Plan Local d'Urbanisme

Mairie de Anse

Le Château et le vieil Anse

Base nautique du Bordelan

1 Rapport de présentation

PLU apporuvé le 1 septembre 2007

Modification n° 6 du PLU approuvée le 25 avril 2016

MODIFICATION N°6 DU PLU

Vu pour être annexé à la délibération du 25 avril 2016

Le Maire, M. POMERET Daniel

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
www.agence-2br.fr

SOMMAIRE :

I – CONTEXTE LEGISLATIF ET OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU 2
II - TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME 2
III – RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL 2
III.1 Situation 2
III.2 DTA de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise 3
III.3 Le SCoT Beaujolais 4
III.4 Communauté de Communes Beaujolais Pierres Dorées 6
IV – LES ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U. 9
IV.1 Modification du règlement et du plan de zonage concernant la zone 1AULb 9
IV.1.1. Enjeux des modifications réglementaires de la zone 1AULb 9
IV.1.2. Le SCoT et le PADD face au projet de modification 9
IV.1.3. Modification du règlement 11
IV.1.4. Modification du plan de zonage 13
IV.2 Modification du règlement de la zone 1AUL 14
IV.2.1. Enjeux des modifications réglementaires de la zone 1AUL 14
IV.2.2. Le SCoT et le PADD face au projet de modification 14
IV.2.3. Modification du règlement 14
IV.3 Modification du règlement de la zone UI 16
IV.3.1. Enjeux et justifications des modifications réglementaires de la zone UI 16
IV.3.2. Modification du règlement 16
IV.4 Evolution des superficies 16
V - JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE AU REGARD DE L'ARTICLE L.123-13 DU CODE DE L'URBANISME 17
VI – INCIDENCE DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 17
VII - CONCLUSION 17

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : La DTA de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise. Source - Préfecture de Région Rhône-Alpes 3
Figure 2 : Périmètre du SCoT Beaujolais – Source : SCoT Beaujolais. 5
Figure 3: Cartographie du territoire de la CCBPD 7
Figure 4 : Extrait du cadastre et répartition des logements sociaux 10
Figure 5 : Extrait du plan de zonage avant et après modification du PLU – zone 1AULb 13

I – CONTEXTE LEGISLATIF ET OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU

Le plan local d'urbanisme d'Anse a été approuvé par le conseil municipal le 1er septembre 2007 au terme d'une procédure de révision du POS.
Le PLU a fait l'objet depuis son approbation de plusieurs modifications.

Il s'agit de la sixième modification du PLU, laquelle porte sur les points suivants :

1- **Permettre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la zone 1AUL**
2- **Ajouter explicitement la mention « logements « dans l'article 2 de la zone 1AULb avec reformulation de l'obligation de créer un pourcentage de logements sociaux dans la zone 1AULb**
3- **Modifier le règlement de la zone UI pour permettre l'extension limitée (20 m² de surface de plancher) des constructions existantes à usage d'habitation.**

II - TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME

La procédure requise pour les modifications énoncées précédemment est la procédure de modification du PLU « avec enquête publique » dans la mesure où conformément aux dispositions de l'article L. 123-13-1 du Code de l'urbanisme, cette modification porte principalement sur des modifications règlementaires et la précision d'une servitude de mixité sociale.
La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire (dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6), qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.
Le projet de dossier de modification est notifié, avant l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, 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 l'ouverture de l'enquête publique (15 jours minimum).
L'enquête publique se déroulera selon les dispositions de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme. Le Commissaire-Enquêteur émettra un avis sur la présente modification du PLU ainsi que sur les observations ou requêtes enregistrées au cours de l'enquête publique liées au présent dossier.

III – RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL

III.1 Situation

Anse est située sur la rive droite de la Saône à 25 kilomètres au Nord de Lyon et à 7 kilomètres de Villefranche-sur-Saône. La commune couvre une superficie de 1 520 Ha.
La commune, située dans le Sud Beaujolais, est localisée dans le Val de Saône. Elle est marquée par un paysage qui s'étage depuis la plaine humide structurée par l'urbanisation jusqu'aux coteaux agricoles et viticoles.
De part sa localisation et la présence de nombreuses infrastructures de transport (A6, A46, RD 306, gare TER) qui la rapproche des polarités lyonnaises et caladoises, cette commune est caractérisée par une

importante dynamique démographique. La population est ainsi passée de 5 093 habitants en 2004 à 6 604 habitants en 2015 soit environ + 29.6 % sur cette période.

III.2 DTA de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise

La localisation géographique de la commune lui permet d'être recouverte par la DTA de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise. A travers la DTA, l'État et ses partenaires ont pour ambition de porter la métropole à un niveau international et d'œuvrer pour une métropole solidaire et durable. La DTA définit les objectifs suivants :

Miser sur quelques pôles d'excellence pour permettre une spécialisation de l'économie lyonnaise

- Développer les fonctions métropolitaines (enseignement supérieur, culture, santé) ;
- organiser une métropole multipolaire (renforcer l'agglomération stéphanoise, structurer l'agglomération Nord-Isère, conforter les pôles secondaires) ;
- valoriser la situation géostratégique (réseau transports et conforter la plateforme de Saint-Exupéry).

Afin de favoriser la solidarité et le développement durable, la DTA fixe les objectifs suivants :

- Répartir la dynamique démographique vers les territoires en perte d'attractivité et les pôles urbains déjà équipés et revaloriser ces territoires ;
- Maîtriser l'étalement urbain et lutter contre la banalisation de l'espace ;
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans les projets de développement.

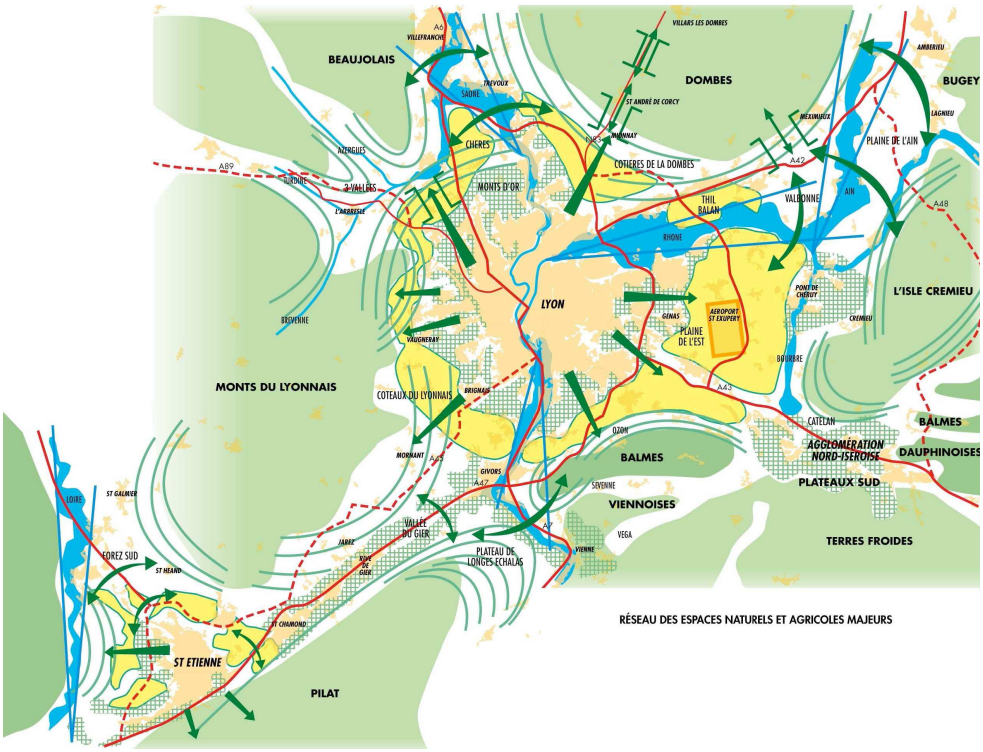

Figure 1 : La DTA de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise. Source - Préfecture de Région Rhône-Alpes

Les prescriptions de la DTA prévoient que les petites villes et les bourgs situés dans les cœurs verts soient des lieux préférentiels du développement essentiellement par greffe sur le noyau urbain central avec des exigences en matière de qualité architecturale et paysagère.

III.3 Le SCoT Beaujolais

A travers la Communauté de Communes, Anse est intégrée au SCoT Beaujolais, document de planification qui définit les orientations d'aménagement du territoire à l'échelle intercommunale.

Le Schéma de Cohérence Territorial du Beaujolais a été approuvé le 29 juin 2009 (exécutoire le 7 octobre 2009).
Il recouvre toute la partie septentrionale du département du Rhône. Il est composé de 4 communautés de communes et d'une communauté d'agglomération, qui rassemble 132 communes. Il couvre 1550 km² et compte environ 200 000 habitants et 75 000 emplois.
Celui-ci définit différentes prescriptions avec lesquelles le PLU d'Anse doit être compatible. Quatre grands objectifs structurent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT lesquels sont déclinés en plusieurs orientations :

- ***mettre au cœur du Beaujolais ses richesses naturelles et patrimoniales, par***

- L'affirmation d'une trame verte et bleue
- la préservation des paysages
- l'accompagnement des mutations agricoles
- la restructuration et la promotion du patrimoine forestier
- la préservation de la ressource en eau
- la gestion des risques
- la maîtrise des besoins en énergie

- ***développer durablement le Beaujolais par une organisation territoriale repensée, par :***

- Une organisation du territoire s'appuyant sur le réseau ferré
- l'affirmation des polarités et des centres urbains en fonction de leur hiérarchie
- l'organisation des capacités résidentielles
- la diversification des types d'habitat
- la résorption de l'inoccupation des logements
- le développement autour des gares des polarités
- la mise en place de liaisons routières de solidarité
- la requalification de la RN7 après l'arrivée de l'A89
- le développement des modes de transports doux intra et inter-cité
- l'insertion du Contournement Ouest de Lyon
- la requalification de la ligne de chemin de fer Lyon – Paray
- le développement d'une stratégie foncière adaptée et ciblée

- ***accueillir des entreprises et le travail en Beaujolais, par :***

- L'émergence de pôles économiques structurants
- l'intégration du Beaujolais dans l'armature de services métropolitains de la région urbain de Lyon
- la requalification et reconversion des zones d'activités existantes
- l'utilisation du réseau ferroviaire pour favoriser le développement des activités
- l'utilisation de la Saône comme vecteur durable de transport de marchandises
- l'utilisation des aérodromes comme vecteur de développement en complémentarité
- la pérennisation de l'agriculture comme activité économique garante de l'entretien de l'espace et des paysages
- la promotion de l'exploitation du patrimoine forestier
- la promotion d'une politique touristique importante
- la mise en œuvre d'une stratégie foncière

Figure 2 : Périmètre du SCoT Beaujolais – Source : SCoT Beaujolais.

- ***<u>affirmer la gouvernance du territoire pour porter les projets et gérer l'avenir du Beaujolais</u>***

En particulier, la commune d'Anse fait partie des communes du territoire du SCoT classées en polarité 2. Elle est donc concernée par les prescriptions du SCoT relatives à ces communes, qui donnent des orientations concernant :

- la quantité des futures constructions qui est définie en fonction des polarités et de l'éloignement à la gare en suivant le rythme de construction actuel,
- la quantité de reconstruction de la ville sur la ville en fonction des polarités,
- le choix de privilégier les formes d'habitat économe en espace en fonction des pôles,
- développer le logement social ou abordable,
- favoriser le rapprochement entre habitat et services à la personne.

Un tableau (présent dans le DOG) donne des objectifs de production de logements sur la période 1999-2030 pour la commune.

Rappel du contenu du SCOT pour la période 1999-2030 (calcul sur 31 ans)								Objectifs sur la période 1999-2030			Objectifs annuel moyen (en nb de logements à créer par an)	
Type de pôle	Nombre de logements à réaliser	Pôle	Hyp basse %	Hyp haute %	Commune	Hyp basse %	Hyp haute %	Hyp basse	Moyenne	Hyp haute	Hyb basse	Hyp haute
2	12 400	Anse	25	30	Ambérieux	45	70	1 535	1 961	2 387	50	77
					Anse							
					Lucenay							
					Pommiers	20	30	682	853	1 023	22	33
					Morancé							
					Lachassagne							
					Marcy							
					Liergues	15	20	512	597	682	17	22
					Pouilly-le-Monial							

La commune d'Anse fait partie de la polarité de niveau 2 (Pôle d'accueil structurants et leurs agglomérations disposant d'une bonne desserte (actuelle et future) en transport collectif et de services structurés). Ce pôle compte 9 communes réparties en 3 sous-pôles. Ambérieux, Anse et Lucenay constituent un de ces sous pôles car ayant une gare ou étant à moins de 5 minutes de celle-ci.
Le SCoT accorde des objectifs de production de logements pour la période 1999-2030. Pour la polarité concernant Anse, le SCoT fixe une production globale de 3 410 nouveaux logements, avec la répartition suivante :

- près de 60 % de ces logements sur Anse, Ambérieux et Lucenay,
- environ un quart sur Pommiers, Morancé, Lachassagne et Marcy,
- le reste sur Liergues et Pouilly-le-Monial.

Par ailleurs, le SCoT précise que 15 % des nouveaux logements créés devront être issus de la reconstruction de la ville sur la ville. Concernant les formes d'habitat, le SCoT demande que les habitats collectifs et groupés soient majoritaires afin de favoriser la densité urbaine et d'être économe en espace. Un minimum de 20 % de logements sociaux sur les nouvelles constructions doit être mis en place (notons que la commune est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU qui impose un nombre de logements sociaux supérieur à 25 % sur l'ensemble du territoire communal)

III.4 Communauté de Communes Beaujolais Pierres Dorées

Anse appartient à la Communauté de Communes Beaujolais Pierres Dorées, établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre qui regroupe 34 communes (Alix - Ambérieux d'Az. – Anse- Bagnols - Belmont d'Az. - Chamelet - Charnay - Chasselay - Chatillon d'Az . - Chazay d'Az . - Chessy les Mines - Civrieux d'Az. - Frontenas - Lachassagne - Le Bois d'Oingt - Le Breuil - Légny - Les Chères - Létra - Lozanne - Lucenay - Marcilly d'Az. - Marcy sur Anse - Moiré - Morancé - Oingt – Pommiers - Pouilly-le Monial - St Jean des Vignes - St Laurent d'O. - St Vérand- Sainte Paule - Ternand - Theizé) et plus de 48101 habitants. Celle-ci influence le quotidien de la commune puisqu'elle exerce les compétences administratives suivantes :

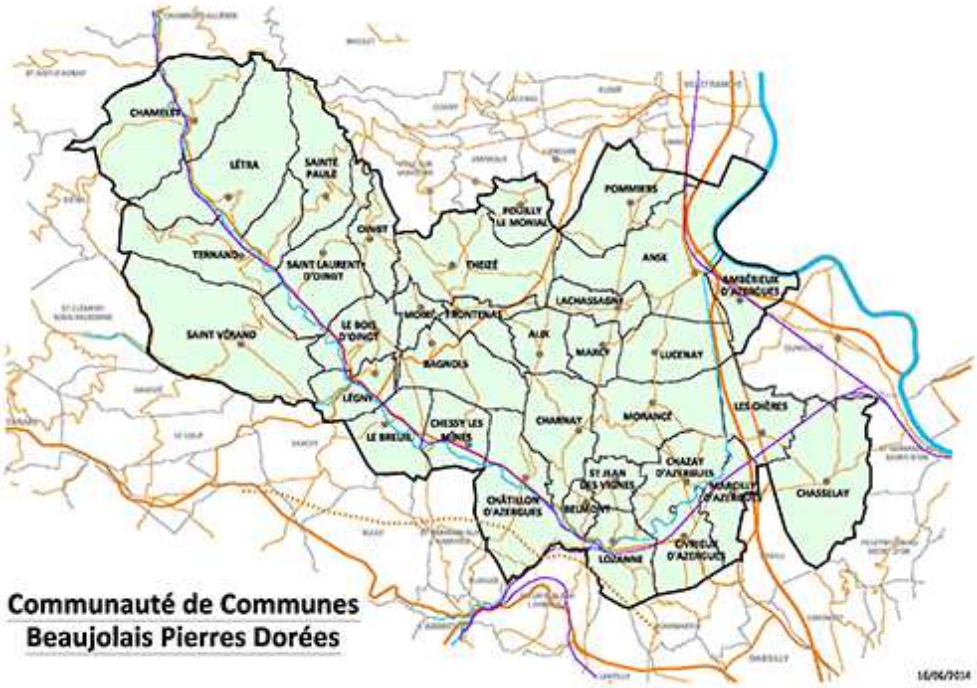

Figure 3: Cartographie du territoire de la CCBPD.

Production, distribution d'énergie
- Hydraulique
Environnement et cadre de vie
- Collecte des déchets des ménages et déchets assimilés
- Traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
- Lutte contre les nuisances sonores
- Autres actions environnementales
Sanitaires et social
- Action sociale
Développement et aménagement économique
- Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique
- Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités portuaire ou aéroportuaire

- Action de développement économique (Soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, Soutien des activités agricoles et forestières...)
Développement et aménagement social et culturel
- Construction ou aménagement, entretien, gestion d'équipements ou d'établissements culturels, socioculturels, socio-éducatifs
- Activités péri-scolaires
- Activités sportives
Aménagement de l'espace
- Schéma de cohérence territoriale (SCOT)
- Schéma de secteur
- Création et réalisation de zone d'aménagement concertée (ZAC)
- Constitution de réserves foncières
Voirie
- Création, aménagement, entretien de la voirie
Développement touristique
- Tourisme
Logement et habitat
- Programme local de l'habitat
- Action en faveur du logement des personnes défavorisées par des opérations d'intérêt communautaire
Autres
- Réalisation d'aire d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage
- Transports
- Autres

Tableau 1 : Compétences de la Communauté de Communes – source : https://www.banatic.interieur.gouv.fr

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

IV.1 Modification du règlement et du plan de zonage concernant la zone 1AULb

IV.1.1. Enjeux des modifications réglementaires de la zone 1AULb

La modification du PLU n° 4 approuvé le 17 mars 2014 a eu notamment pour objectif d'imposer un minimum de 50 % de surfaces avec un statut locatif social sur la zone 1AULb et de mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour garantir la qualité de l'aménagement de la zone.
A cet effet, les dispositions réglementaires de la zone 1AULb ont été modifiées et une OAP a été créée.
Pourtant, il apparait que les dispositions prévues sont inadéquates et ne peuvent pas amener à produire des logements sociaux selon la volonté de la collectivité (soumise à une obligation de production de logements sociaux prévue dans la loi) car les logements permis dans la rédaction du règlement ne concernent que des résidences de service, hôtelière ou de tourisme (logements qui ne rentrent pas dans la catégorie des logements sociaux).
Rappelons que cette zone a été pensée, lors de l'élaboration du PLU, pour éviter, sur ce secteur, la production de logements traditionnels (hors du champ du logement social, du logement pour les personnes âgées…). La volonté affichée dans le PADD (voir par exemple la cartographie «Un équilibre à assurer ») était l'extension future de l'urbanisation et la création de logements « non traditionnels ». Aujourd'hui (et comme affiché lors des précédents modifications du PLU) les zones prévues pour l'urbanisation future (zones 1AU) de la commune sont largement investies sauf sur la ZAC de Chanselle, située en zone 1AU et 2AU, prévue de longue date, représentant environ 150 logements et qui est à l'arrêt à cause de problèmes liés à la préservation de l'environnement. Par ailleurs, plusieurs programmes de logements, déjà réalisés et en projet, ont investi les dents creuses du tissu urbain. En conséquence, la commune connait aujourd'hui un déficit de surfaces constructibles permettant la réalisation de logements et notamment sociaux. Pourtant la commune entend poursuivre sont accroissement (dans le respect des prescriptions contenues dans le SCoT et son document d'urbanisme) permettant notamment le développement urbain de son territoire, la création d'une nouvelle offre de logements…. L'alternative se situe donc sur cette zone prévue initialement pour du logement mais dont la nature va évoluer par la présente modification du PLU.
L'enjeu de la présente modification du PLU a donc pour objectif de proposer une nouvelle rédaction permettant la production de logements dont au moins la moitié seront sociaux.
Les enjeux sont très importants dans cette commune qui compte (recensement en cours INSEE 2015) 6 604 habitants et dont le pourcentage de logements sociaux est de 20% (507 logements sociaux au 1er janvier 2014 + projet en cours « Montée de la Citadelle » de 40 logements. Résidences principales estimées vers fin 2015 = 2 733).

IV.1.2. Le SCoT et le PADD face au projet de modification

Le SCoT Beaujolais insiste sur l'importance d'une mixité générationnelle, sociale ou familiale avec un pourcentage minimum de 20 % de logements sociaux sur les communes classées dans une polarité de niveau 2. La commune a l'obligation d'aller au-delà de ce seuil car elle est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU qui impose un nombre de logements sociaux supérieur à 25 % sur l'ensemble du territoire communal)
Dans ce contexte, la commune qui compte aujourd'hui 20 % de logements sociaux, entend poursuivre ses efforts de rattrapage des objectifs qui lui sont fixés en s'imposant de réaliser au minimum 50 % de logements sociaux sur les programmes de logements qui seraient réalisés dans la zone 1AULb. En toute hypothèse, l'urbanisation de la zone 1AULb pourrait voir la réalisation d'environ 110 nouveaux logements

sociaux. Ce nouvel apport de logements sociaux permettrait d'atteindre plus de 22 % de logements sociaux sur la commune. Cette modification s'inscrit donc parfaitement dans la politique voulue par le SCoT Beaujolais.

Par ailleurs, le choix de permettre la création de logements sociaux sur le secteur de la zone 1AULb n'est pas anodin car il permettrait de rééquilibrer géographiquement l'offre. En effet, l'enveloppe urbaine compte 547 logements sociaux (507 + 40 en cours) dont la répartition est la suivante (cf. image ci-dessous)

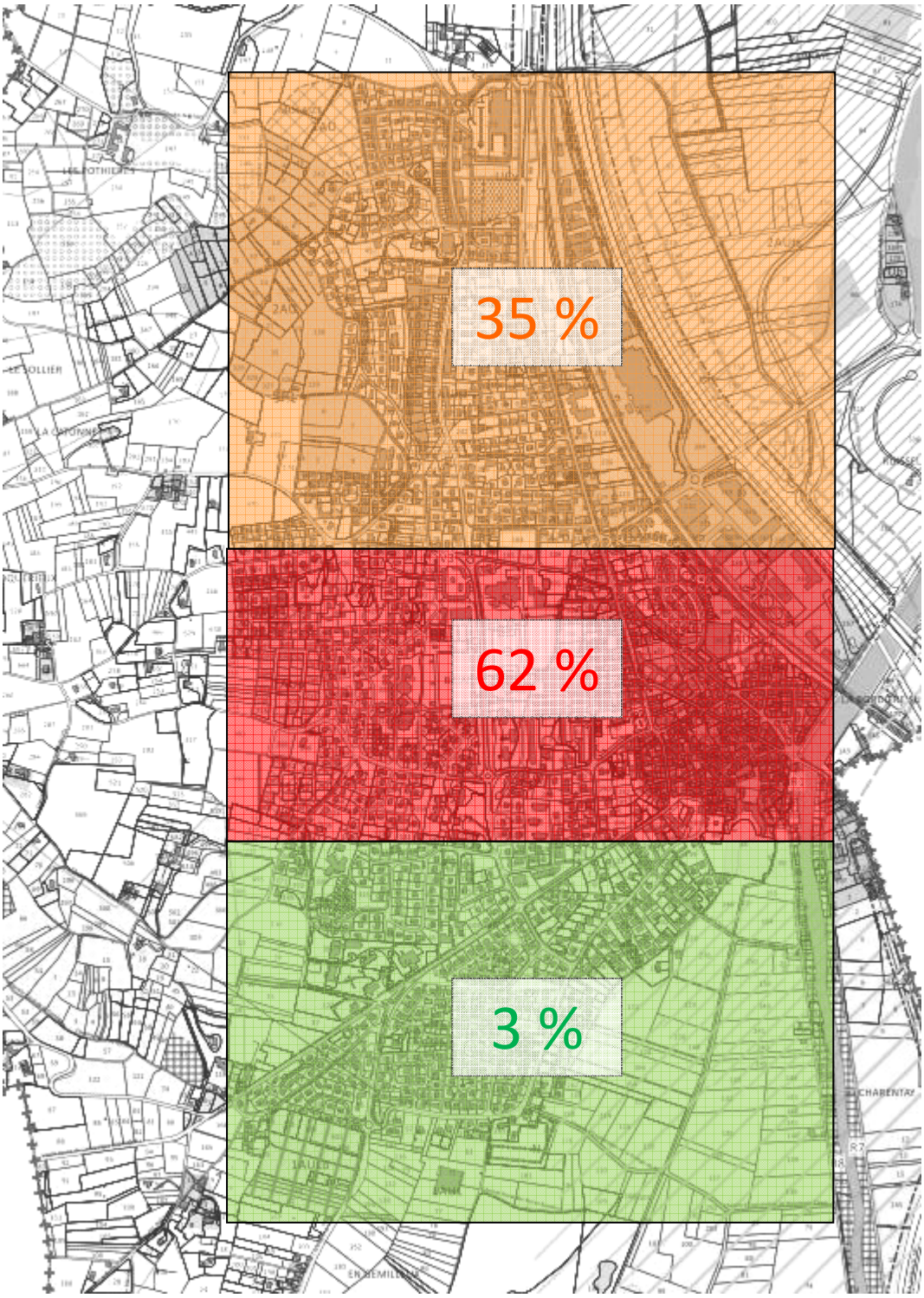

Figure 4 : Extrait du cadastre et répartition des logements sociaux

S'il apparait évident que l'offre de logements sociaux soit supérieure dans le centre urbain pour des raisons de proximité des services publics, des commerces ou des transports en commun…., nous constatons un réel déséquilibre dans la commune. Rééquilibrer l'offre de logements sociaux au sud du tissu urbain existant permettra d'assurer une offre en logement social plus équilibrée en évitant le phénomène de ghettoïsation et en favorisant la mixité sociale. Rappelons simplement que la mixité sociale consiste, sur une zone géographique donnée, en ce que des personnes issues de catégories socio-professionnelles différentes (niveau de vie, cultures ou origines sociales) se côtoient et cohabitent. L'augmentation de l'offre au sud de l'enveloppe urbaine existante favorisera un secteur plus hétérogène ou le brassage social sera facilité et où la desserte de transport en commun existe à proximité.

Le PADD, lui, a comme objectif transversal d'assurer un équilibre sur l'ensemble du territoire – équilibre sociale, économique, environnementale…. A ce titre la production de logements sociaux est une composante importante du projet de territoire qui, aujourd'hui, connait la nécessité d'accentuer son offre en logements sociaux afin d'atteindre le plus rapidement possible la barre des 25 % sur le territoire communal. Comme évoqué ci-avant le projet communal avait prévu l'urbanisation du sud de la commune pour des logements « non traditionnels ». Il s'agit aujourd'hui de s'inscrire dans cette démarche initiale en proposant des logements de nature différente mais répondant au projet communal. Il existe aujourd'hui une réelle obligation d'atteindre le plus rapidement possible le seuil des 25 % de logements sociaux : pour ce faire et compte tenu du léger déficit constaté, il est nécessaire d'effectuer un rattrapage important (allant au-delà des 25 % - puisque la problématique est que dans le cas d'un déficit constaté, celui-ci s'aggrave si le pourcentage de logements sociaux à créer n'est pas largement supérieur au pourcentage final recherché). Pour effectuer ce rattrapage, il est nécessaire de connaitre une production ambitieuse de logements et le secteur de la zone 1AULb répond parfaitement à cette problématique.
Enfin, il important de rappeler que l'urbanisation de cette zone pour permettre la création d'au moins 50 % de logements sociaux (production possible principalement dans le cas de la réalisation de logements locatifs sociaux) a déjà été acté lors de précédentes modifications du PLU.
Il s'agit simplement aujourd'hui de rendre effective la réalisation de logements dont une large part permettra de répondre aux objectifs de mixité sociale recherchée par l'Etat.
Une nouvelle rédaction du règlement de la zone 1AULb et l'inscription graphique d'une servitude de mixité sociale permettront de répondre à cet objectif.

IV.1.3. Modification du règlement

Le règlement de la zone 1AULb est modifié pour permettre une meilleure compréhension des règles applicables. En effet, cette zone, depuis la modification du PLU n°4, autorisait implicitement la création de logements puisque l'article 2 exigeait « *qu'un minimum de 50 % des surfaces de plancher produites ait un statut locatif social* ». La création de logements était implicite mais ni le libellé de la zone, ni le chapeau introductif, ni l'article 2 n'autorisaient explicitement la création de logements (à part des catégories de logements (de service par exemple) mais ne pouvant être comptabilisé comme des logements sociaux).
Pour cette raison, le projet de modification propose de modifier la rédaction de l'intitulé de la zone pour permettre la création de logements :

Proposition de rédaction (en rouge, les nouveaux éléments) : « *ZONE A URBANISER RESERVEE AUX ACTIVITES HOTELIERES ET DE LOISIRS ET DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS* »

Le chapeau introductif est modifié pour affirmer la possibilité de créer des logements dont un pourcentage sera des logements sociaux.

Proposition de rédaction (en rouge, les nouveaux éléments) :
« Elle est destinée à l'urbanisation à court terme, au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Sa vocation est d'accueillir principalement est activités hôtelières et de loisirs, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.
Sa vocation est également d'accueillir des programmes de logements dont au moins 50% sont sociaux. »

L'article 2 est modifié. En préambule, il est indiqué que « cette zone doit être urbanisée dans le respect des principes contenus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définies sur le secteur ». Cette indication en tête d'article permet de faire respecter cette prescription à l'ensemble des occupations et utilisations du sol qu'elles s'inscrivent ou pas dans une opération d'aménagement d'ensemble.
Concernant les occupations et utilisations du sol autorisées à condition de faire l'objet d'une organisation d'ensemble, le point est complété pour autoriser explicitement la création de logements :

Proposition de rédaction (en rouge, les nouveaux éléments) :
« *Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition de faire l'objet d'une organisation d'ensemble :*

- *Les constructions à usage :*
    - *De résidences de service,*
    - *De résidences hôtelières et de tourisme,*
    - *D'activités de formation, sportives, de locaux de restauration, de services de proximité et commerces,*
    - De logements,
    - *De stationnement lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des activités autorisées sur la zone.* »

Il est également ajouté la possibilité de créer des constructions à usage de services de proximité et de commerces qui sont des activités complémentaires à une zone permettant l'accueil des activités hôtelières et de loisirs.

Par ailleurs, concernant la création de logements, le contenu de la servitude de mixité sociale est défini. Il reprend la même imposition de logements sociaux dans le cas de création de logements en se référant aux dispositions réglementaire en vigueur.

Proposition de rédaction (en rouge, les nouveaux éléments) :
« *Conformément à la prescription graphique établie sur le secteur (Cf. plan de zonage) en application du II 4° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, 50 % minimum des programmes de logements devront être affectés à des logements sociaux de type PLUS, PLS ou PLI.* »

L'ancienne disposition permettant d'imposer un pourcentage de logements sociaux est supprimée au profit de la nouvelle rédaction.

La référence à l'obligation de se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est supprimée. Elle est connait une nouvelle rédaction et se trouve désormais en tête d'article. Ces modifications permettent notamment à ce que cette prescription s'applique à l'ensemble des occupations et utilisations du sol permises dans la zone (dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou pas).

L'article 12 concernant les stationnements est modifié pour réglementer le stationnement concernant les constructions à usage de logements. Il est ajouté un paragraphe :

Proposition de rédaction (en rouge, les nouveaux éléments) :
« *Pour les constructions à usage de logements :*

- *1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'1 place par logement. Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé au maximum une aire de stationnement par logement.*
- *Des stationnements visiteurs à raison d'une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9…)*
- *La réalisation d'un local pour les bicyclettes, les vélomoteurs et les motocyclettes dont la surface représente au minimum 2 % de la surface de plancher de la construction.* »

Ces dispositions devraient permettre à un ratio de places suffisant pour n'importe quelle opération de logements. Dans le cas d'une opération de 220 logements dont au minimum 110 logements seraient sociaux, le nombre de places serait le suivant :

- 110 places de stationnements dévolus aux logements sociaux,
- 251 places minimum de stationnements pour les autres logements (en prenant une surface moyenne par logement d'environ 80 m² de SP),
- 55 places visiteurs

Soit un total de 416 places minimum pour 220 logements

Les autres modifications apportées, ajoutant le terme d'installations (dans les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif) ou redéfinissant les équipements publics ou d'intérêt collectif en proposant une nouvelle rédaction (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) sont issus des changements apportés dans le règlement de la zone AUL.

IV.1.4. Modification du plan de zonage

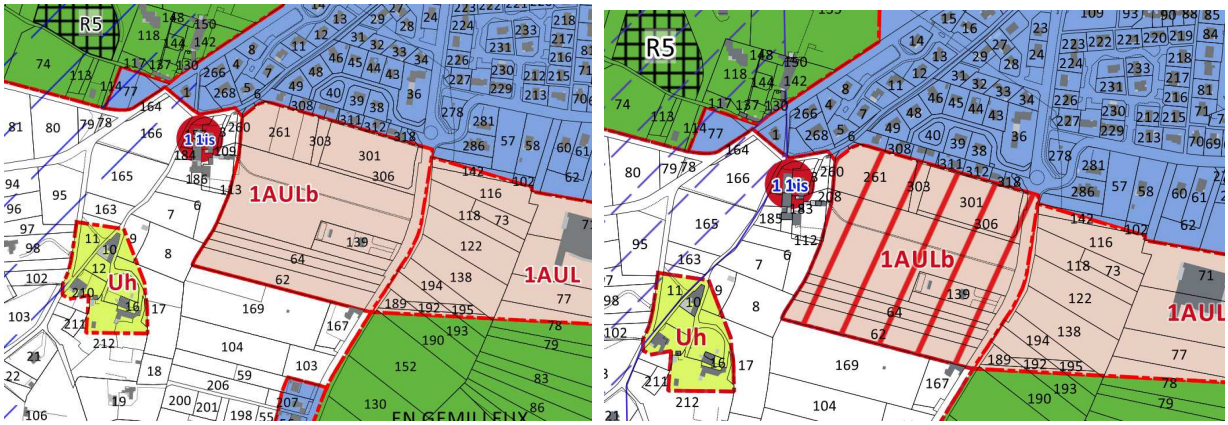

Figure 5 : Extrait du plan de zonage avant et après modification du PLU – zone 1AULb

Le plan de zonage est modifié pour permettre l'inscription graphique d'une servitude intéressant la zone 1AULb. Cette servitude de mixité sociale est établie en application de l'article L. 123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme qui dispose : « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».
Dans le règlement de la zone 1AULb la traduction réglementaire est donné (cf. point ci-avant)

IV.2 Modification du règlement de la zone 1AUL

IV.2.1. Enjeux des modifications réglementaires de la zone 1AUL

La commune connait aujourd'hui le projet d'une nouvelle caserne de pompiers permettant le regroupement des casernes d'Anse, d'Ambérieux et de Lucenay. Ce projet accueillerait une trentaine de pompiers volontaires (pas d'effectifs professionnels).
La zone 1AUL a été ciblée par les services du SDMIS pour son positionnement le long de la route départementale, sa position géographique pour un périmètre d'intervention efficace et la cohérence par rapport aux équipements publics présents ou futurs sur la zone.
Ce projet est d'une importance capitale pour le bassin de vie d'Anse, Ambérieux et Lucenay.
Afin de permettre la réalisation de cette caserne, il est aujourd'hui nécessaire de modifier le règlement du PLU afin de permettre dans cette zone des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

IV.2.2. Le SCoT et le PADD face au projet de modification

Le PADD du PLU pose comme principe d'assurer l'équilibre entre l'apport de population et les équipements de la commune. Si ce document met l'accent sur la création d'équipements liés aux activités de sports et de loisirs, il explique également la nécessité du développement d'équipements liés à la croissance de la population (ex ; station d'épuration). La collectivité a connu la création de plusieurs équipements liés aux activités de sports et de loisirs ces dernières années (ex : construction de la piscine en 2013, Ansolia en 2014) et possède une offre largement suffisante pour répondre aux besoins de sa population.
Il est par contre important, aujourd'hui, de permettre la création d'un équipement d'intérêt public majeur pour les services de gestion de crises.
Le SCoT évoque à travers ses orientations la nécessité d'un territoire équilibré autour de quatre axes majeurs qui sont les richesses naturels, les activités économiques, la gouvernance du territoire et l'organisation territoriale. C'est sur ce dernier axe que s'inscrit la présente modification du PLU qui vise à permettre dans la zone 1AUL un équipement nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif. Ce projet de nouvelle caserne de pompier traduit les changements d'organisation territoriale et de rationalisation des deniers publics. Ce projet s'inscrit donc parfaitement dans la politique du SCoT Beaujolais.

IV.2.3. Modification du règlement

Il est proposé dans la présente modification du PLU d'autoriser dans la zone 1AUL des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en plus des activités liées au sport.
Notons que si la destination des constructions autorisées dans la zone évolue, le principe d'offrir un service public d'intérêt collectif est toujours d'actualité.
Pour cette raison, le projet de modification propose de modifier la rédaction de l'intitulé de la zone pour permettre des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Proposition de rédaction (en rouge, les nouveaux éléments) : « *ZONE A URBANISER RESERVEE PRINCIPALEMENT AUX ACTIVITES SPORTIVES MAIS POUVANT ACCUEILLIR DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF* »

Le chapeau introductif de la zone est également modifié :

Proposition de rédaction (en rouge, les nouveaux éléments) : « *Cette zone est destinée à l'urbanisation à court terme, au fur et à mesure de la réalisation des équipements.*

Sa vocation est d'accueillir~~, dès à présent,~~ principalement des activités sportives et de loisirs, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements. Cette zone peut également accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

L'article 1, concernant les occupations et utilisations du sol admises est modifié pour permettre clairement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (et donc la création d'une caserne de pompier). L'ancienne rédaction évoquant la possibilité d'équipements collectifs n'était pas claire et sa définition ne permettait pas la construction d'un centre de secours.
En lien avec les changement apportés dans la rédaction de l'article 1, les définitions sont également modifiées pour faire apparaitre une nouvelle définition des constructions et installations nécessaires au services publics ou d'intérêt collectif.

Proposition de rédaction (en rouge, les nouveaux éléments) : « *Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises sous conditions :*

- *Les constructions à usage :*
  - *D'équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,*
  - *D'aires de jeux et de sport lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone,*
  - *D'annexes ou de stationnements lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol, les piscines n'étant pas concernées par cette limite,*
  - ~~*Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec le caractère de la zone.*~~ »

Proposition d'une nouvelle rédaction dans la partie concernée par les définitions :

~~CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF:~~
~~Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.~~

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :
Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent ou non du public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, maison médicale, centres de rééducation, résidences médicalisées… ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels,
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (autoroutes, transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,…) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs…) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

Par ailleurs la définition concernant les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et modifié. Il est ajouté « ou d'intérêt collectif » pour être parfaitement complet.
Proposition de rédaction (en rouge, les nouveaux éléments) :
« *OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF*:
Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... »

IV.3 Modification du règlement de la zone UI

IV.3.1. Enjeux et justifications des modifications réglementaires de la zone UI

Il existe aujourd'hui dans les zones UI des constructions à usage d'habitation. Bien que la destination principale de cette zone soit pour des activités industrielles, artisanales et commerciales la municipalité souhaite permettre une évolution « légère » des constructions existantes qui seraient à usage d'habitation. La décision d'accorder une extension limitée de 20 m² de surface de plancher pour quelques constructions ne remettra pas en cause la destination générale de la zone. Elle permettra simplement aux quelques habitations présentes dans la zone d'évoluer et d'assurer à leurs occupants un parcours résidentiel apaisé dans la commune.

IV.3.2. Modification du règlement

Il est proposé, dans l'article 2 de la zone UI, de modifier le c) pour faire disparaitre la mention de « SHON » pour la remplacer par la notion de « surface de plancher ». Une définition de cette dernière est insérée dans les définitions du règlement.
Par ailleurs, un d) est créé pour permettre l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 20 m² de surface de plancher.
Proposition de rédaction (en rouge, les nouveaux éléments)

« c) L'aménagement* des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que la ~~SHON~~surface de plancher* après travaux ne dépasse pas 300 m²,

d) L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, autorisées dans la zone, dans la limite de 20 m² de surface de plancher*, sous réserve du respect du règlement en vigueur des plans de prévention d'inondation Saône Aval et Azergues »

IV.4 Evolution des superficies

Aucune des zones (1AUL, UI et 1AULb) concernées par la présente modification n'est modifiée concernant leur superficie.

V - JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE AU REGARD DE L'ARTICLE L.123-13 DU CODE DE L'URBANISME

La procédure de modification n° 6 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

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

Les modifications envisagées dans cette modification du document d'urbanisme n'ont aucun impact sur l'environnement.
D'une part les modifications envisagées n'augmentent pas le potentiel urbanisable sur les secteurs concernés et d'autre part ces zones font partie des zones de développement stratégique de la commune qui visent une urbanisation soucieuse de la consommation des espaces.
Les secteurs concernés par la présente modification ne font pas l'objet de repérages spécifiques dans le SCoT ou le PADD concernant la protection du patrimoine environnementale.
Ces zones ne font l'objet d'aucun périmètre au titre de la préservation de l'environnement (ex : ZNIEFF, Natura 2000, protection de biotope…)

VII - CONCLUSION

Cette procédure de modification n°6 du PLU engendre plusieurs adaptations du document de PLU approuvé en 2007. En effet le zonage du PLU et le règlement des zones 1AUL , 1AULb et UI sont modifiés.

Ces modifications sont, dans l'ensemble mineures et permettent l'optimisation du foncier classé en zone 1AUL, UI et 1AUlb au PLU d'Anse.

Il est précisé que cette modification n°6 du PLU sera la dernière car une révision complète du PLU sera lancée avant la fin du mandat.