



LUCENAY

# Plan Local d'Urbanisme



*Modification simplifiée n°1*

**A-1**

**Rapport de présentation**

Vu pour être annexé à la  
délibération du

Le Maire, Mme DUGELAY

SARL Bouilhol, Ramel et Bernard  
Architectes diplômés par le gouvernement

Agence 2BR (architectes, urbanistes, paysagistes) - 582 allée de la Sauvegarde - 69009 LYON  
Tel : 04.78.83.61.87 - Fax : 04.78.83.64.62 - Email : [agence.lyon@2br.fr](mailto:agence.lyon@2br.fr)

[www.agence-2br.fr](http://www.agence-2br.fr)



# SOMMAIRE :

<b>I PRESENTATION SOMMAIRE DE LA PROCEDURE.....</b>	<b>2</b>
<b>I.1 Localisation des secteurs concernés par la procédure .....</b>	<b>2</b>
<b>II TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME .....</b>	<b>3</b>
<b>III RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL.....</b>	<b>4</b>
<b>III.1 Situation .....</b>	<b>4</b>
<b>III.2 Environnement .....</b>	<b>5</b>
<b>IV – LES ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U.....</b>	<b>6</b>
<b>IV.1 Suppression de l'emplacement réservé ER4 .....</b>	<b>6</b>
<b>IV.2 Modification du périmètre de l'OAF Chemin des Ecoliers .....</b>	<b>11</b>
<b>V – COHERENCE ET COMPATIBILITE .....</b>	<b>19</b>
<b>V.1 Compatibilité avec le PADD du Plan Local d'Urbanisme .....</b>	<b>19</b>
<b>V.2 Compatibilité avec le DOO du SCoT.....</b>	<b>21</b>
<b>V.3 Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat .....</b>	<b>22</b>
<b>VI – INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>23</b>



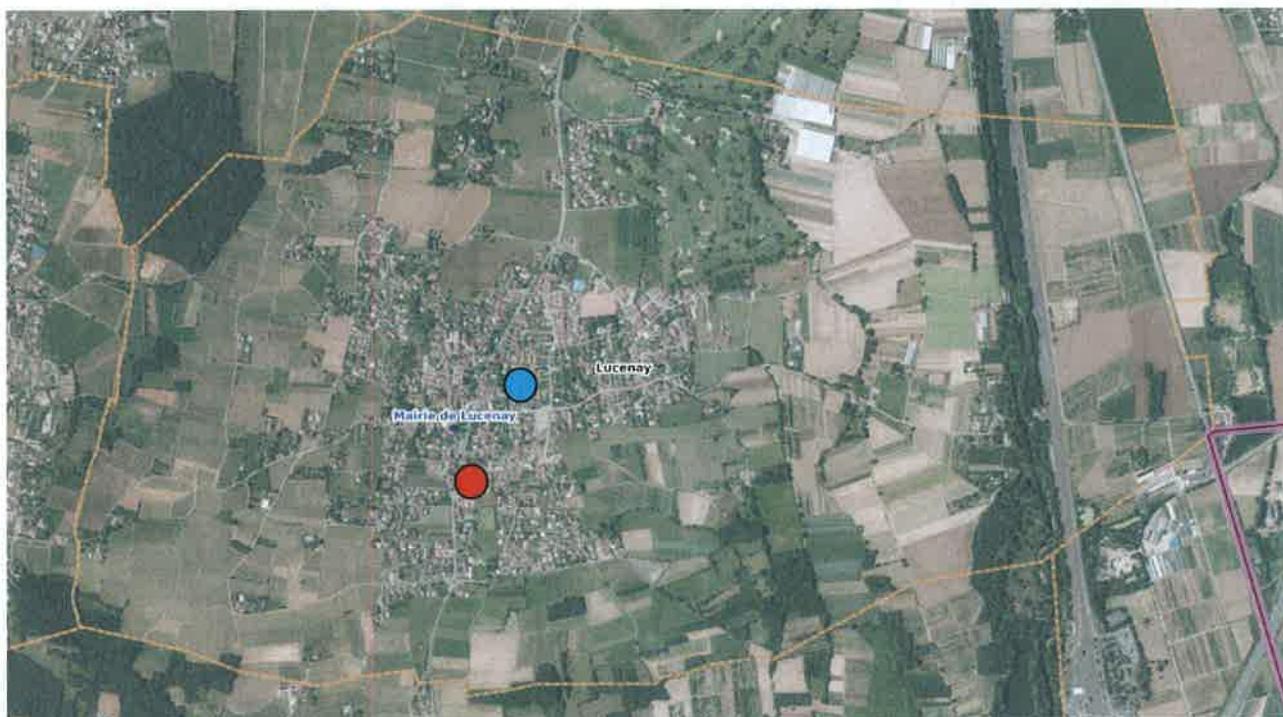
## I PRESENTATION SOMMAIRE DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de Lucenay a été approuvé le 22 décembre 2016. Il n'a connu aucune procédure d'évolution à ce jour.

Les objets de la présente modification simplifiée n°1 concernent :

- La suppression de l'outil foncier emplacement réservé R 4 route de Morancé ;
- La modification du périmètre de l'OAP chemin des Ecoliers afin de supprimer un souhait de création d'un cheminement piéton ;

### I.1 Localisation des secteurs concernés par la procédure



**Figure 1. Localisation des secteurs concernés par la modification n°1. Source 2BR**

Le point rouge correspond au terrain concerné par la suppression de l'emplacement réservé R4.

Le point bleu correspond à l'OAP chemin des Ecoliers.



## II TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME

La procédure requise pour la modification énoncée précédemment est celle de modification simplifiée du PLU « avec mise à disposition du public du dossier de modification » prévue par l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme. Dans la mesure où l'évolution du document d'urbanisme n'a pas pour objet d'apporter de changement soumis à la procédure de révision prévue à l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme elle relève donc d'une procédure de modification. En effet, la procédure de modification simplifiée n° 1 a été envisagée car les changements projetés :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- N'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ne visent pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives ;
- N'a pas pour objet la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation valant création de ZAC.

Les évolutions sont donc bien soumises au régime de la modification du PLU. Par ailleurs, la nature des évolutions projetées permet de recourir aux modalités simplifiées de la procédure de modification telles que prévues par l'article L.153-47. En effet, conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, ces modifications n'ont pour conséquence :

- Ni de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Ni de diminuer ces possibilités de construire,
- Ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- Ni de mettre en compatibilité un PLU tenant lieu de Programme Local de l'Habitat avec de nouvelles obligations.

Le projet de modification est notifié au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, au président de l'établissement public en charge du SCoT, aux chambres consulaires, au président de l'autorité compétente en matière de transports urbains, au président de l'autorité compétente en matière de PLH. Cette notification doit intervenir dans un délai raisonnable avant la mise à disposition du public.

Selon les dispositions de l'article L 153-47, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées par les articles L.132-7 et 9 du code de l'urbanisme sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations qui devront être enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte par délibération motivée le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.



### III RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL

#### III.1 Situation

Lucenay se situe dans le département du Rhône (région Auvergne-Rhône-Alpes), à 30 km au Nord-Ouest de Lyon et 11 km au Sud de Villefranche-sur-Saône. Elle se positionne dans la seconde couronne de l'agglomération lyonnaise. Lucenay est une porte d'accès au Pays Beaujolais, à proximité de la Vallée d'Azergues.

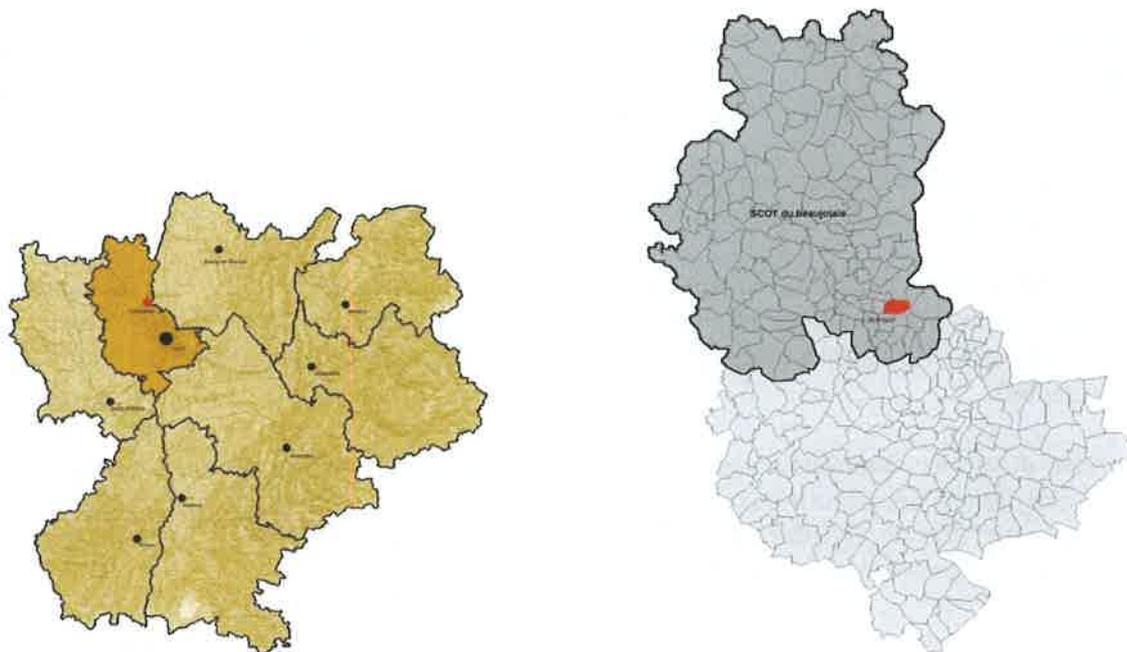
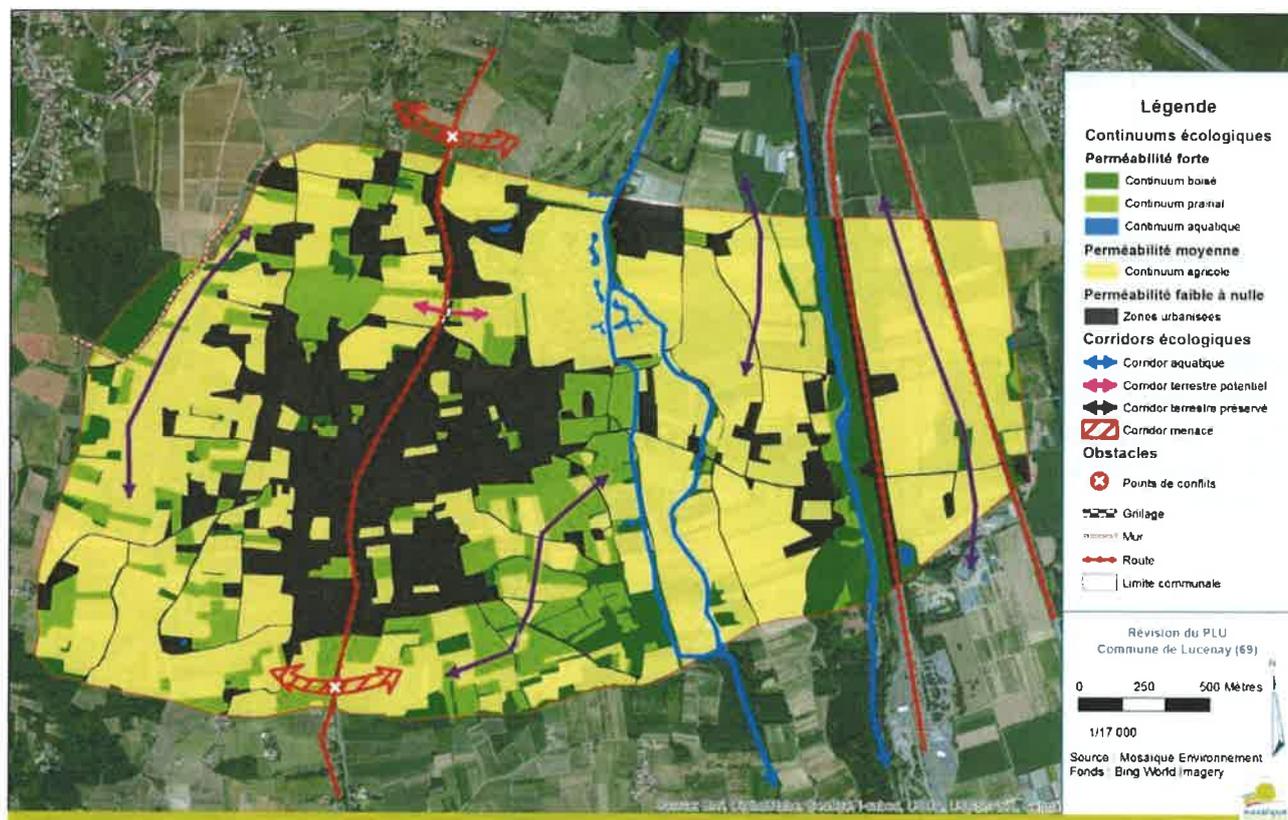


Figure 2 : Situation de Lucenay en Région Auvergne-Rhône-Alpes, Rhône



### III.2 Environnement

La commune de Lucenay présente plusieurs enjeux environnementaux pris en compte dans son PLU en vigueur à l'issue d'une démarche itérative de planification mettant en son centre la question de la protection de l'environnement. L'enjeu principal en matière d'environnement sur la commune concerne la rivière d'Azergues considérée comme zone humide et sa ripisylve formant un corridor fonctionnel au bénéfice de la biodiversité. Dans une moindre mesure on retiendra les corridors terrestres offerts par les continuums agricoles autour de l'enveloppe urbaine principale de la commune.



La commune ne compte sur la la présence d'aucun site classé Natura 2000, ni ZNIEFF (types I et II). **Elle compte toutefois trois zones humides d'intérêt départemental toutes liées à l'Azergues** (rive droite, rive gauche et Gravière du Val d'Azergues). Par ailleurs, l'Azergues est identifiée par le SRADDET comme cours d'eau de la trame bleue régionale.

#### ► Risques

La commune est concernée par un **Plan de Prévention des Risques Inondation relatif aux risques naturels inondation générés par l'Azergues** (PPRni). Le tiers Est de la commune est ainsi classé en zone rouge inconstructible. L'enveloppe urbaine principale est elle classée en zone blanche dite de « maîtrise du ruissellement » où les aménagements ne doivent pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales des terrains concernés (recours à des ouvrages de rétention/gestion des eaux pluviales).

Une révision du PPRni a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 3 janvier 2019. Cette révision porte sur l'élargissement du périmètre de ce PPRni à de nouvelles communes et l'évolution des prescriptions en lien avec une nouvelle étude des aléas de risques. La nouvelle carte d'aléas, bien que non approuvée encore, est toutefois opposable aux autorisations d'urbanisme (article R.111-2 CU). **La nouvelle carte d'aléas ne concerne pas l'enveloppe urbaine principale.**

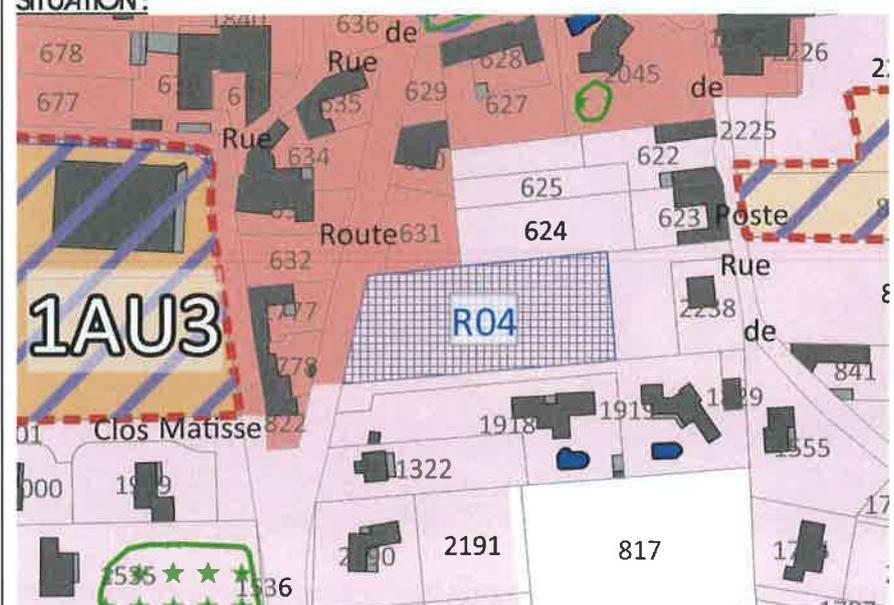


La commune compte également des risques géologiques étudiés dans le cadre d'une étude spécifique et dont les résultats ont été traduits dans le règlement du PLU via la mise en place de prescriptions règlementaires. Trois types de prescriptions s'appliquent (inconstructibilité pour risques avérés, inconstructibilité en zones non étudiées, zones soumises à prescriptions). Une partie de l'enveloppe urbaine est concernée par les prescriptions et l'interdiction pour précaution (zones non étudiées).

Enfin, la commune est concernée par des aléas retrait/gonflement des argiles forts et moyens. L'enveloppe urbaine est concernée par l'aléa fort.

## IV – LES ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U.

### IV.1 Suppression de l'emplacement réservé ER4

PRÉSENTATION DE L'OBJET ET SON CONTEXTE	
<p><b>OBJET :</b></p> <p><b>Suppression de l'emplacement réservé R4 localisé sur la parcelle A 2239 (pour partie) sur une surface de 2603 m<sup>2</sup>.</b></p>	<p><b>SITUATION :</b></p> 
<p><b>PROBLÉMATIQUE :</b></p> <p>La commune compte un emplacement réservé route de Morancé. L'emplacement réservé R4 est destiné à la réalisation d'un parking de stationnement ou un parking relais et/ou un équipement public. Il occupe une surface de 2603 m<sup>2</sup>. Il occupe, pour partie, la parcelle A 2239.</p> <p>Le classement d'un terrain au titre des emplacements réservés implique, conformément à l'article L.152-2 du code de l'urbanisme la mise en place d'un droit dit de délaissement au bénéfice des propriétaires grevés par cette disposition règlementaire bloquante. Ainsi, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.</p> <p>Or, la commune n'est pas en mesure, dans l'immédiat, d'assurer l'acquisition du terrain en cas de mise en demeure de procéder à cette acquisition. A ce titre, elle décide donc de supprimer cet emplacement réservé du PLU.</p>	



#### ELÉMENTS DE CONTEXTE :

- L'emplacement réservé R4 est localisé à 200 m de la mairie et 5 minutes à pied du centre-village. Il est donc **bien situé dans les tissus urbains de la commune**.
- Il donne sur la RD30 (route de Morancé) qui est l'axe le plus circulé de la commune (hors autoroute A6) connectant Lozanne à Anse. Cet axe est **classé comme voie à grande circulation** au titre du décret du 3 juin 2009 modifié le 19 juin 2020. Cette portion de la voie à grande circulation n'est **pas soumise aux restrictions de constructibilités fixées par l'article L.111-6** du code de l'urbanisme (Loi Barnier de protection des entrées de ville) puisque le terrain est localisé dans des tissus bâtis déjà urbanisés. La RD30 classée en catégorie 4 au titre du classement sonore des voies. La bande Ouest du terrain de l'ER 4 est concernée par le périmètre de 30 mètres autour de l'axe de cette voie dans lequel des obligations en matières d'isolement sonores des nouvelles constructions sont fixées par le code de la construction.
- Le tènement de l'ER4 est situé à la charnière entre un environnement bâti à forte dominante pavillonnaire récent, et le secteur bâti ancien plus dense et s'affirmant à l'approche du centre-village. Le terrain est classé en zone UB du PLU et est donc rattaché, en matière de droit à construire, aux secteurs pavillonnaires.
- Le terrain est actuellement occupé par une petite vigne d'une surface de 3300 m<sup>2</sup> environ. Toutefois la vocation urbaine de ce terrain est déjà affirmée par le PLU en vigueur pour ce **terrain qui est une dent creuse dans un environnement urbain affirmé**. Le terrain n'est situé à proximité d'aucun élément classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques.
- Le terrain de l'ER 4 n'est situé à proximité d'aucun enjeu environnemental spécifique du fait de sa localisation en contexte urbain. Les secteurs à enjeux (réservoirs, corridors et trames présentant une fonctionnalité environnementale) sont donc éloignés du terrain en question.

#### PIÈCES OPPOSABLES CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION :

- Plan de zonage : Suppression de l'emplacement réservé ER4 du plan de zonage n°1
- Liste emplacements réservés : Suppression de l'emplacement réservé ER4
- Orientation d'Aménagement et de Programmation : Mise en cohérence de cartographies informatives où apparaît l'ER4.

#### CONTENUS DE LA MODIFICATION - ZONAGE

##### RÉSUMÉ :

L'ER 4 est supprimé de toutes pièces opposables où il est mentionné et dans les éléments informatifs lorsqu'il apparaît dans les pièces opposables.



EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE :

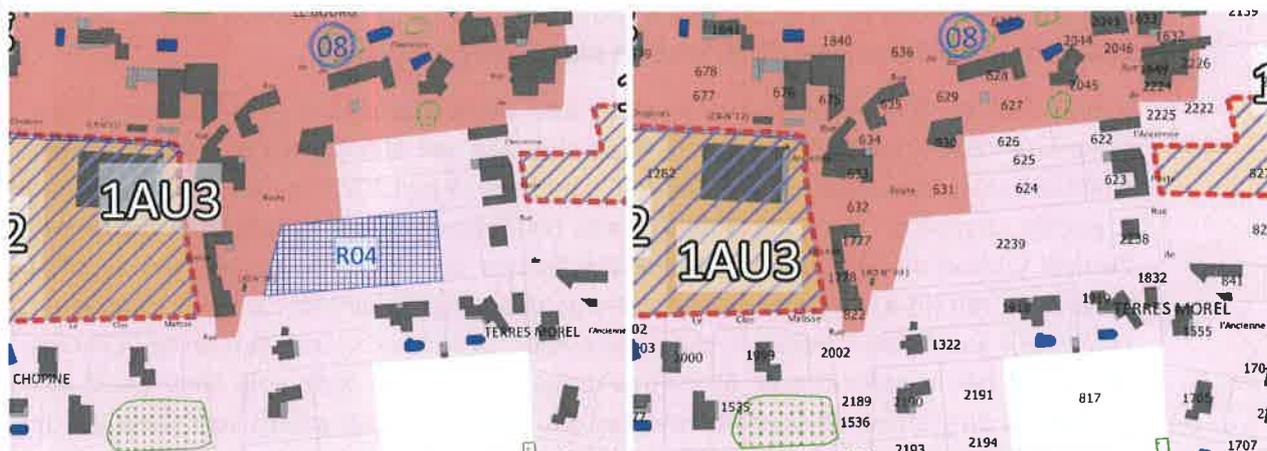


Figure 3. Plan de zonage n°1 avant modification (à gauche) et après modification (à droite). Source : ZBR

L'emplacement réservé ER4 d'une superficie de 2603 m<sup>2</sup> est supprimé.

EVOLUTION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS :

La liste des emplacements réservés détaillant leurs objets et leurs bénéficiaires (document essentiel à l'opposabilité des emplacements réservés) est modifiée. Cette liste se trouve à la fois sur le plan de zonage n°1 et dans une pièce spécifique du PLU appelée « Liste des emplacements réservés » complémentaire au règlement.

**II - EMPLACEMENTS RESERVES EQUIPEMENTS**

N°	Destination	Parcelles affectées	Superficie en m <sup>2</sup>	Bénéficiaire	Description
R1	Extensions des équipements publics situés à proximité	1359p	603 m <sup>2</sup>	Commune	Lieu-dit Le Bourg
R2	Extension de l'école publique	1 319	540 m <sup>2</sup>	Commune	RD 30
R3	Création de stationnements et aménagements connexes	656p, 1744p, 653 et 1257p	1007 m <sup>2</sup>	Commune	RD 30
R4	<del>Stationnements / parkings relais et/ou équipements publics</del> Supprimé	<del>2239</del> Néant	<del>2603-m<sup>2</sup></del> Néant	<del>Commune</del> Néant	<del>RD-30</del> Néant
R5	Extension de la station d'épuration	1 364a p	2970 m <sup>2</sup>	Commune	Chemin du Bief

Figure 4. Extrait avant/après de la liste des emplacements réservés. Source ZBR

Le contenu relatif à l'ER 4 est supprimé annulant toutes prescriptions. La numérotation des autres emplacements réservés ne se voit pas bouleversée par cette modification pour garder une bonne connaissance, compréhension et lisibilité du PLU.

EVOLUTION D'UNE PIÈCE INFORMATIVE DU CAHIER DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

Aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'encadre le tènement de l'emplacement réservé R4. Toutefois, alors que le terrain est proche de l'OAP secteur Chopines, l'ER est visible sur une carte informative relative au règlement s'appliquant sur ce secteur « Chopines ». Afin d'éviter toute incompréhension, cette carte informative est actualisée au regard de la modification.



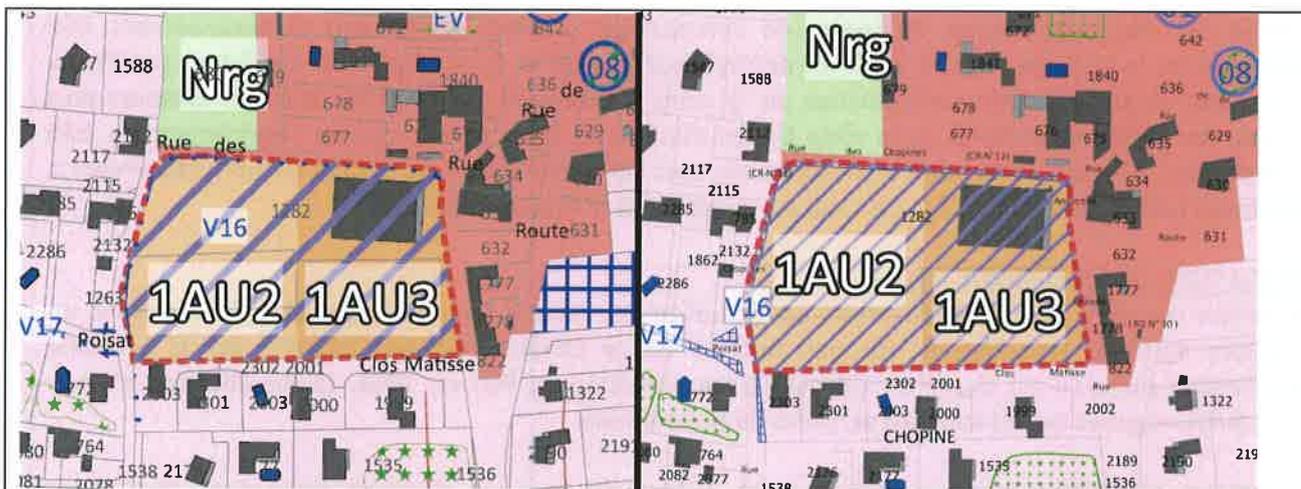


Figure 5. Carte informative OAP « Chopines » avant modification (à gauche) et après modification (à droite).  
Source : ZBR

Un extrait du plan de zonage après modification se substitue à l'extrait utilisé dans le PLU avant modification.

## ENJEUX

### DROITS À CONSTRUIRE

La suppression de l'emplacement réservé n'annule pas les possibilités de réalisation d'équipements sur ce terrain puisque cette destination est autorisée en zone UB. En revanche, théoriquement, la suppression de l'emplacement réservé R4 permettrait, outre la réalisation d'équipements autorisés par la zone UB, de libérer certaines destinations empêchées par l'ER mais autorisées en zone UB à savoir : le logement. Cette éventualité de réalisation de logements, si elle avait lieu, permettrait une production vertueuse car ces logements seraient situés à proximité du centre-village et dans une logique de lutte contre l'étalement urbain.

En supposant une densité moyenne de 20 logements à l'hectare\*, l'investissement éventuel du terrain après suppression de l'ER permettrait la réalisation de 5 à 6 logements. Ainsi, alors que le PLU a pour projet la réalisation d'environ 203 logements selon les estimations réalisées au moment de son approbation (dont seulement 172 en constructions nouvelles, c'est-à-dire hors réhabilitations), les capacités théoriques du document d'urbanisme passeraient à 209 logements environ.

\* Les projections issues du rapport de présentation de la révision du PLU se basent sur une densité moyenne de 27 logements à l'hectare réalisables au regard du projet de territoire. Ici le chiffre de 20 logements à l'hectare est retenu en considérant le classement en zone UB qui implique une densité moindre qu'en zone UA ou certains secteurs encadrés par des OAP.

### VOIRIE ET CIRCULATION

Le tènement donne la RD30 classée comme voie à grande circulation. En matière d'équipements, déjà autorisés par la zone UB, la suppression de l'ER n'a pas d'impact. En cas de réalisation de logements, en matière de sécurité routière, cela impliquera nécessairement moins d'entrées/sorties sur la RD30 qu'un parking public. En ce qui concerne les nuisances de la route pour les futurs usagers du terrain, cela concerne principalement le bruit, lequel est encadré via le code de la construction.

### INSERTION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le tènement est situé à la charnière entre un environnement bâti à forte dominante pavillonnaire récent, et le secteur bâti ancien plus dense. Statu quo sur ce point en ce qui concerne la réalisation d'équipements, notamment un parking. Dans les autres cas, la réalisation de logements plutôt que d'un



parking est une amélioration en terme de composition urbaine. Concernant l'environnement bâti pavillonnaire, le règlement de la zone UB permettra d'assurer la bonne insertion des futurs projets au regard des caractéristiques pavillonnaires de la zone. Concernant la proximité avec les secteurs plus denses, les règles adaptatives de la zone UB en matière de prise en compte de l'environnement bâti permettront, si besoin, la recherche de cohérence avec les constructions de la zone UA immédiatement à proximité (notamment en matière de recul par rapport à la limite de référence).

#### AGRICULTURE, ENVIRONNEMENT, RISQUES

Le terrain concerné par la modification est actuellement occupé par une vigne et présente donc un caractère agricole. Toutefois, la vocation urbaine de ce terrain n'est pas amenée par la présente modification puisqu'il est classé en UB depuis l'approbation du PLU en 2016. La modification n'a pas d'incidence négative sur les activités agricoles de la commune.

En matière d'environnement, le terrain étant éloigné de tous les éléments présentant des enjeux environnementaux importants et situé au sein de l'enveloppe urbaine constituée de la commune, la modification est sans impact notable, d'autant que sa vocation urbaine est déjà opposable.

Concernant les risques, le terrain est en zone blanche du Plan de Prévention des Risques Naturels inondation et encadré par le règlement de ce PPRNi en matière de gestion des eaux pluviales. Le terrain n'est pas concerné par des risques géologiques et la réalisation de fondations pour accueillir des constructions est envisageable.

#### EQUIPEMENTS

**La suppression de l'emplacement réservé n'interdit pas la réalisation d'équipements publics sur le terrain concerné puisque la zone UB autorise ces équipements.** La commune, au moment de l'approbation du PLU en 2016, ne disposait pas de projet précis pour ce tènement qui aurait pu accueillir un parking ou un parking relais ou même un équipement structurant (dont la nature restait à définir). Compte-tenu de cette imprécision, la suppression de cet ER ne vient pas bouleverser le projet de la commune en matière d'équipements. Concernant l'intention de réaliser des équipements en entrée sud de village, d'autres tènements densifiables existent afin d'accueillir en zone urbaine un projet d'équipement de type parking une fois que celui-ci aura été mûri par la commune.



## IV.2 Modification du périmètre de l'OAP Chemin des Ecoliers

### PRÉSENTATION DE L'OBJET ET SON CONTEXTE

#### OBJET :

Modification du périmètre de l'OAP Chemin des Ecoliers et suppression du souhait de création d'un cheminement piéton connectant l'opération de logement de l'OAP avec le chemin neuf.

#### SITUATION :

L'OAP Chemin des Ecoliers est située chemin des Ecoliers avec une partie donnant sur le chemin neuf.



L'OAP es: localisée à proximité du Centre-village dont il est distant de 5 minutes à peine à pied via le chemin du Perrault ou la rue du Puits de la Ville.

L'OAP est localisée en zone UB du PLU pour sa très grande majorité et comprend une petite portion appartenant à la zone UA.

#### PROBLÉMATIQUE :

Cette OAP encadre dans sa partie Est (parcelle 1821) une portion destinée à accueillir 3 nouveaux logements tandis que sa partie Ouest vise à préserver les activités viticoles existantes (parcelle 1617).

Dans cette OAP, la commune exprime le « souhait » de réaliser un cheminement piéton longeant les parcelles de sa limite Nord et permettant la connexion entre le chemin des Ecoliers et le chemin Neuf. Ce souhait tire parti de l'existence du chemin d'accès allant jusqu'à la vigne et séparé du chemin neuf par un simple fond de jardin.



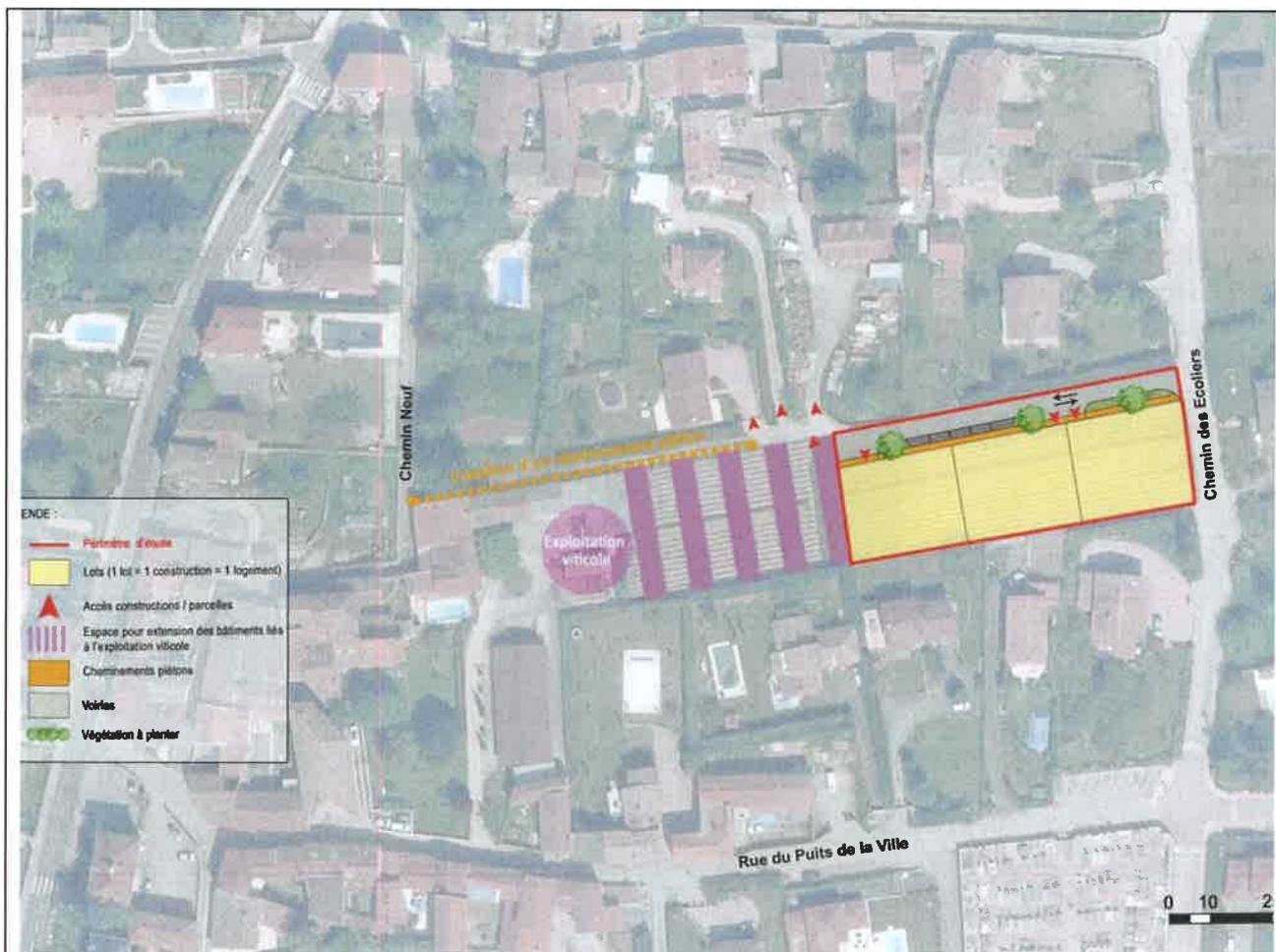


Figure 6. Extrait schéma de principes OAP Chemin des Ecoliers. Source ZBR



Ce souhait est énoncé dans la partie littérale de l'OAP (« *Modes doux* : Outre le cheminement doux accompagnant la voirie, une extension est souhaitée sur le Chemin Neuf pour permettre un maillage »). Il est également traduit dans la partie graphique de l'OAP par une flèche symbolisant la connexion directe de l'opération avec le chemin neuf. Comme précisé dans la partie littérale, cette connexion n'est pas imposée mais souhaitée.

Par ailleurs, alors que pour être réalisée, la connexion nécessite de grever une propriété privée, aucun ER n'a été mis en place pour concrétiser cette intention. Ceci conforte le caractère souhaité et non avancé de ce principe de cheminement.

Afin de clarifier le caractère non-contraignant de ce souhait communal de connexion piétonne, la commune décide de supprimer les éléments mentionnés graphiquement et littéralement concernant cette connexion dans l'OAP chemin des Ecoliers. Par ailleurs, dans un souci de cohérence, afin de tenir compte de cette clarification et de cette suppression, le périmètre de l'OAP est modifié afin d'exclure l'emprise de cette potentielle connexion piétonne.

#### ENJEUX :

- **Equipements** : La modification de l'OAP ne met pas fin à la possibilité de réaliser un cheminement à l'avenir sur cette section. Il s'agit d'une clarification de forme. La connexion en elle-même ne relève pas d'un maillage majeur compte tenu d'un lien avec le chemin neuf sans accès direct à la RD30 (laquelle reste accessible, par ailleurs par le chemin du Perrault et la rue du Puits de la Ville). Le principe d'accompagnement de la voirie de desserte de l'opération de logement par un trottoir est maintenu.
- **Desserte carrossable** : aucun impact. Le principe de voirie d'accès à l'opération de logements est maintenu comme la protection des accès vers les propriétés voisines au Nord de l'OAP.
- **Environnement / risques** : aucun impact. Pas de risque géologique sur ce tènement.
- **Agriculture** : aucun impact négatif nouveau par rapport au dossier approuvé en 2016.

#### PIÈCES OPPOSABLES CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION :

- Modification de l'OAP chemin des Ecoliers.
- Plan de zonage n°1 : modification du périmètre de l'OAP (prescription surfacique).

### **CONTENUS DE LA MODIFICATION**

#### RÉSUMÉ :

La partie littérale et la partie graphique de l'OAP sont modifiées, tout comme des illustrations informatives du cahier des OAP.

Le plan de zonage n°1 précisant le périmètre des OAP est également modifié.



## MODIFICATION DU CAHIER DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La partie littérale et la partie graphique de l'OAP sont modifiées, tout comme des illustrations informatives du cahier des OAP.

### ✓ Parties prescriptives

Suppression du principe de connexion piétonne entre le chemin Neuf et la voie de desserte du tènement de l'OAP dans le schéma de principes de l'OAP.

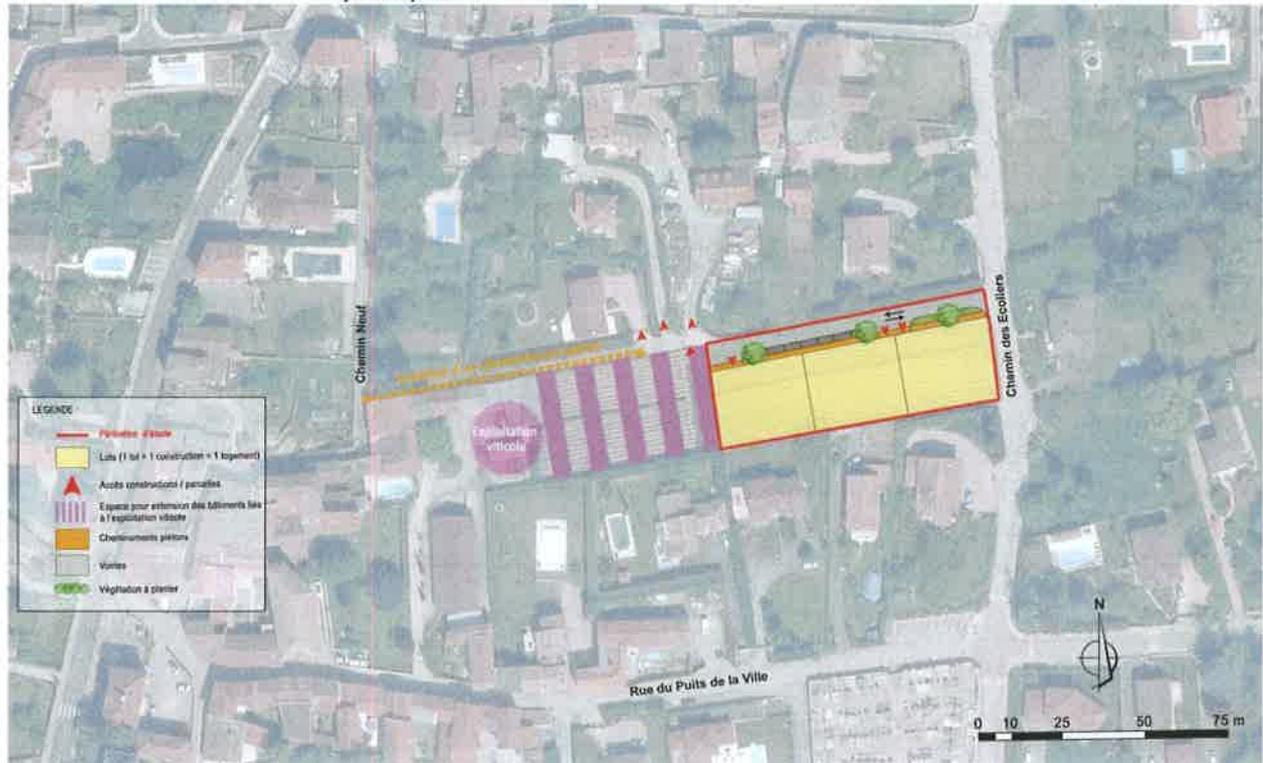


Figure 7. En haut, le schéma de principes avant modification. En bas, après modification. Source : ZBR



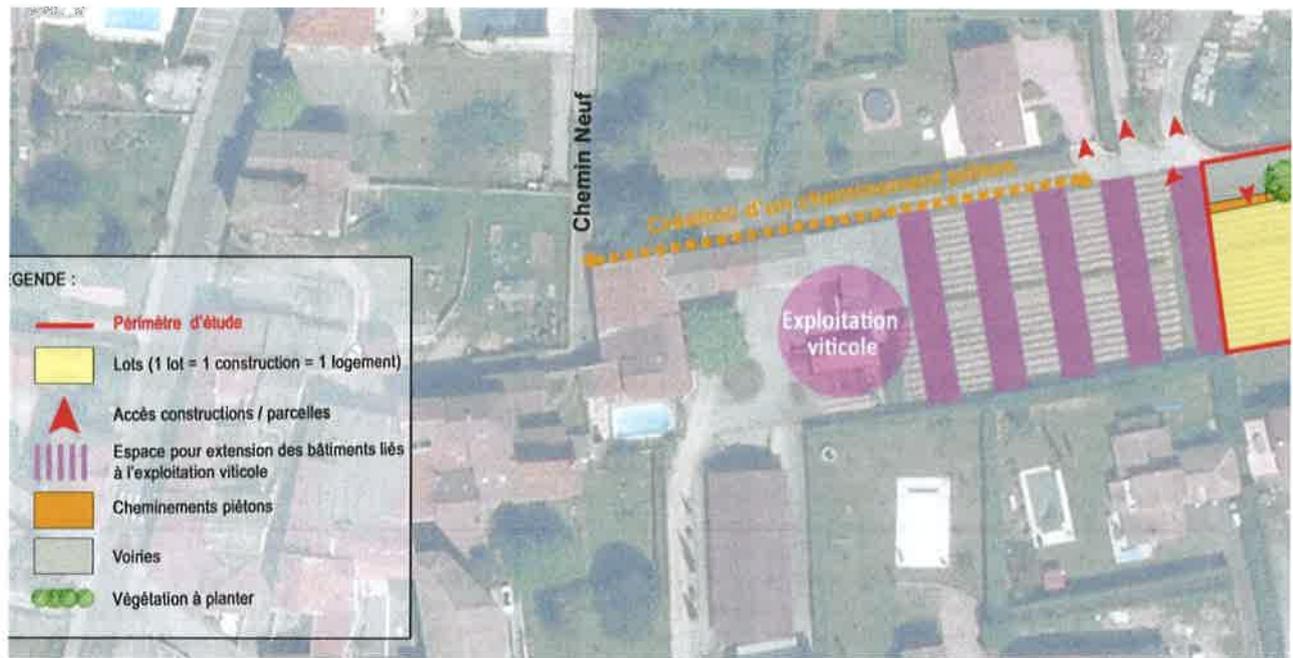


Figure 8. Zoom sur le schéma - avant modification en haut et après modification en bas. Source : 2B

La flèche symbolisant le principe de connexion est supprimée, tout comme les éléments relatifs dans la légende. La mention du chemin neuf est également supprimée, celle-ci visant à mettre en avant la connexion avec la voirie existante.



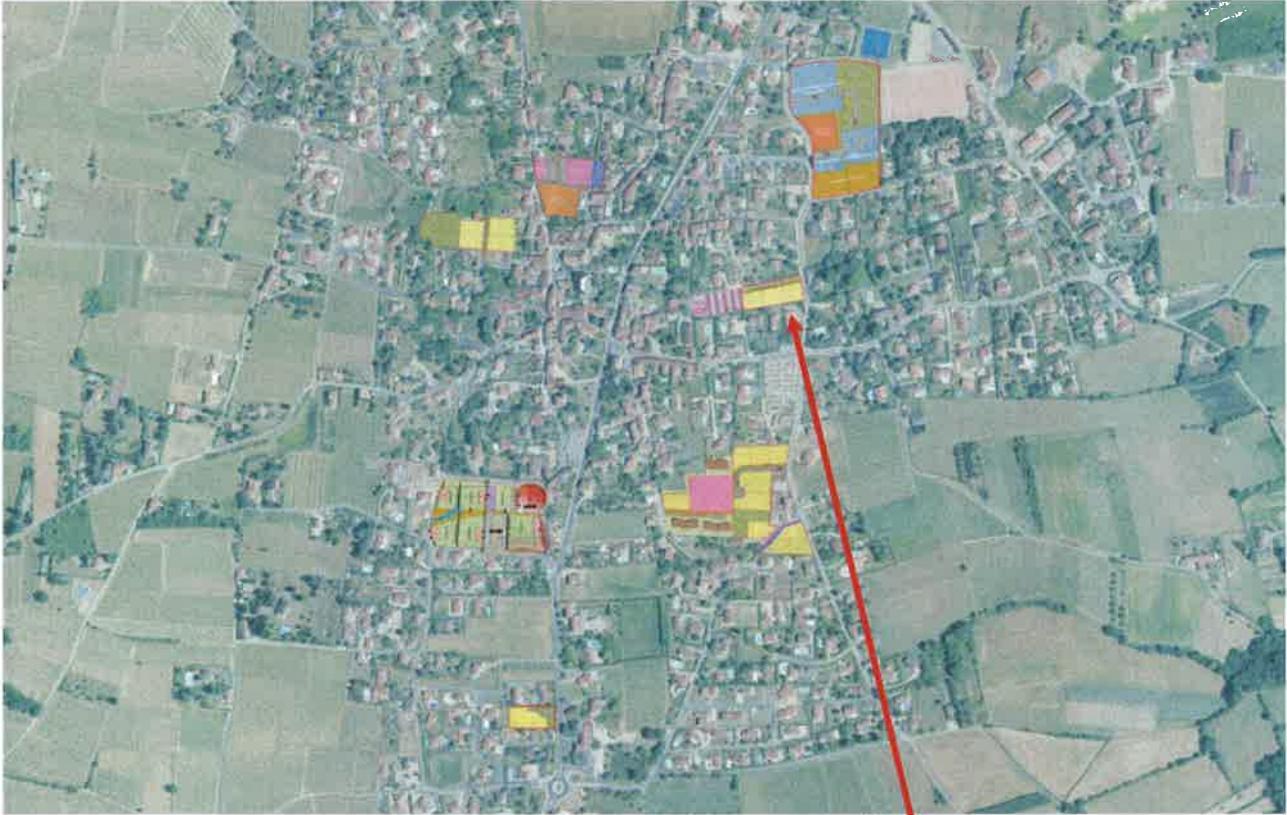
## Modification de la partie littérale de l'OAP

TEXTE OAP CHEMIN DES ECOLIERS	COMMENTAIRES
<p>• <b>Enieux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement de la zone dans le respect de l'OAP présente,</li> <li>- Préservation de l'exploitation viticole existante – permettre l'extension des bâtiments la composant,</li> <li>- Comblant une dent creuse dans le respect du tissu urbain environnant,</li> <li>- Permettre la construction de 3 constructions représentant 3 logements.</li> </ul> <p>• <b>Principes d'aménagement :</b></p> <p><u>Choix de l'implantation :</u> Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique à proximité du centre village (environ 350 mètres). Le site dispose de tous les réseaux nécessaires à son développement. Compte-tenu de la volonté de laisser un espace pour le développement potentiel de l'activité viticole présente à l'Ouest, et du tissu urbain environnant, il est décidé de ne permettre que trois constructions représentant trois logements.</p> <p><u>Accès et déplacements automobiles :</u> Afin d'assurer une bonne desserte des futures constructions, le chemin existant et desservant déjà des constructions sera repris : il sera élargi et connaîtra le profil suivant : 4.5m de chaussée, 2 m de stationnement et 1.50m de cheminement piéton. L'accès aux vignes cultivées et à l'exploitation viticole sera possible par cette desserte. Des aires de stationnement seront prévues le long de la voirie. Elles seront « verdies ».</p> <p><u>Modes doux :</u> <del>Outre le cheminement doux accompagnant la voirie, une extension est souhaitée sur le Chemin Neuf pour permettre un maillage. Un cheminement doux accompagnera la voirie.</del></p> <p><u>Energie :</u> Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être inférieure ou égale à 50KWh/m<sup>2</sup>/an. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Les bâtiments devront préférentiellement prévoir la production d'eau chaude sanitaire solaire. Une attention particulière sera portée à l'implantation des bâtiments et aux ombres portées.</p> <p><u>Communication numérique :</u> Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Soit la commune est déjà desservie (fibre optique, câble...) et le site devra être raccordé, soit la commune n'est pas encore desservi et dans ce cas les fourreaux devront être prévus pour une future connexion.</p> <p><u>Déchets :</u> le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en limite de l'opération de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de locaux collectifs pour les conteneurs, chemin des Ecoliers. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration. Ils devront permettre le tri sélectif.</p> <p><u>Typologie d'Habitat et programmation :</u> Le site offre la possibilité de créer 3 logements individuels. La densité est d'environ 12 logements à l'hectare.</p> <p><u>Paysage :</u> Des plantations d'arbres seront faites le long de la voirie principale.</p> <p><b>Phasage :</b> Le secteur UB est potentiellement urbanisable dès l'approbation du PLU.</p>	<p>La partie sur les modes doux expose les attentes en matière de connexion piétonne.</p> <p>Le texte concerné indique de manière explicite que la connexion est souhaitée (et donc pas imposée). Cette mention est donc supprimée pour plus de clarté sur les dispositions opposables de l'OAP.</p> <p>En revanche, la réalisation d'un trottoir le long de la voirie de desserte de la future opération est maintenue. Il s'agit ici de préserver cette disposition permettant aux futurs usagers de pouvoir accéder à leurs logements de manière sécurisée. Cette disposition qui s'applique « outre » les éléments de la connexion piétonne, est donc maintenue.</p> <p>Le reste de l'OAP est maintenu.</p>



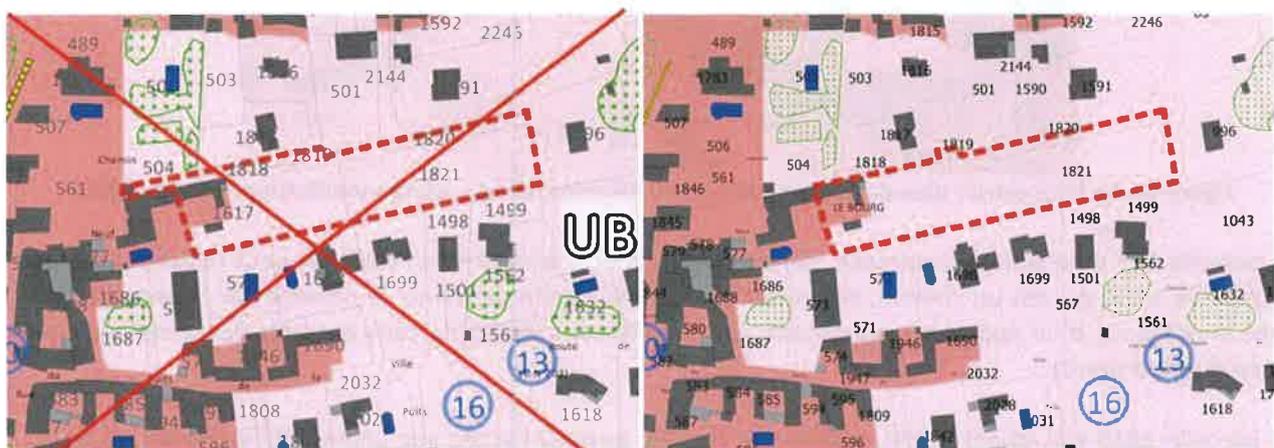
✓ **Parties informatives**

Des illustrations reprenant l'OAP où des extraits du plan de zonage n°1 sont présents dans le cahier des OAP. Dans une logique de mise en cohérence, ces éléments sont modifiés afin de prendre en compte les modifications apportées dans l'OAP. Cela concerne l'illustration générale localisant l'ensemble des OAP communales (p.2) et l'illustration informative relative à l'OAP chemin des Ecoliers quant à la situation de cette OAP au règlement (extrait plan de zonage n°1 – p.3).



**Figure 9. Illustration localisant l'ensemble des OAP de la commune. Ici l'OAP concernée. Source : ZBR**

Le détail de la connexion piétonne supprimé est peu visible, mais évolue pour une cohérence totale.



**Figure 10. Illustration présentant l'extrait du plan de zonage relatif à l'OAP concernée. Source : ZBR**

La modification de l'OAP dans le plan de zonage présentée ici à titre illustratif est ici réalisée.





## V – COHERENCE ET COMPATIBILITE

### V.1 Compatibilité avec le PADD du Plan Local d'Urbanisme

La modification n°1 est cohérente avec le Projet d'Aménagement et de Développements Durables (PADD). Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les pièces opposables du PLU (règlement, orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérentes avec le PADD. Cette notion de cohérence est située à mi-chemin entre la conformité (respect exact de la règle) et la compatibilité (ne pas aller à l'encontre d'une orientation ou d'un objectif). Ainsi, pour être cohérents le règlement du PLU et les OAP, non seulement, ne doivent pas aller à l'encontre d'un objectif ou d'une orientation du PADD mais, en plus, doivent permettre de réaliser le projet de territoire défini par ce PADD.

L'analyse sommaire du rapport de la modification avec le PADD est développé ci-dessous :

AXES DU PADD	ER 4	CHEMIN DES ECOLIERS
<p><b>1.ASSURER UN DEVELOPPEMENT SPATIAL ET DEMOGRAPHIQUE COHERENT GARANTISSANT UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE</b></p> <p>► <b>Limiter l'étalement urbain en intégrant la notion de densification.</b>            -Solidariser la zone urbaine principale autour d'un centre conforté.            -Affirmer la centralité du bourg avec le remplissage des dents creuses.            -organiser le développement des dents creuses les plus significatives et futures zones d'urbanisation par le biais d'OAP.</p> <p>► <b>Répondre aux objectifs du SCoT Beaujolais</b>            Réaliser une vingtaine de logements abordables dans les nouvelles constructions afin de se rapprocher de l'objectif</p>	<p>L'ER étant situé dans le bourg centre et même très proche du centre village, la suppression de l'ER permettra soit la réalisation d'équipements, soit la réalisation de quelques logements dans la logique de centralité voulue par le PADD tout en mettant à profit une dent creuse.</p> <p>Les zones à urbaniser et les dents creuses les plus significatives pour le projet de territoire ont déjà été encadrées par des OAP afin de permettre la concrétisation du projet de territoire. Les possibilités de logements ouvertes avec la suppression de l'ER offrent un bonus de constructibilité pour la commune sans affecter le projet de territoire.</p> <p>L'objectif retenu par le PLU est un objectif en chiffre absolu de production de logements « abordables », à savoir 20. Cet objectif n'est pas remis en cause par la présente modification.</p>	<p>Sans objet par rapport à cet axe.</p>



<p>« souhaitable » du SCoT Beaujolais en vigueur en 2016 de réalisation de logements « abordables » parmi les constructions nouvelles.</p>		
<p><b>2. CREER DES CONDITIONS FAVORABLES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL</b></p>	<p>Sans objet par rapport à cet axe. <i>Pour rappel, l'urbanisation de ce terrain accueillant des vignes n'est pas actée par la présente modification puisque son classement en zone UB date de l'approbation du document d'urbanisme en 2016.</i></p>	<p>Sans objet par rapport à cet axe.</p>
<p><b>3. PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES RICHESSES NATURELLES, LES PAYSAGES ET GARANTIR LE CADRE DE VIE</b></p> <p>► Valoriser le patrimoine local</p>	<p>Le règlement de la zone UB permettra la bonne intégration des futurs développements de ce terrain libéré de son emplacement réservé.</p>	<p>Sans objet par rapport à cet axe.</p>
<p><b>4. PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES ET LES RISQUES</b></p>	<p>Sans objet par rapport à cet axe.</p>	<p>Sans objet par rapport à cet axe.</p>
<p><b>5. MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN</b></p> <p>► Consommation de l'espace dans la tache urbaine 178 logements à produire (hors réhabilitation).</p>	<p>Avec environ 6 logements supplémentaires, les capacités théoriques du PLU passent à 181 logements. Cette capacité respecte l'ordre de grandeur du projet de territoire et ne remet pas en cause l'économie générale du PADD.</p> <p>La densité moyenne de 25 logements à l'hectare sur l'ensemble du PLU n'est pas remise en cause par un projet ponctuel d'une densité de 20 logements à l'hectare.</p>	<p>Sans objet par rapport à cet axe.</p>
<p><b>BILAN</b></p>	<p>La modification ne va à l'encontre d'aucun objectif du PADD et</p>	<p>Les modifications apportées ne vont à l'encontre d'aucun objectif</p>



	<p>permet même de renforcer les réponses à certaines orientations, notamment, le cas échéant, en matière de développement résidentiel à proximité du cœur de village et dans une logique de densification.</p> <p>A propos de l'idée de réaliser des équipements au Sud Est de l'entrée de village, la suppression de l'emplacement réservé n'interdit pas leur réalisation sur le tènement en question. Par ailleurs, d'autres tènements densifiables existent dans cette entrée de village sud-est afin d'accueillir en zone urbaine un projet d'équipement de type parking une fois que celui-ci aura été mûri par la commune. La seule suppression d'un emplacement réservé ne va donc pas à l'encontre de ce principe.</p>	<p>ou orientation du PADD.</p> <p>La modification ne remettant pas en cause la programmation résidentielle de l'OAP, celle-ci reste cohérente avec le projet démographique et résidentiel du PADD.</p>
--	---	--

## V.2 Compatibilité avec le DOO du SCoT

Le Plan Local d'urbanisme doit respecter le Document d'Orientation et d'Objectifs Schéma de Cohérence Territoriale dans un rapport de compatibilisé (ne pas aller à l'encontre).

Le Plan Local d'Urbanisme de Lucenay est encadré par le SCoT Beaujolais. Approuvé le 29 juin 2009 et modifié en avril 2019, le SCoT beaujolais est articulé autour de 3 axes :

- Mettre au cœur du Beaujolais ses richesses patrimoniales et naturelles ;
- Développer durablement le Beaujolais par une organisation territoriale repensée ;
- Accueillir des entreprises et le travail en Beaujolais.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs est complété d'une quatrième thématique relative à la gouvernance du territoire.

**Mettre au cœur du Beaujolais ses richesses patrimoniales et naturelles :** Les modifications ne sont pas concernées par les orientations et objectifs du SCoT en matière de réservoirs de biodiversité et corridors écologiques (distant des cours d'eau majeurs et du corridor de l'Azergues...). Sur le plan paysager, les deux points d'évolution sont compatibles avec les dispositions en matière de paysage. Les deux terrains de la modification sont éloignés de la coulée verte majeure identifiée sur la commune qui ne concerne que le nord du territoire communal. Les modifications, notamment la suppression de l'ER 4 ouvrant des droits à construire en matière de logement ne va pas à l'encontre des principes de construction dans l'enveloppe urbaine. Le règlement de la zone UB assure la compacité adaptée des futurs projets sur le terrain de l'ER 4 ainsi que, le cas échéant, leur intégration architecturale et paysagère. Cette situation du terrain de l'ER 4 est également dans la logique d'une stratégie d'urbanisation adaptée à la typologie urbaine existante de la commune. Les terrains de la modification ne sont pas concernés par le secteur de ressource stratégique actuelle en eau interceptant l'Est de la commune. Ils ne sont pas non plus concernés par des risques naturels ou industriels.



Les autres dispositions de cet axe sont sans objet ou sans lien direct avec les deux points de modification de la présente procédure.

**Développer durablement le Beaujolais par une organisation territoriale repensée :** Alors que la modification du périmètre de l'OAP est sans impact sur l'économie générale des capacités de développement de la commune, la suppression de l'ER 4 présente également un très faible impact potentiel. Surtout, concernant la suppression de l'ER 4, le terrain concerné étant en cœur de l'enveloppe urbaine, toute évolution le concernant se positionne dans une logique de densification positive pour le territoire. Lucenay est classé en territoire de niveau 2 dans l'armature territoriale du SCoT « *pôles d'accueil structurants et leurs agglomérations disposant d'une bonne desserte en transport collectif et de services structurés* ».

Pour rappel, le PLU approuvé en 2016 estimait ses capacités résidentielles à 203 logements mobilisables dont 172 constructions nouvelles. Avec cette modification, les capacités théoriques estimées sont de 209 logements environ dont 178 constructions nouvelles.

Le SCoT fixe pour orientation la réalisation d'environ 3410 logements nouveaux (hors réhabilitation/renouveau de bâti existant) sur la période 1999-2030 sur le secteur d'Anse auquel appartient Lucenay, dont près de 60% de cette enveloppe sur Anse, Ambérieux et Lucenay (soit 2046, entre 50 et 77 logements par an pour ces trois communes). Avec 178 nouveaux logements sur la période 2016-2026, soit environ 18 logements par an, le PLU de Lucenay modifié se situe largement dans l'enveloppe fixée par le SCoT en cohérence avec son poids démographique et sa localisation dans ce secteur anse/Ambérieux/Lucenay.

Concernant la part minimum de logements en réhabilitation/renouvellement, celle-ci est de 15% sur l'ensemble du secteur Anse/Ambérieux/Lucenay. Sur Lucenay, le projet de PLU prévoyait 15% de logement en réhabilitation. Ce taux passe à 14,8%. La modification ne remet donc pas en cause le rapport de compatibilité du PLU avec le SCoT.

Concernant les formes d'habitat, le SCoT précise que, pour Lucenay, les habitats collectifs et groupés doivent être majoritaires : le classement en zone UB associé à la pression foncière sur ce terrain en entrée de cœur de village permettrait, le cas échéant, la réalisation de logements collectifs ou groupés. En cas de constructions individuelles pures, leur nombre sur le terrain (4 maximum le cas échéant) ne remettrait pas en cause la part dominante des collectifs ou groupés sur l'ensemble du territoire.

Concernant la réalisation de logements aidés celle-ci était de 26% avant modification (45 logements sociaux sur 172). Celle-ci passerait, le cas échéant, à 25,3% après modification, largement au-dessus du minimum de 20% fixé par le SCoT.

**Accueillir des entreprises et le travail en Beaujolais :** sans objet par rapport aux points de la présente modification.

**Affirmer une gouvernance du territoire pour porter les projets et gérer l'avenir :** sans objet par rapport aux points de la présente modification.

### V.3 Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat

Le Plan Local d'urbanisme doit respecter le Programme Local de l'Habitat dans un rapport de compatibilité (ne pas aller à l'encontre). La modification du périmètre de l'OAP chemin des Ecoliers est sans conséquence sur l'habitat.



La Communauté de Communes Beaujolais - Pierres Dorées, à laquelle appartient la commune de Lucenay, s'est dotée d'un Programme Local de l'Habitat pour la période 2020-2026. Il définit 4 grandes orientations :

**Répondre aux besoins spécifiques du territoire** : il s'agit de diversifier l'offre de logements sur les communes afin de répondre à la diversité des besoins en logement (personnes âgées, jeunes, accès au logement facilité). Des dispositions sur les typologies de logement et l'accès abordables au logement sont prévues par le PLU de Lucenay (OAP, servitudes de mixité sociale) et ne sont pas remises en cause par la modification qui reste donc compatible avec le PLH.

**Organiser et diversifier l'offre en logements** : Outre le respect des dispositions du SCoT mentionnées par le PLH, un objectif de réalisation de logement à 20% par renouvellement urbain est fixé par le PLH. Par renouvellement urbain le PLH entend : rénovation de logements existants, construction de terrains libres dans l'enveloppe urbaine, la division foncière ou les démolitions/reconstructions. Le terrain de l'ER 4 étant situé dans l'enveloppe urbaine, la modification améliorerait, en cas de réalisation de logements, la part de constructions en renouvellement urbain du PLU au sens du PLH. En ce qui concerne l'objectif de développer les opérations d'aménagement d'ensemble, la modification n'impacte pas les diverses OAP mises en place par la commune sur plusieurs secteurs stratégiques.

**Améliorer la qualité du parc de logements** : aucun objet par rapport à la modification.

**Observer, évaluer et animer la mise en œuvre du PLH** : aucun objet par rapport à la modification.

## VI – INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les deux terrains de la modification étant situés dans l'enveloppe urbaine et à distance des terrains présentant des enjeux environnementaux forts (biodiversité, risques...), la modification est sans incidence notable sur l'environnement.

La suppression de l'ER 4 permettra soit la réalisation d'équipements, soit la réalisation de logements à proximité du cœur de village et des équipements de la commune réduisant la pression urbaine sur des secteurs en extension urbaine favorisant le recours aux modes déplacements motorisés.

La suppression de la mention « cheminement » dans l'OAP rue des Ecoliers, n'interdit pas la réalisation de ce cheminement dans la pratique et porte sur un point mineur de déplacements piétons compte-tenu du maillage piéton existant à proximité du tènement concerné.



