des alimentations électriques | | | Proposition de prise en compte/ voir les SUP sur ce sujet |
| Ouvrage de transport de gaz | | | Prise en compte |
| Le règlement | | | |
| Le règlement écrit et graphique/ retirer les zones de risques d'inondation | Règlement | | Prise en compte |

| | | | |
|--|-----------|--|---|
| Le règlement écrit et graphique/ Retirer la condition C4 sur l'artisanat et les commerces en zone UC | Règlement | | Prise en compte |
| Ne pas entraver le potentiel de densification en zone UC | Règlement | | Prise en compte (50%) |
| Délimiter au plus près la zone investie au sud du golf | Zonage | | Prise en compte |
| Le règlement de la zone UB autorise un seuil minimum pour les commerces mais pas maxi ce qui risque d'ouvrir la porte à l'implantation de grande surface | Règlement | | Prise en compte : Seuil maxi porté à 400m ² |
| Le règlement est à compléter avec la date de délibération du Conseil | Règlement | | Prise en compte |
| La valorisation paysagère de la ZA doit être complétée par des dispositions réglementaires | Règlement | | Prise en compte : Les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager et seront végétalisés. Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs essences Une bande de 3m à compter de l'alignement de la voie devra faire l'objet de plantations. |
| Le rapport de présentation | | | |
| Données chiffrées sur les logements vacants à mettre en cohérence | Rapport | | Prise en compte |
| Tableau d'évolution des surfaces à vérifier | Rapport | | Prise en compte |
| P153 phrase à supprimer sur l'évolution des activités artisanales | Rapport | | Prise en compte |
| Préciser qu'à terme, le PLU sera compatible avec le PCAET | Rapport | | Prise en compte |

2/ Le SEPAL

| Avis/ remarques | Document du PLU concerné | Prise en compte/Réponse | Justifications et compléments à apporter |
|---|--------------------------|-------------------------|--|
| S'agissant de l'organisation du développement urbain, de l'habitat et des équipements | | | |
| Enoncer dans le PADD les hypothèses de croissance démographique | PADD | | Prise en compte |
| La trajectoire de réduction de la consommation d'espace n'apparaît pas clairement | PADD et rapport | | IDEM Services de l'état |
| Secteur de la Chapelle : interrogation au regard de la grande qualité de l'enveloppe urbaine et extension en limite du territoire urbain. Reconsidérer le dimensionnement et les conditions d'urbanisation du secteur | OAP, rapport, zonage | | IDEM Services de l'état |
| S'agissant de la production résidentielle sociale (pas de commentaires) | | | |
| En ce qui concerne le développement économique | | | |
| Eviter un émiettement commercial et notamment en autorisant l'activité en zone UC | Règlement | | IDEM Services de l'état |
| En ce qui concerne l'agriculture | | | |
| Les constructions à usage d'habitation pour les agriculteurs mériteraient d'être plus fortement encadrées dans les secteurs à forte sensibilité (Aco, Ap et As) | Règlement | | IDEM Services de l'état |
| En ce qui concerne l'armature verte | | | |
| ER et STECAL du city stade et Ne6 | | | IDEM Services de l'état |

3/ La Chambre d'Agriculture

| Avis/ remarques | Document du PLU concerné | Prise en compte/Réponse | Justifications et compléments à apporter |
|---|--------------------------|-------------------------|--|
| Reserve sur la justification des besoins | | | |
| Clarification sur le nombre de logements et l'étude de densification | Le rapport | | IDEM Services de l'état |
| Reserve concernant les changements de destination | | | |
| Demande de retrait de 2 bâtiments | | | IDEM Services de l'état |
| Reserve concernant un ER | | | |
| ER 8 : demande de suppression | | | Prise en compte |
| Remarque concernant le règlement | | | |
| Intégrer la loi ELAN | | | Prise en compte |
| Remarque concernant les zones AU | | | |
| Veiller à conserver l'accès aux parcelles agricoles dans la zone AU de la Chapelle | | | Prise en compte |
| Intégrer dans l'OAP des bandes tampon visant à limiter le recul pour les exploitations agricoles Analyse agricole du secteur | | | Prise en compte |

4/ CDPENAF

| Avis/ remarques | Document du PLU concerné | Prise en compte/Réponse | Justifications et compléments à apporter |
|---|--------------------------|-------------------------|---|
| IDEM ETAT | | | |
| Justification insuffisante des zones AU, prise en compte des logements vacants, secteur AP de la Chapelle | | | Prise en compte avec les réponses pour l'Etat. |
| Incompatibilité des deux STECAL Ne3 et Ne6 et de l'ER 14 avec la préservation des corridors écologiques | | | |
| Périmètre trop large de la zone UC à reprendre au plus près du bâti (ancienne zone Nh) | | | |
| Changement de destination à retirer | | | |
| Reclassement des ZNIEFF en Aco et Nco | | | |
| Dispositions règlementaires des sous zonages Nco, Nzh et Aco | | | |
| Application ERC dans le règlement si projet de voirie ou réseau pour le secteur Nzh | | | |
| Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans le règlement des zones A et N à clarifier | | | |
| Limite de 250m ² de SDP à abaisser pour les constructions à usage d'habitation | | | Prise en compte : Abaissement à 200 m² de SDP |

6/ CMA

| Avis/ remarques | Document du PLU concerné | Prise en compte/Réponse | Justifications et compléments à apporter |
|--|--------------------------|-------------------------|--|
| Le rapport de présentation | | | |
| Des compléments sur l'activité artisanale sont à intégrer | rapport | | Prise en compte |
| Le PADD | | | |
| Se questionne sur l'opportunité de créer une polarité secondaire route d'Heyrieux qui risque de fragiliser le commerce de centre ville | Zonage et règlement PADD | | Prise en compte |
| Le règlement | | | |
| Zone UC le plafond de surface pour les activités artisanales et commerciales gagnerait à être abaissé au moins de moitié | règlement | | Prise en compte |
| Sur les OAP | | | |
| OAP route d'Heyrieux : quelle programmation ? | OAP | | |

7/ La Métropole

| Avis/ remarques | Document du PLU concerné | Prise en compte/Réponse | Justifications et compléments à apporter |
|---|--------------------------|-------------------------|--|
| Activités commerciales en zone UC mériteraient d'être plus fortement encadrées notamment le long de la route d'Heyrieux | Zonage et règlement PADD | | Prise en compte |

8/ Le SAGE

| Avis/ remarques | Document du PLU concerné | Prise en compte/Réponse | Justifications et compléments à apporter |
|---|--------------------------|-------------------------|--|
| Ajouter une référence à la réserve de la nappe de la Molasse pour l'alimentation en eau potable dans le rapport de présentation, par exemple dans le paragraphe de présentation du SAGE en page 31 ou | Rapport | | Prise en compte |

| | | | |
|--|---------|--|-----------------|
| dans le paragraphe concernant l'eau potable en page 139. | | | |
| Apporter une référence à la doctrine eaux pluviales du SAGE Est lyonnais dans le rapport de présentation en page 135 et dans le règlement en partie « desserte par les réseaux ». Le guide des bonnes pratiques d'assainissement pluvial peut être également mentionné. Ces documents sont disponibles sur le site du SAGE Est lyonnais. | Rapport | | Prise en compte |
| Compléter la liste des impacts en zone Uc par la présence du périmètre de protection éloigné du captage de Romanettes en page 50 du rapport de présentation. | Rapport | | Prise en compte |
| Ajouter une disposition spécifique afin de ne pas endommager les couvertures étanches des anciennes décharges. | | | Prise en compte |
| Compléter le paragraphe sur les ruissellements en page 47 du rapport de présentation en mentionnant la compensation hydraulique : dans les secteurs où les ruissellements engendrent des inondations ou des érosions, les imperméabilisations doivent faire l'objet de compensation hydraulique ou hydrologique en référence à l'article 12 du règlement du SAGE « limitation des ruissellements». | Rapport | | Prise en compte |

9/ La MRAe

| Avis/ remarques | Document du PLU concerné | Prise en compte/Réponse | Justifications et compléments à apporter |
|---|--------------------------|-------------------------|---|
| L'analyse de l'état initial de l'environnement n'est pas actualisé (consommation d'eau, pollution atmosphérique, etc.) et incomplet sur plusieurs points (biodiversité, pollution des sols, etc.). L'analyse des incidences sur l'environnement et les mesures Eviter-Réduire-Compenser (ERC) sont en conséquence incomplètes (extension de la zone d'activités du Pontet et délocalisation d'entreprises non analysées, etc.). | EE | | Prise en compte selon données disponibles |

| | | | |
|---|------|--|--|
| Les données énoncées dans le dossier s'avèrent parfois confuses et erronées pour l'extension de l'urbanisation (pour les besoins de logements) et les densités projetées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). | EE | | Prise en compte |
| Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne fixe pas d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contrairement à ce que prévoit le code de l'urbanisme. | PADD | | IDEM ETAT |
| Le dossier mentionne une extension de la zone d'activités du Pontet, sans plus de précision. | | | Idem Etat |
| L'analyse de la compatibilité avec les documents supérieurs figure dans le RP (§ IV p.182-185). La même analyse est reproduite dans le fascicule EE p.18-20, mais partiellement, sans explication sur les disjonctions. Pour plus de lisibilité, il est recommandé de faire figurer cette analyse uniquement dans le fascicule EE. | | | Prise en compte |
| Justifier l'absence de traduction par le PLU des orientations du Scot en matière de mobilité douce ; | | | Prise en compte |
| préciser dans quelle mesure le PLU participe à la mise en œuvre du plan de protection de l'atmosphère. | | | Prise en compte |
| compléter et actualiser l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2012-2022 ; compléter l'état initial sur la ressource et eau potable et la station de traitement des eaux usées et établir que les capacités répondent aux besoins induits par la projection démographique retenue par le PLU ; définir les mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences sur tous ces sujets. | | | Prise en compte Prise en compte selon données disponibles Prise en compte selon données disponibles |
| Dispositif de suivi à une fréquence de 6 ans paraît insuffisant | | | Fréquence augmentée à 3 ans |