Commune de BELIGNEUX- 01

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Traduction réglementaire du PADD – Réunion publique 17 Septembre 2024

Réunion publique de concertation

Richard BENOIT

17/09/2024

mosaique-environnement.com

Introduction

1

Le double visage du PLU

PLANIFICATION

Projet territorial pour les **10 à 15 ans** à venir

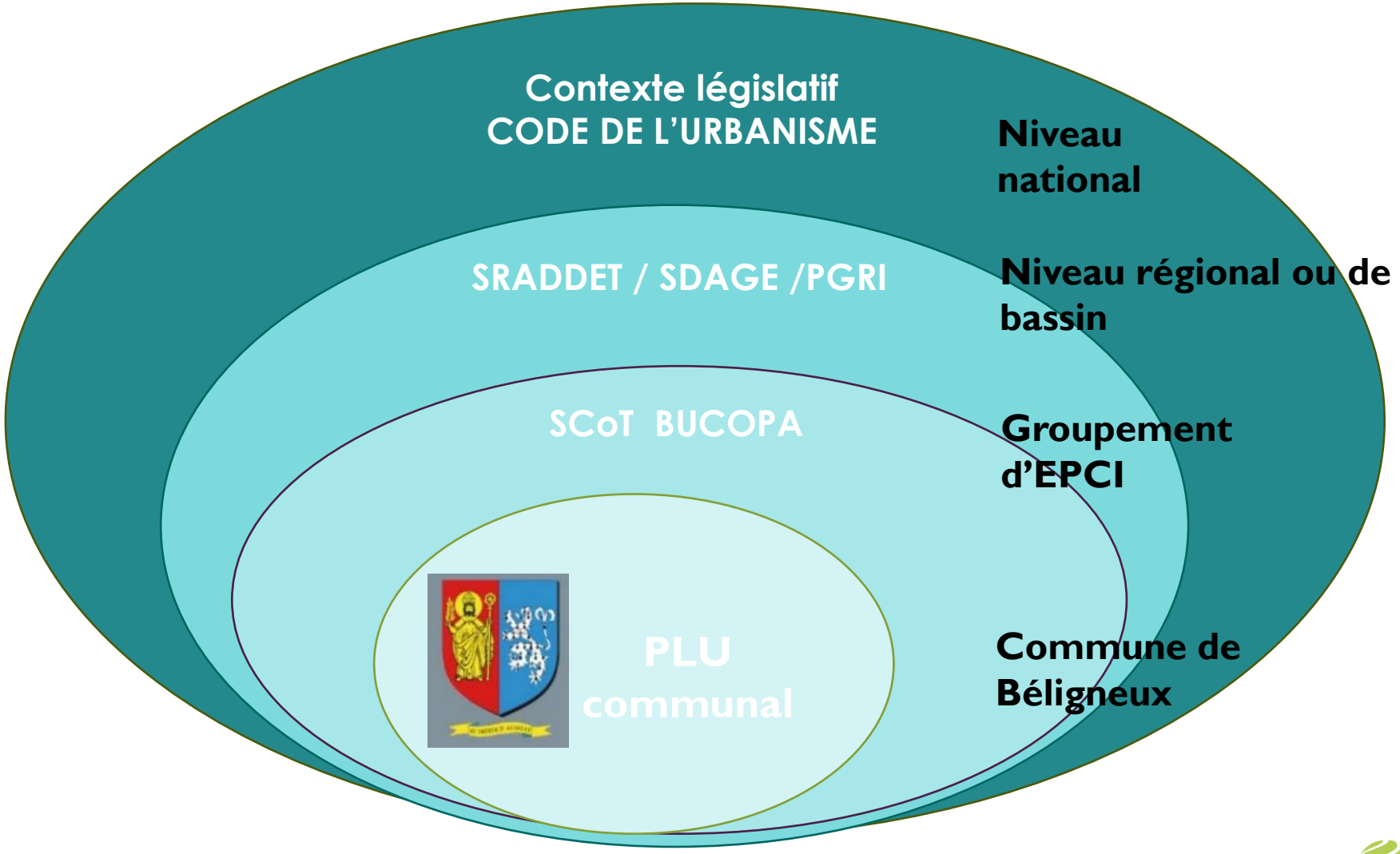
REGLEMENTATION

Etabli **à l'échelle parcellaire** (cadastre)

Document **juridique** de portée générale qui s'impose à tous: on dit qu'il est **opposable** au tiers

=> Concrètement, pour qu'un projet d'aménagement ou de construction soit réalisable, il doit être en conformité avec le règlement du PLU

La hiérarchie des normes



Cadre et objectifs du PADD

Document stratégique et prospectif, le PADD s'appuie sur une vision globale du territoire à l'horizon 2033, soit une dizaine d'années d'application du PLU, et décline une stratégie de développement à travers la traduction des choix retenus par les élus du territoire sous forme d'orientations stratégiques.

ARTICLE L151-5 DU CODE DE L'URBANISME

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;

2° Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des **objectifs de réduction d'artificialisation des sols** mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 (…), le projet d'aménagement et de développement durables fixe **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés (…) »

5

Structure générale du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de BELIGNEUX est construit autour des orientations suivantes

4 Orientations

1 – ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISÉ ET RAISONNÉ

2 - GARANTIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

3 – PROTEGER ET VALORISER LA RICHESSE DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

4 - FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Les outils du règlement - Le zonage

Le code de l'urbanisme prévoit 4 grands types de zones:

Les zones urbaines « U » : correspondant aux secteurs urbanisés ou aux secteurs dont les équipements permettent l'urbanisation.

Les zones à urbaniser « AU » : correspondant aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones agricoles « A » : correspondant aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Les zones naturelles « N » : correspondant aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, de l'existence d'une exploitation forestière, du caractère d'espace naturel…

Les outils du règlement - Le règlement écrit

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS - USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 – Occupations et utilisations soumises à condition

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article 4 – Desserte par les réseaux

Article 5 – Infrastructure et réseaux de communication électronique

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Article 6 – Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement

Article 9 – Emprise au sol

Article 10 – Hauteur des constructions

Article 11 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures, ainsi que des clôtures

Article 12 – Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

Article 13 – Surfaces non imperméabilisées – Espaces libres et plantations

Article 14 – Règles pour les continuités écologiques

Article 15 – Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Article 16 – Stationnement

Les outils du règlement – autres outils

Les emplacements réservés;

Les Espaces boisés classés;

Les éléments d'intérêt environnemental repérés au titre de l'article L151-23;

Les éléments d'intérêt patrimonial et paysager repérés au titre de l'article L151-19;

Changement de destination en zones Agricoles et Naturelles;

Secteur et Taille et de Capacité d'accueil limité en zone A et N…

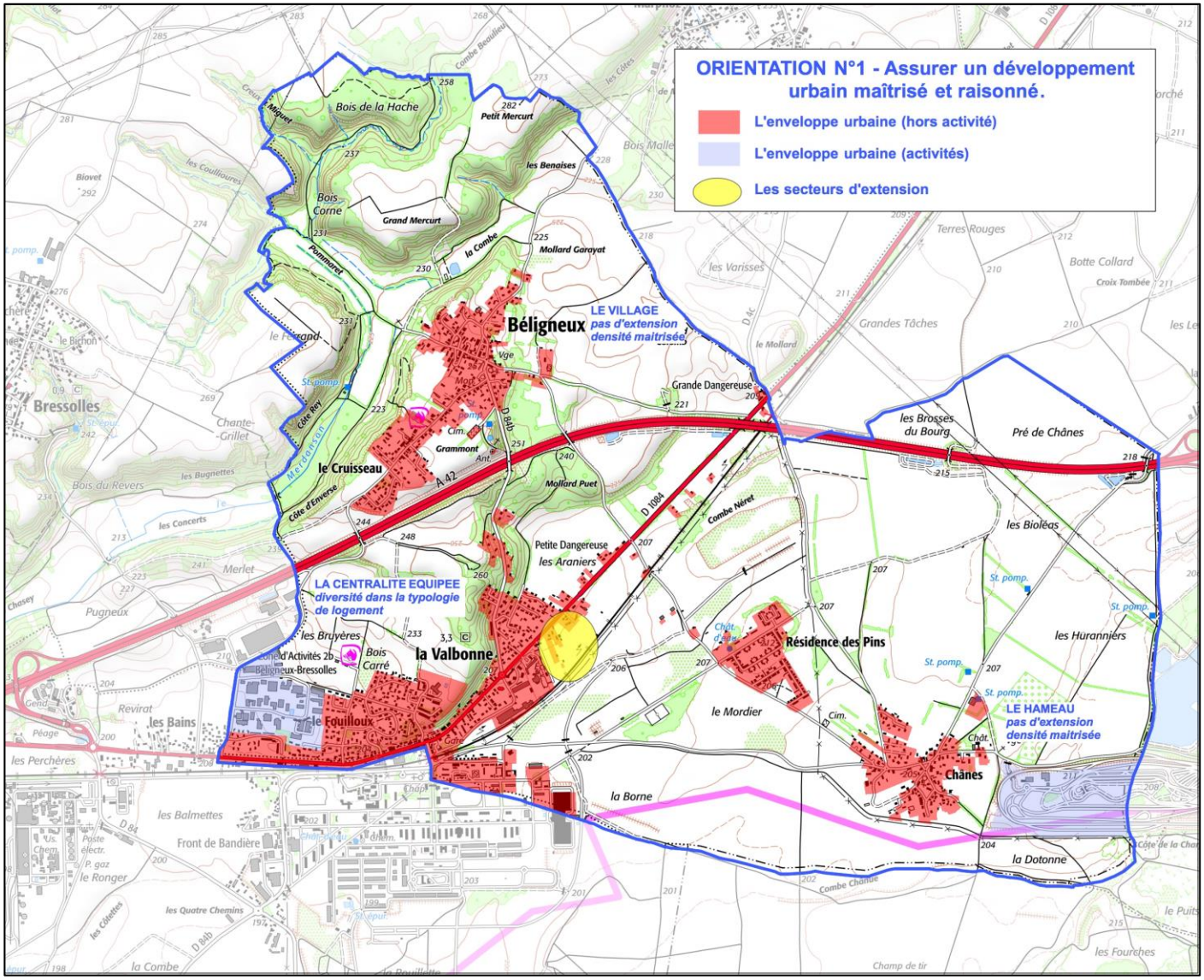
Traduction règlementaire du PADD

Axe 1

Assurer un développement urbain maitrisé et raisonné

2

Orientation 1
Assurer un développement urbain maitrisé et raisonné



Les zones mixtes UA, UB et UM

Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en privilégiant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (« dents creuses », divisions parcellaires, renouvellement urbain…).

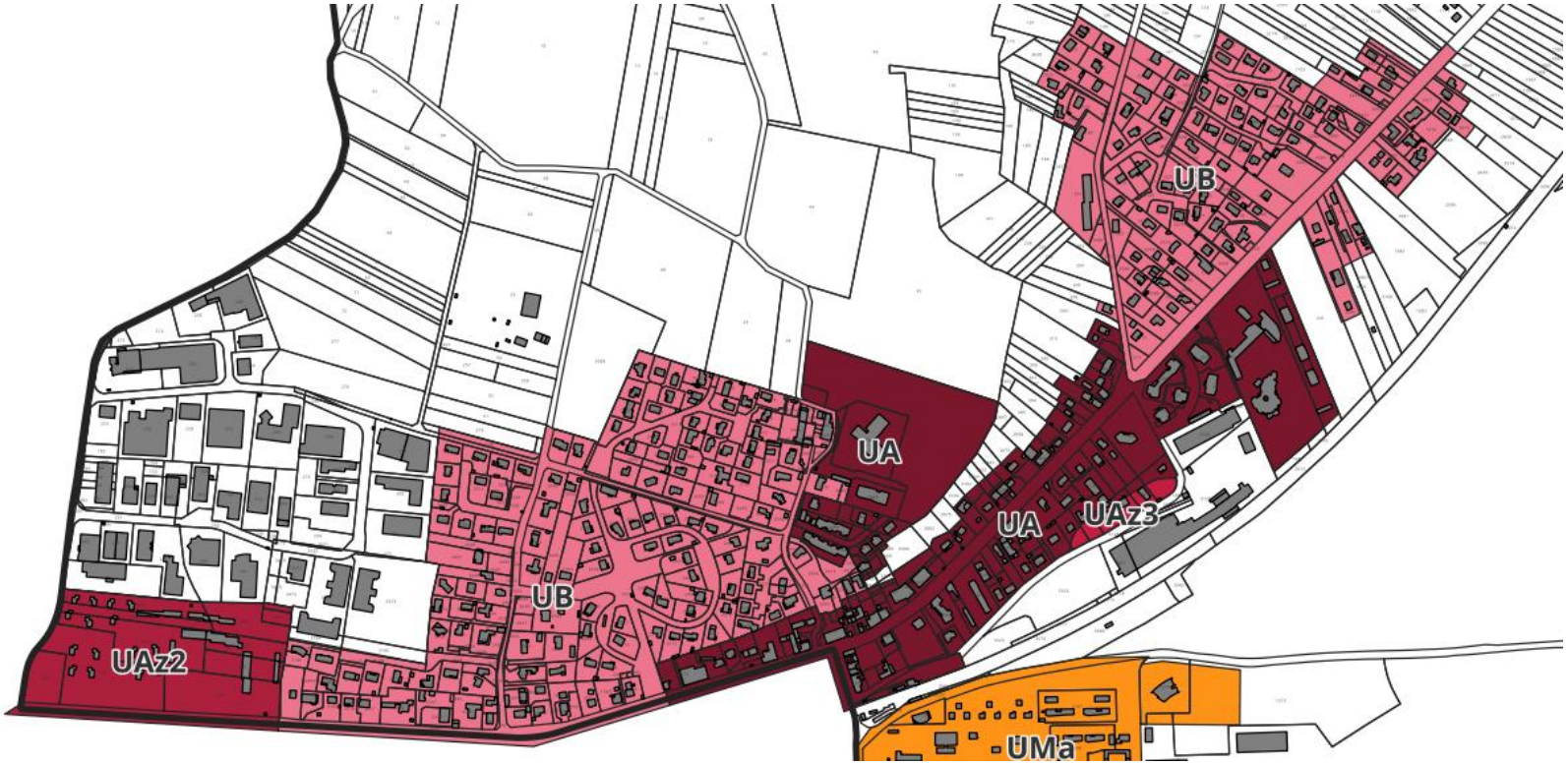
Ce sont des zones mixtes qui sont les lieux de développement pour l'habitat mais qui admettent aussi les services, les équipements et les commerces…

Les activités seront plus encadrées.

Elles sont liées aux différentes enveloppes urbaines existantes.

Les zones mixtes UA, UB et UM – Le pole équipé

Répartir le développement entre les trois secteurs de la commune en fonction de leurs identités respectives : Béligneux (le village) ; Châtnes (le hameau) ; La Valbonne (le pôle équipé)

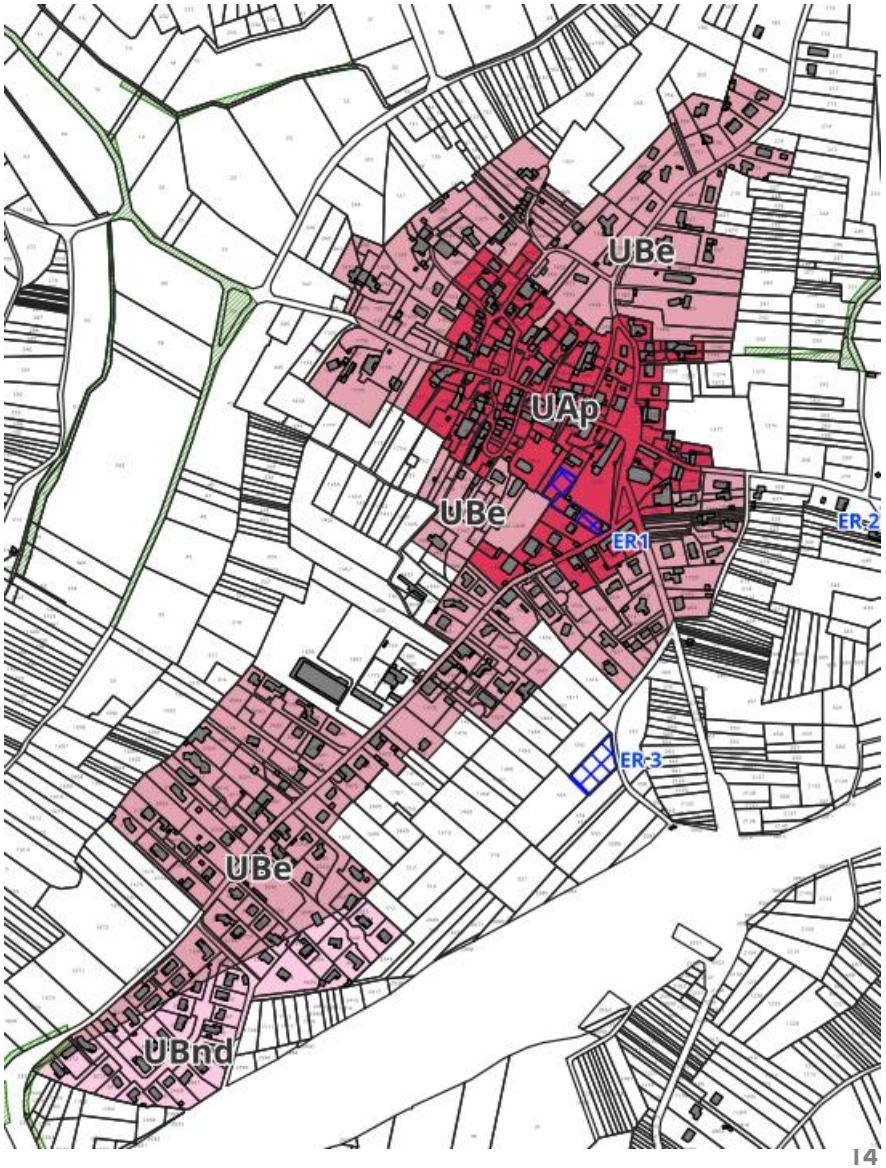


UA: Centre de La Valbonne caractérisé par l'alignement et la plus grande hauteur des bâtiments (on admettra jusqu'à R+3).

UB: Correspond à un tissu pavillonnaire dominant, donc à des règles d'implantation et de hauteur différentes.

UAz2 – UAz3: prise en compte de la zone de risque d'une activité

Les zones mixtes UA, UB et UM – Le village



Répartir le développement entre les trois secteurs de la commune en fonction de leurs identités respectives : Béligneux (le village) ; Châtnes (le hameau) ; La Valbonne (le pôle équipé).

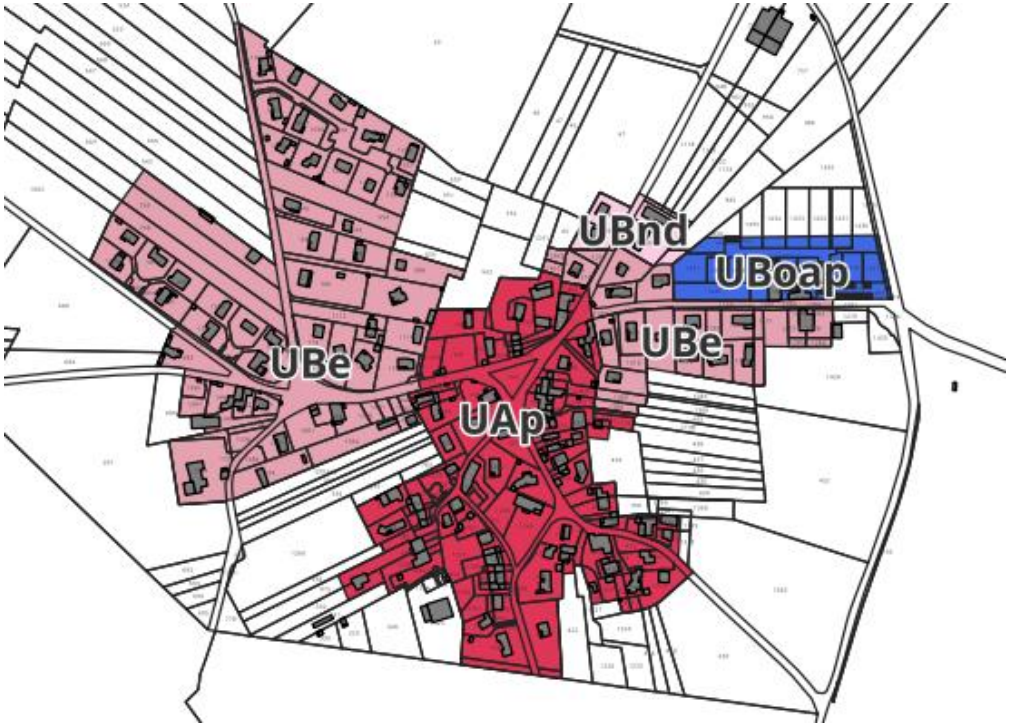
Variation sur les zones UA et UB pour prendre en compte les spécificités du secteur:

UAp: prise en compte de la spécificité de l'enjeu patrimonial du bourg ancien: la zone Uap correspond au village existant jusqu'au début des années 1970.

UBe: Zone UB « éloignée » correspond à une zone pavillonnaire dans laquelle les possibilités de développement en terme d'activités sont moins forte que pour le centre équipé de La Valbonne (surface des commerces limitée)

Les zones mixtes UA, UB et UM – Le hameau

Répartir le développement entre les trois secteurs de la commune en fonction de leurs identités respectives : Béligneux (le village) ; Chênes (le hameau) ; La Valbonne (le pôle équipé).



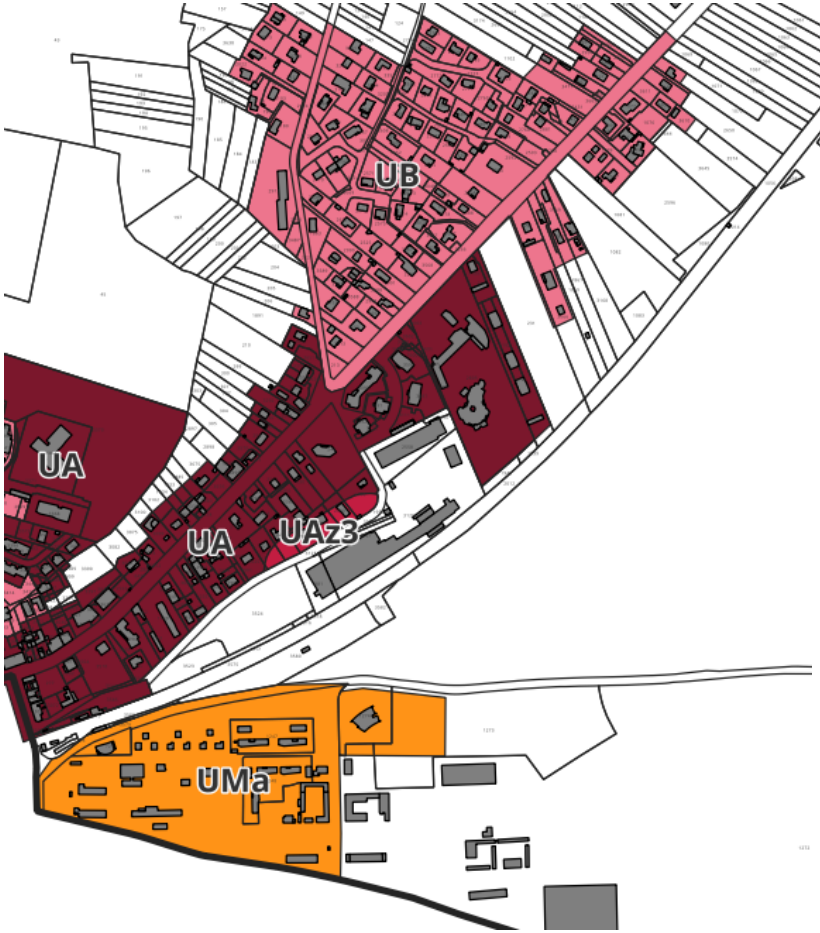
Variation sur les zones UA et UB pour prendre en compte les spécificités du secteur:

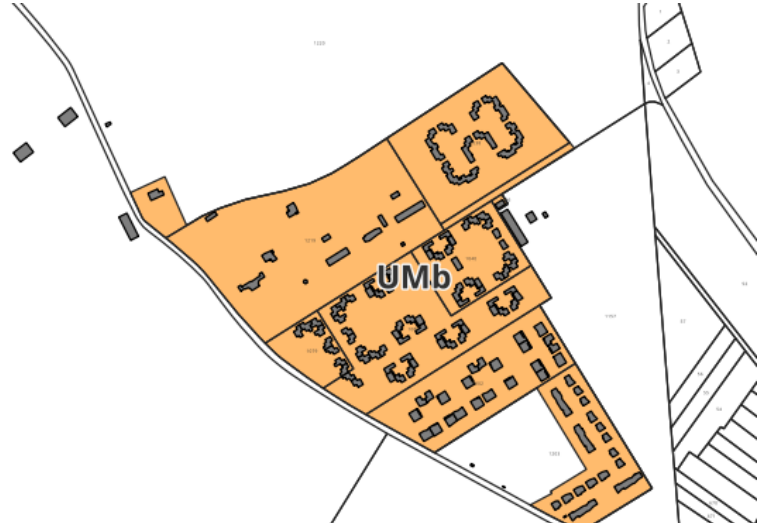
UAp: Prise en compte de la spécificité de l'enjeu patrimonial du bourg ancien: la zone Uap correspond au village existant jusqu'au début des années 1970.

UBe: Zone UB « éloignée » correspond à une zone pavillonnaire dans laquelle les possibilités de développement en terme d'activités sont moins forte que pour le centre équipé de La Valbonne (surface des commerces limitée)

UBoap: Zone d'urbanisation à l'intérieur du parc du château avec des principes d'aménagements pour préserver l'enjeu patrimonial.

Les zones mixtes UA, UB et UM – Le camp





UMa: secteur mixte

UMb: assimilable à **UBe** secteur à dominante d'habitat mais éloigné du centre.

Article R421-8

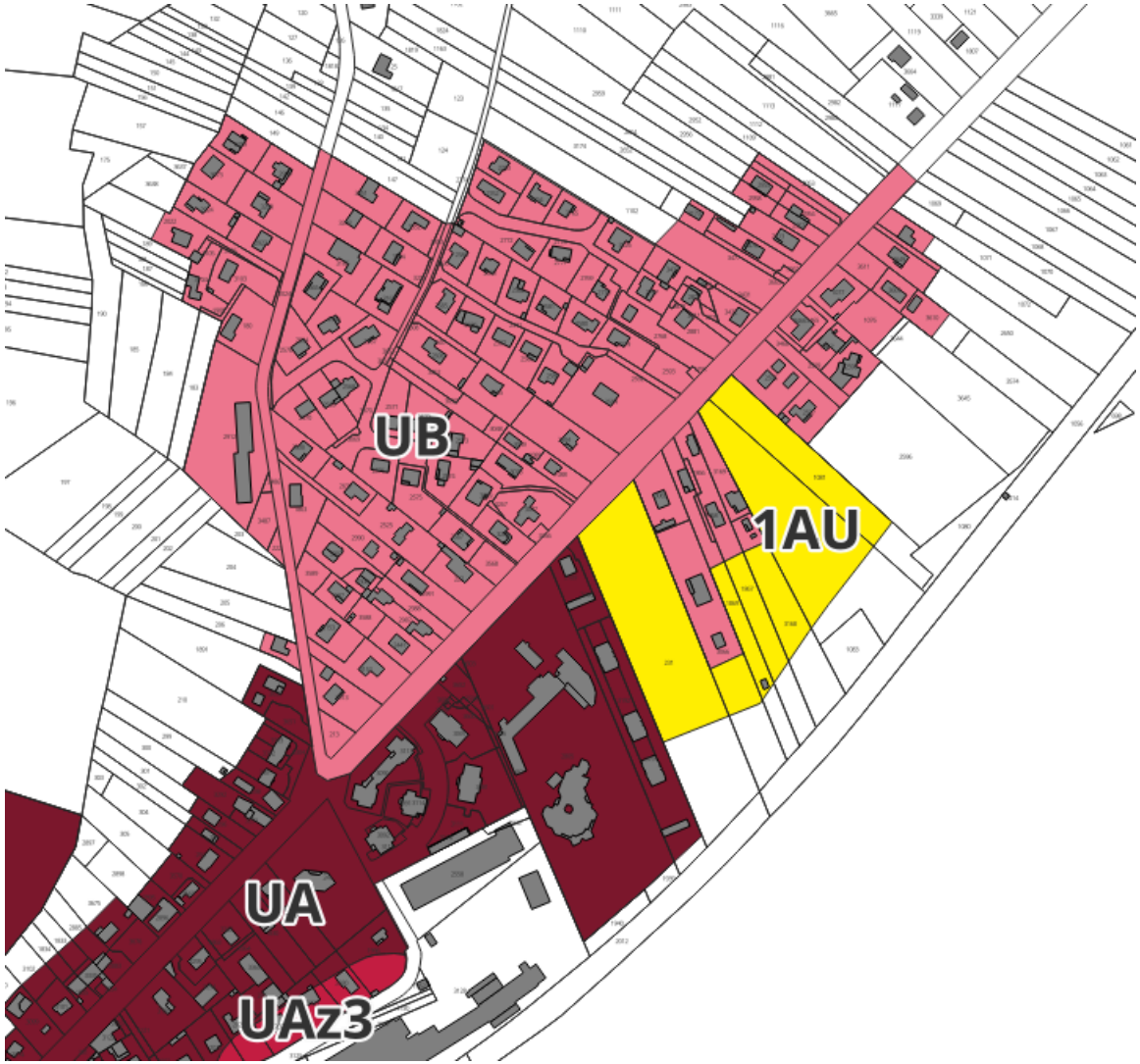
« Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, pour des raisons de sûreté ou si la préservation de leur confidentialité est nécessaire pour la sauvegarde des intérêts de la défense nationale (…)

b) Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense ;

Les zones de développement AU

Limiter la consommation d'espace en ne prévoyant d'extension urbaine que dans le secteur de la Valbonne où l'on pourra plus facilement densifier.

Ce sont des zones prévues pour le développement de l'urbanisation à proximité des équipements et services du centre bourg.



Le projet de diversification du logement

Prévoir des logements pour tous dans un objectif de mixité sociale et générationnelle

Le projet de diversification du logement

Prévoir des logements pour tous dans un objectif de mixité sociale et générationnelle

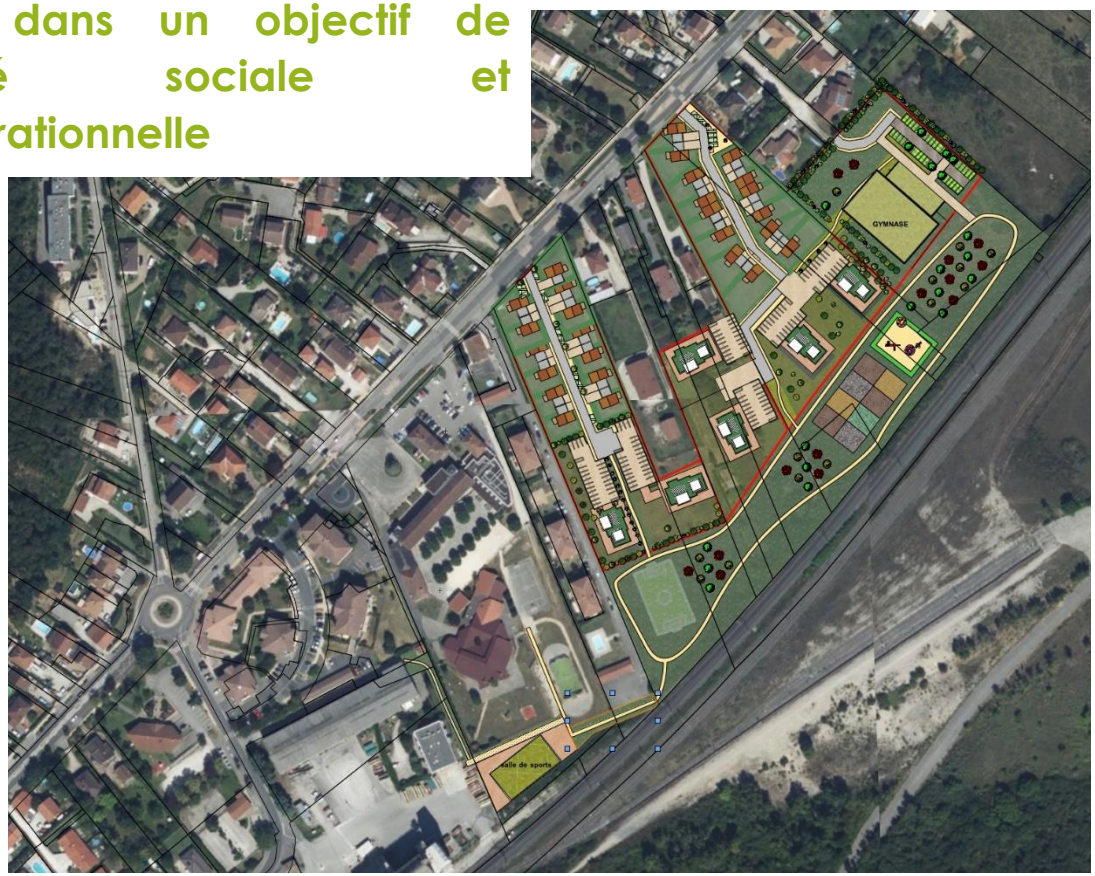
Secteur Ouest – 2,4 hectares

Densité minimum: 33 lgts/ha

Au moins 50% de logements collectifs
Au moins 30% de logements intermédiaires

Le projet de densification du centre bourg

Prévoir des logements pour tous dans un objectif de mixité sociale et générationnelle



Les chiffres du PADD

300 logements nouveaux dans les 15 ans à venir.

Croissance annuelle de la population: +1,4 %

+ 800 habitants dans les 15 ans à venir

Les chiffres du projet
300 logements nouveaux d'ici 15 ans
240 dans les dents creuses et divisions parcellaires de l'enveloppe urbaine
81 dans la zone AU

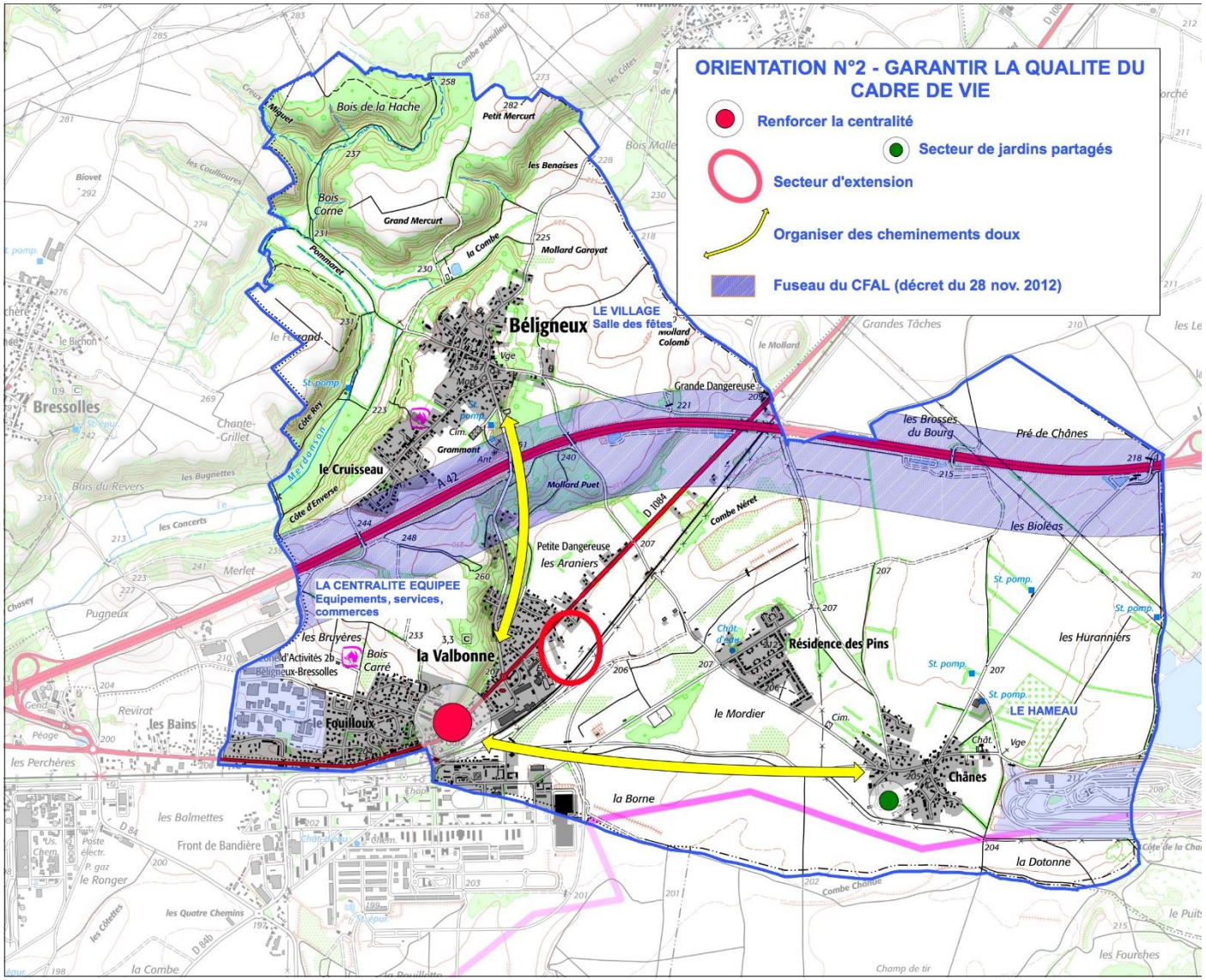
Traduction règlementaire du PADD

Axe 2

Garantir la qualité du cadre de vie

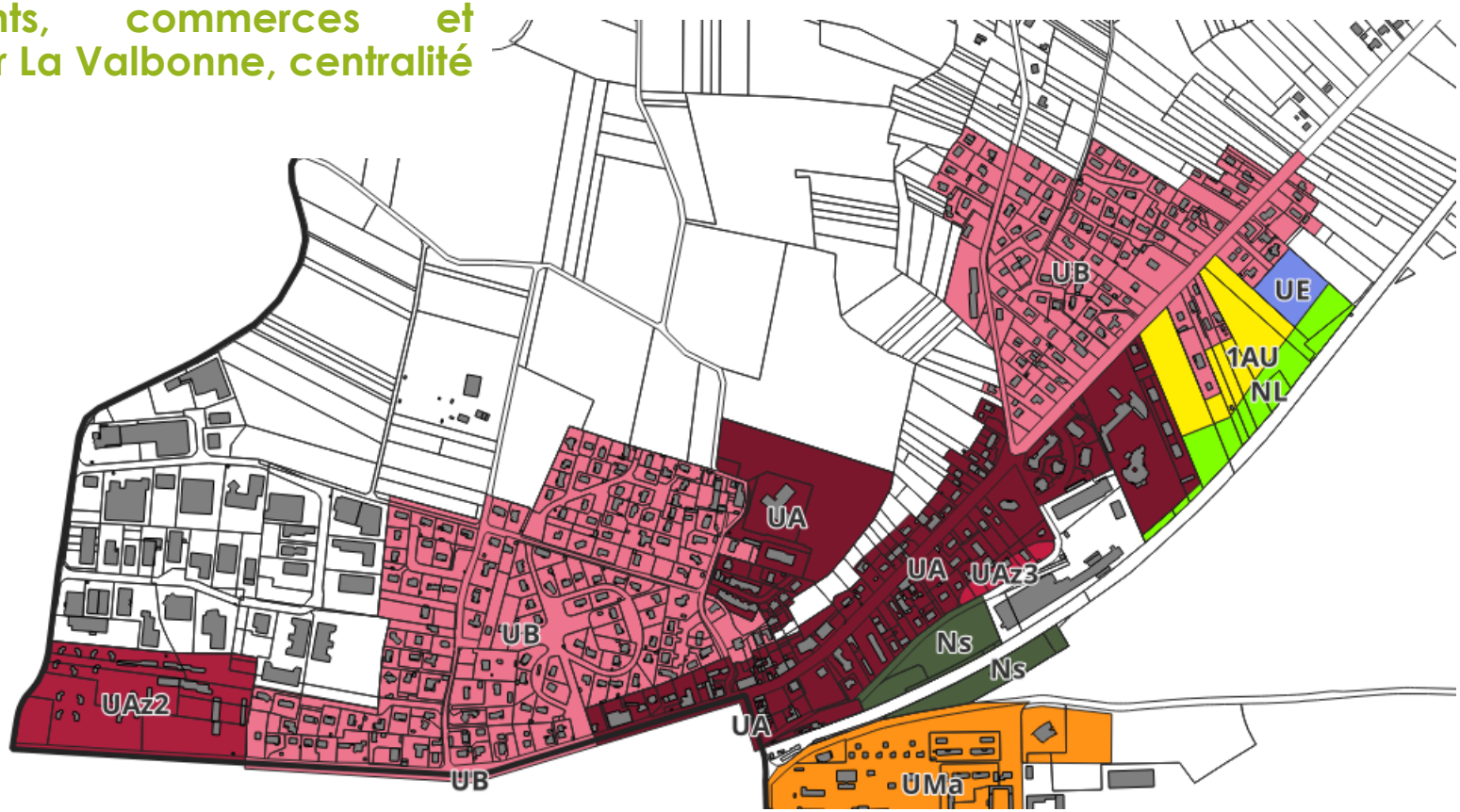
3

Axe 2
Garantir la qualité du cadre de vie



Renforcement des équipements à La Valbonne

Préserver et développer les équipements, commerces et services sur La Valbonne, centralité équipée.



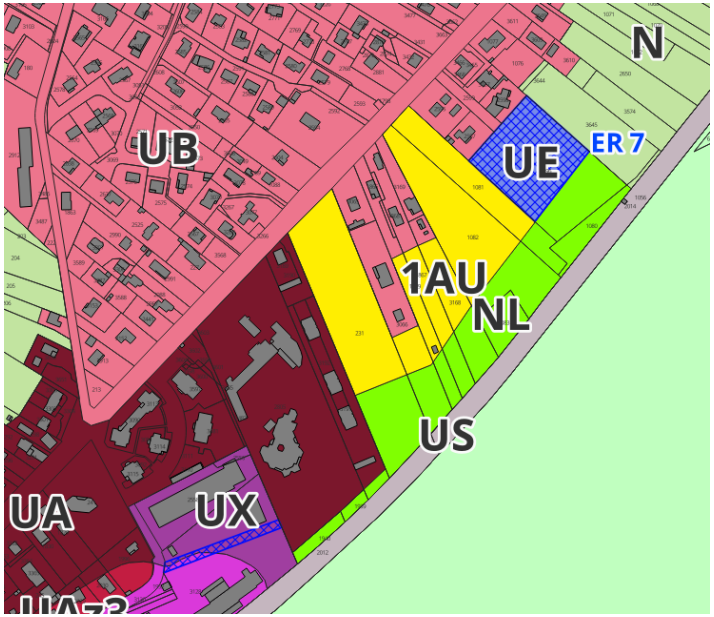
UE: Zone d'équipement pour un gymnase

NL: Zone Naturelle de loisirs: parc urbain en lien avec les écoles et le secteur de développement pour l'habitat

Ns: Stationnement gare

Renforcement des équipements à La Valbonne

Préserver et développer les équipements, commerces et services sur La Valbonne, centralité équipée.



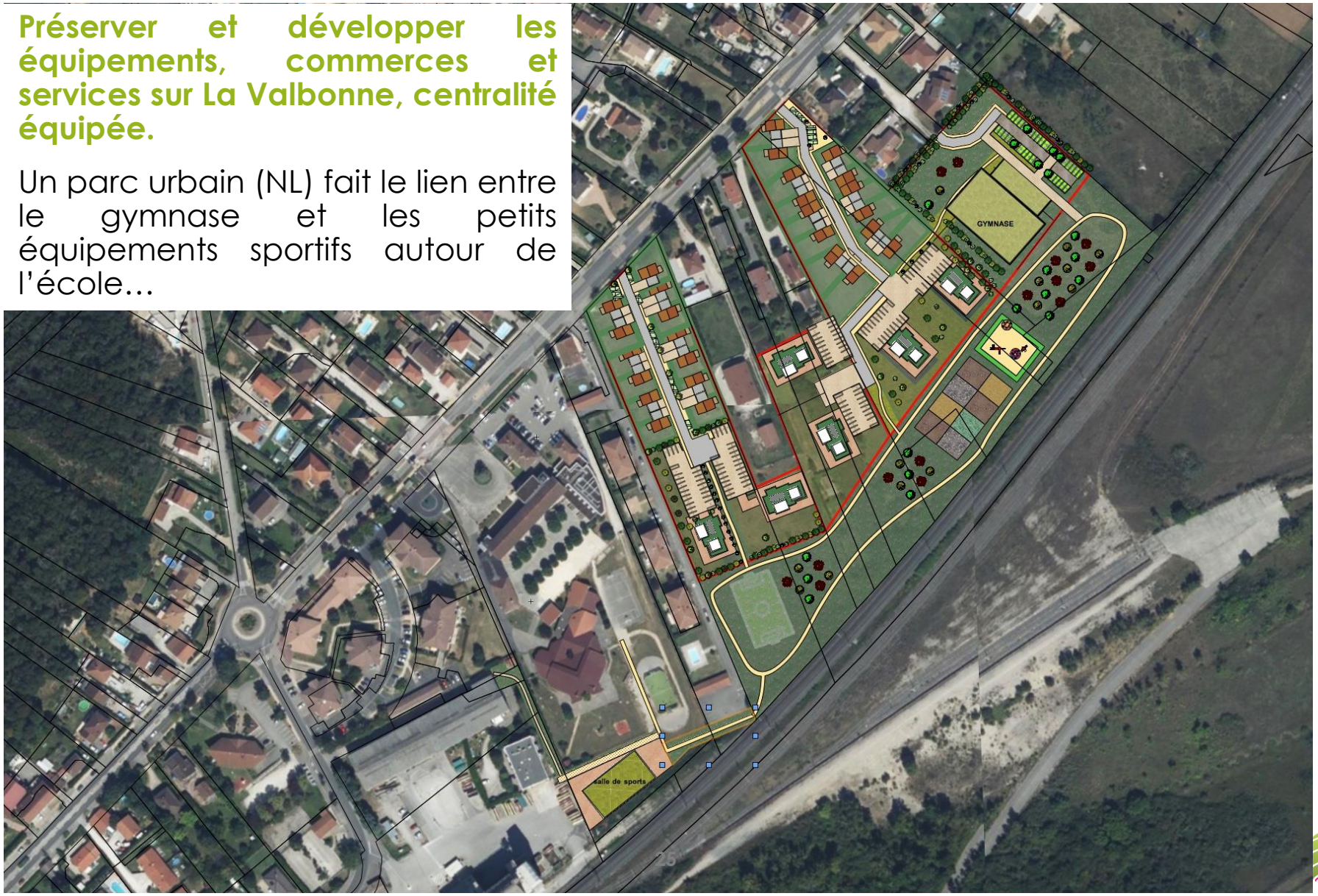
ER N°7: Pour la création d'un gymnase.

La superficie de l'emplacement réservé est d'environ 6000 m2 pour la création d'un gymnase couvrant un terrain de hand ball (40*20), vestiaires et une salle annexe…

Renforcement des équipements à La Valbonne

Préserver et développer les équipements, commerces et services sur La Valbonne, centralité équipée.

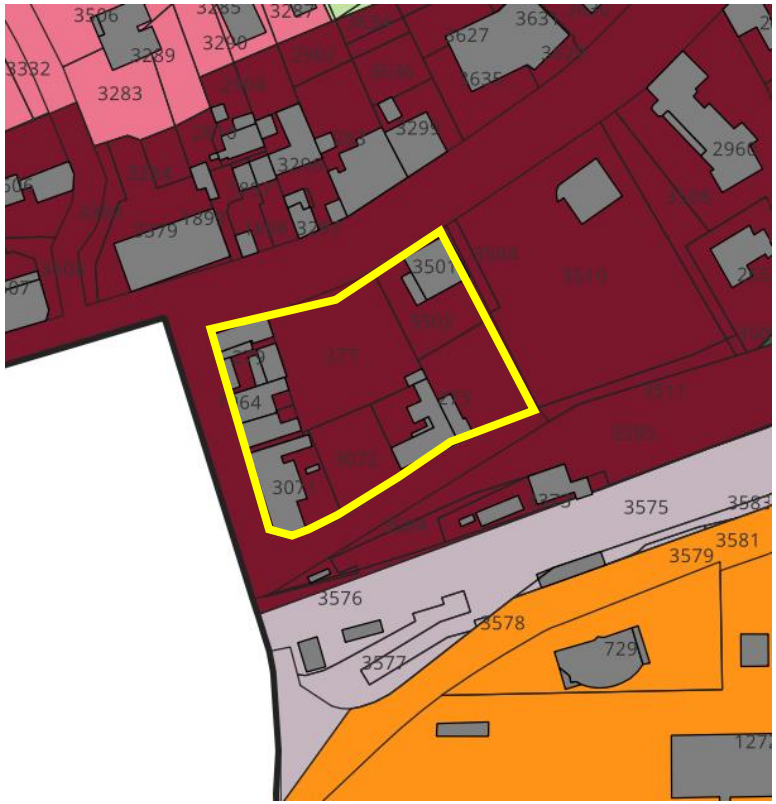
Un parc urbain (NL) fait le lien entre le gymnase et les petits équipements sportifs autour de l'école…



Créer un espace de convivialité en centralité

Créer un véritable espace de centralité et de convivialité sur La Valbonne.

Poursuivre l'aménagement et la mise en valeur du secteur gare.

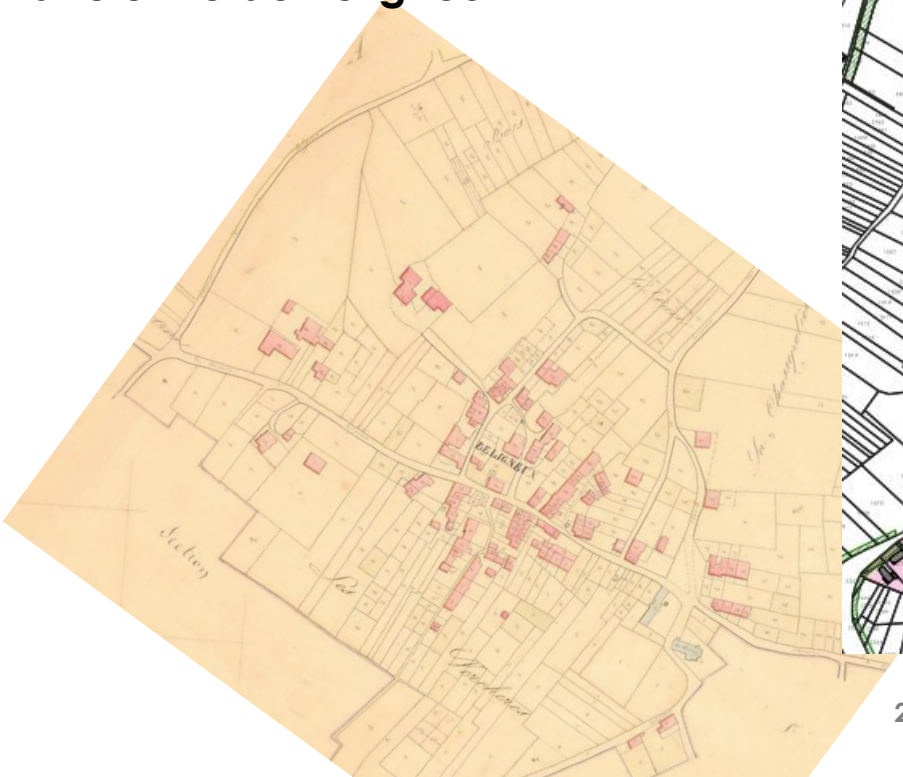


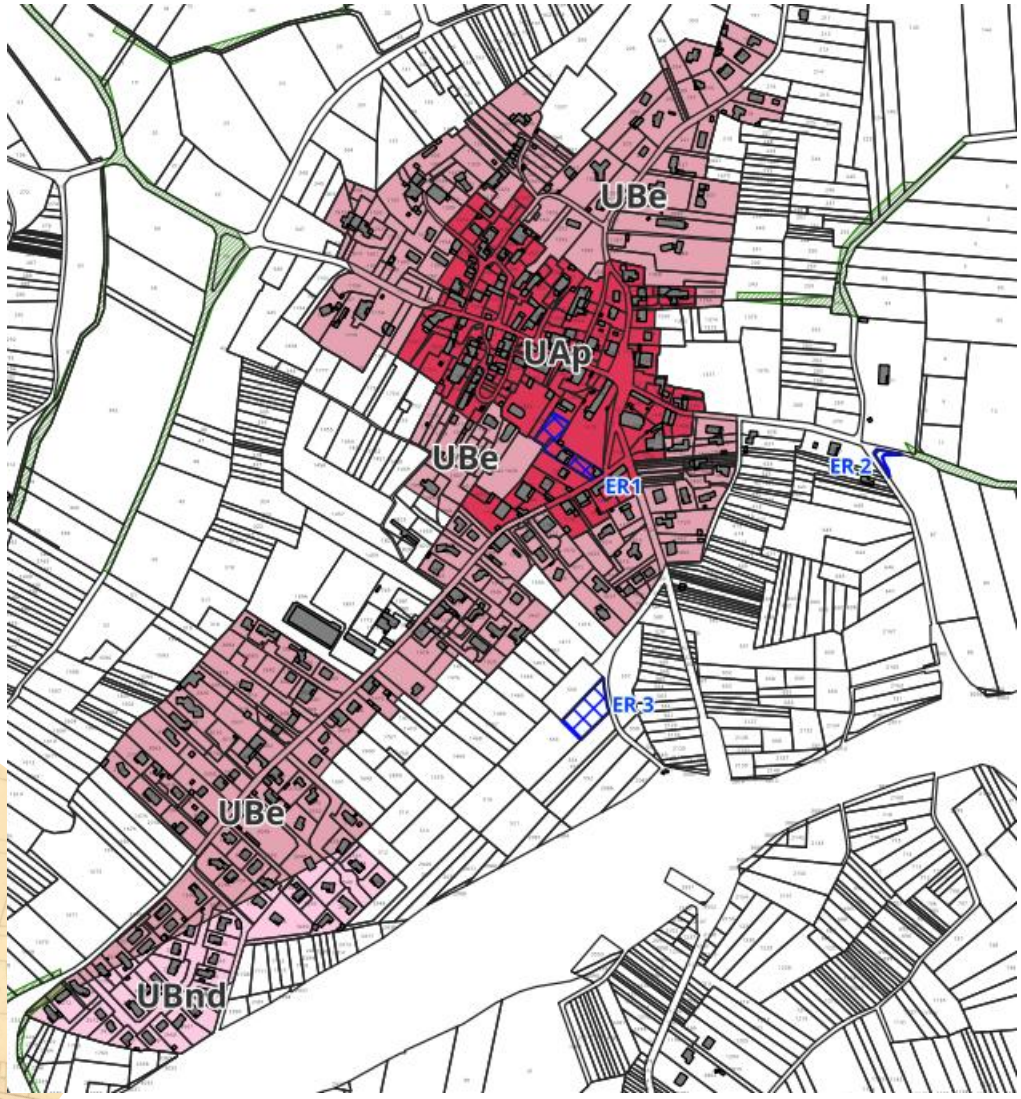
Mise en œuvre d'une zone de « projet d'aménagement global » (art: 151-41) ou l'on peut figer les constructions pour une durée maximum de cinq ans les constructions. Ce délai pourrait permettre ma mie en œuvre d'une ZAC.

Mettre en valeur le centre de Béligneux

Préserver au niveau du paysage urbain les identités respectives des trois secteurs de la commune: Béligneux (le village) ; Chânes (le hameau) ; LaValbonne (le pôle équipé).

La zone **UAp repère précisément la partie ancienne de Béligneux**





Mettre en valeur le centre de Béligneux

Préserver au niveau du paysage urbain les identités respectives des trois secteurs de la commune: Béligneux (le village) ; Châtnes (le hameau) ; LaValbonne (le pôle équipé).

Au niveau du secteur central, sont mise en place plusieurs outils pour en permettre l'évolution et la mise en valeur.

Repérage L151-19

Emplacement réservé

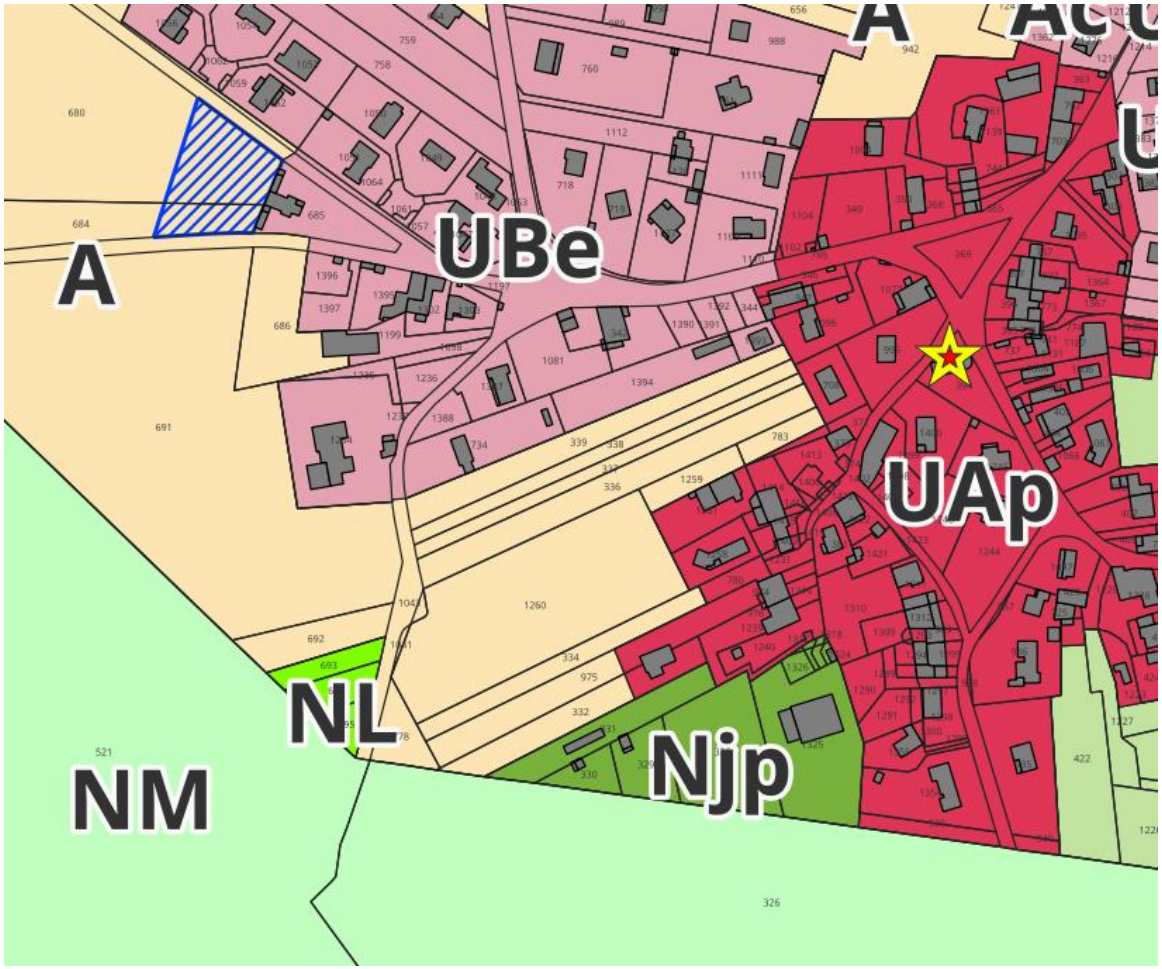
Prendre en compte les spécificités de Chânes

Préserver au niveau du paysage urbain les identités respectives des trois secteurs de la commune: Béligneux (le village) ; Chânes (le hameau) ; LaValbonne (le pôle équipé).

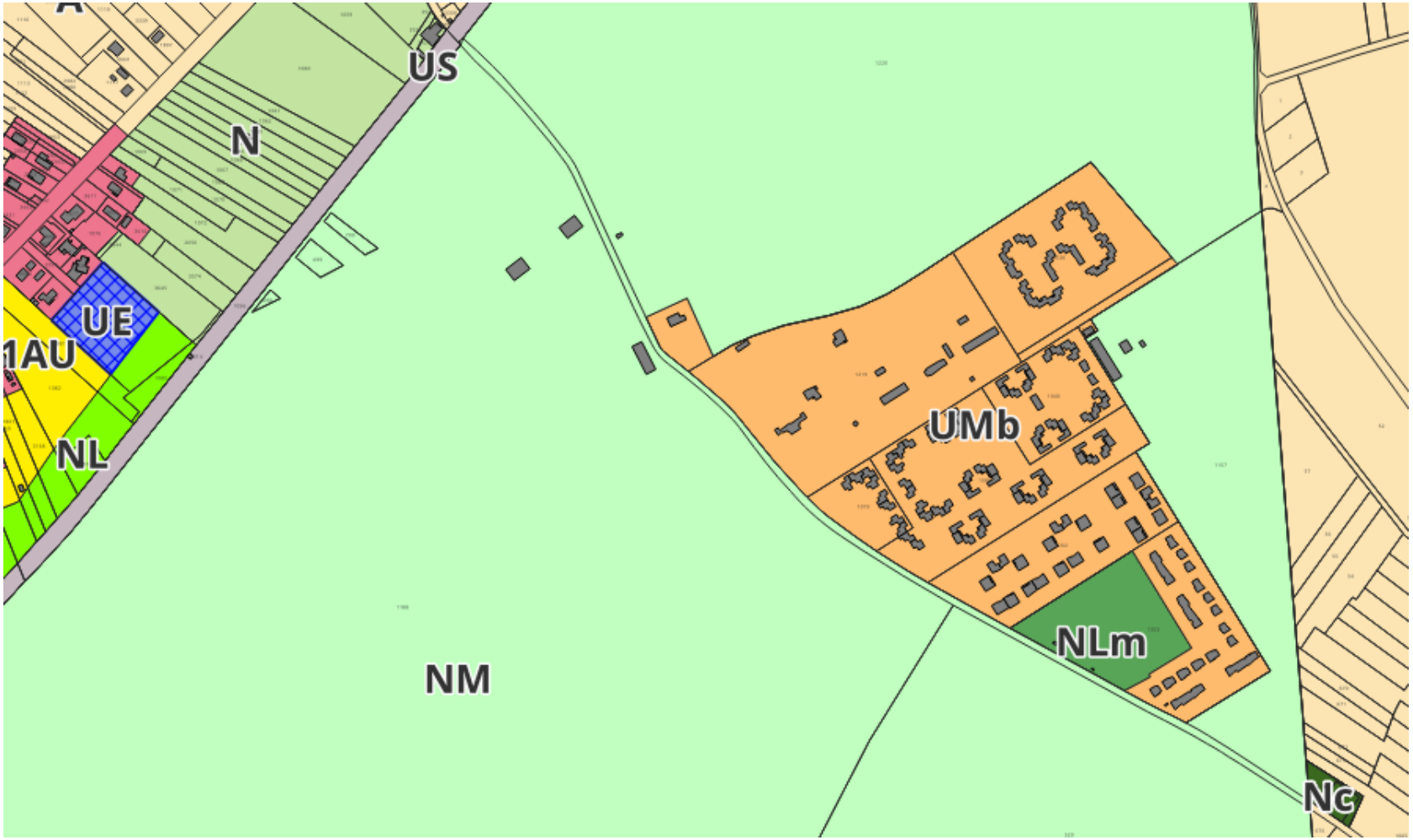
Un **Emplacement réservé** pour extension du bâtiment communal et aire de stationnement.

Un secteur **Njp** correspondant à un projet de jardin partagés sur un ancien site de maraichage.

Un secteur **NL** correspondant à un ancien équipement type city stade.



Le secteur du camp de La Valbonne



NLm: zone d'équipement sportifs et de loisirs militaires

Déplacements doux

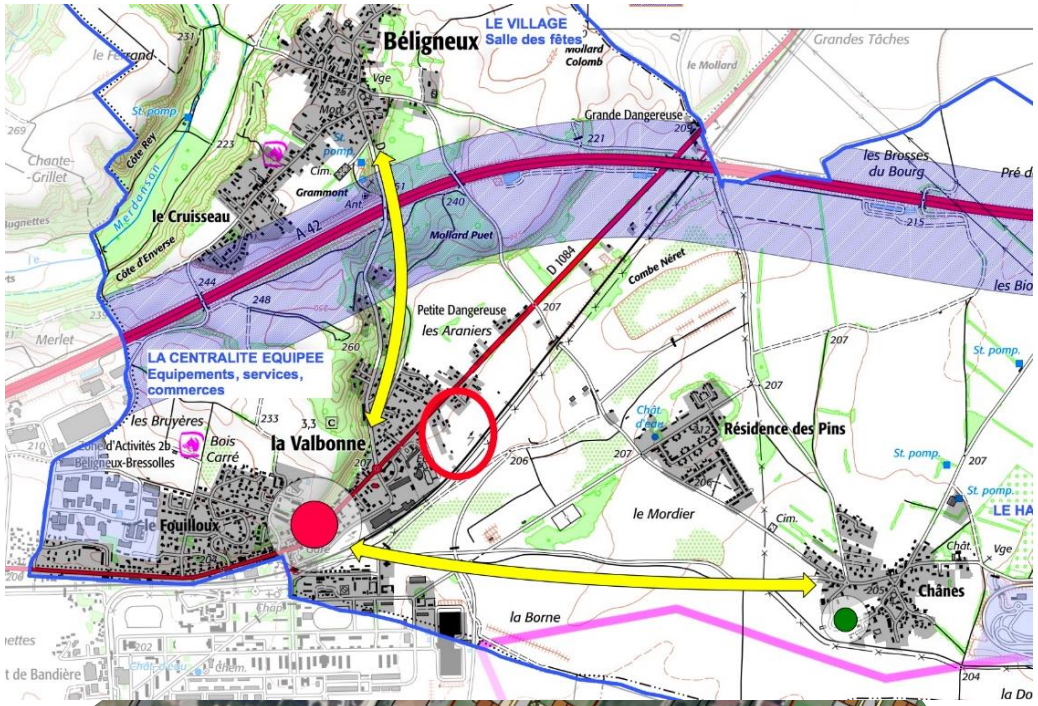
Favoriser les déplacements doux entre les différents secteurs de la commune.

Des réflexions et projets mais qui n'ont pas forcément besoin d'être traduits dans le PLU:

- Le cheminement entre Béligneux et La Valbonne.

- Le cheminement à créer entre Châtnes et la Valbonne

et d'autres qui sont intégrées autour de la zone AU

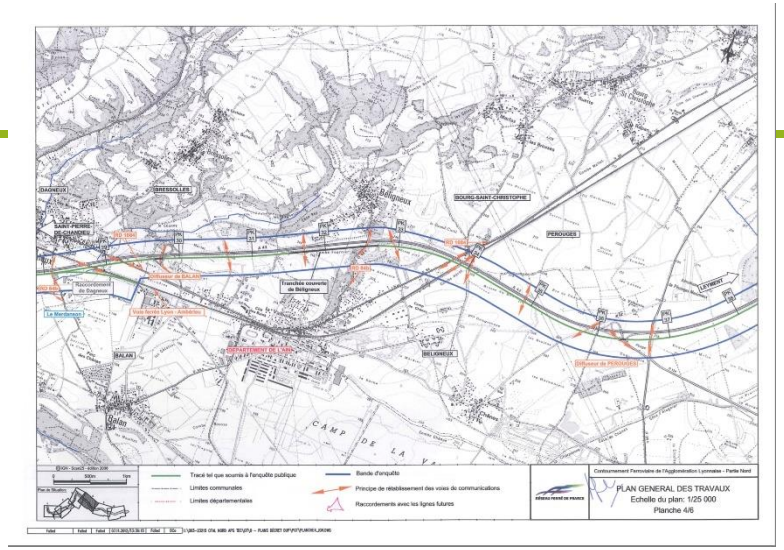


CFAL

Prendre en compte le projet CFAL.

Cela est traduit par l'inscription d'une zone N le long du tracé du CFAL

Mais aussi d'une zone **Ubnd** pour un petit secteur construit à Béligneux



Le CFAL a fait l'objet d'un décret du 28 novembre 2012 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation de la partie nord du contournement ferroviaire de l'agglomération lyonnaise entre les communes de Leyment et de Saint-Pierre-de-Chandieu et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme

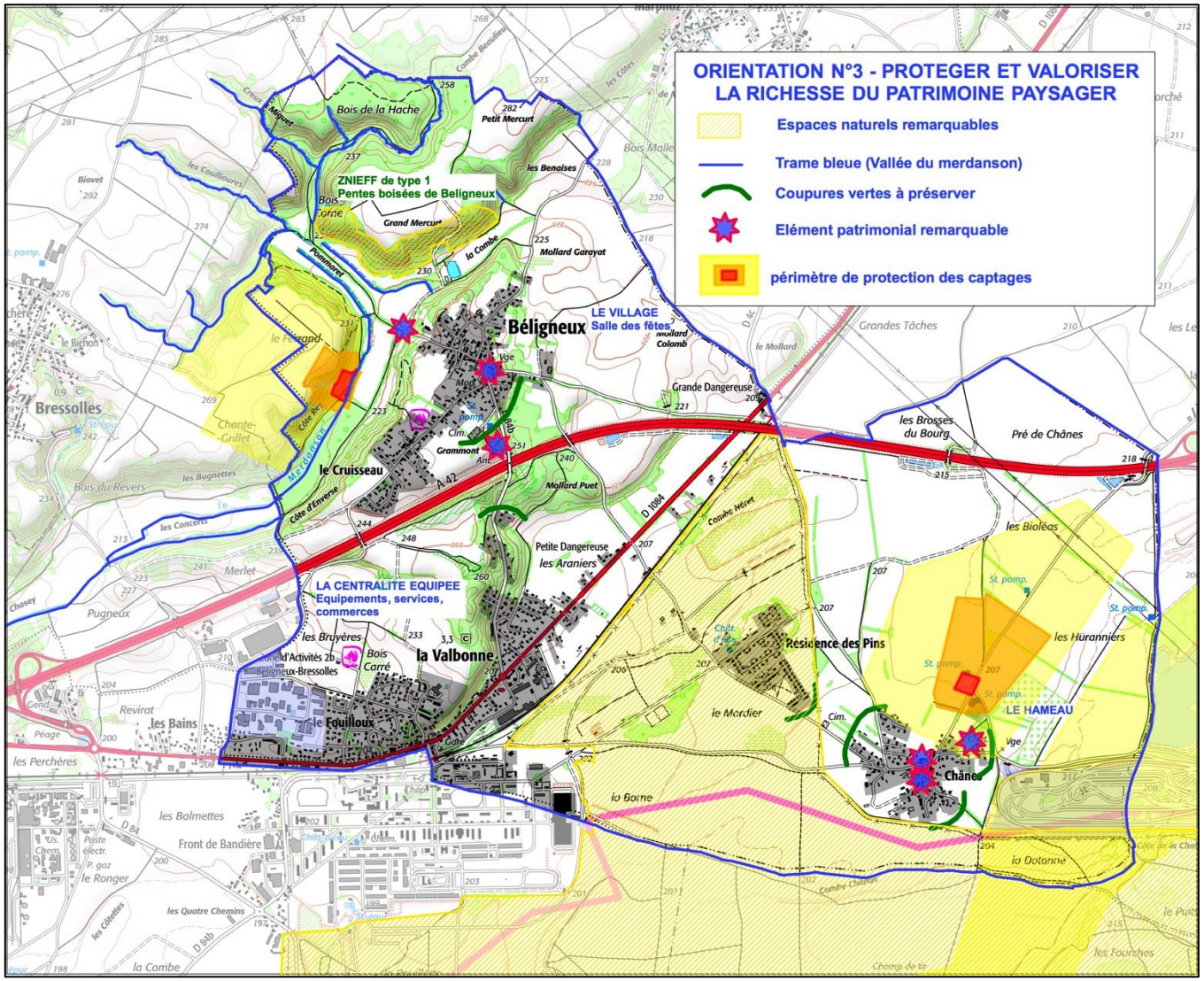
Traduction règlementaire du PADD

Axe 3

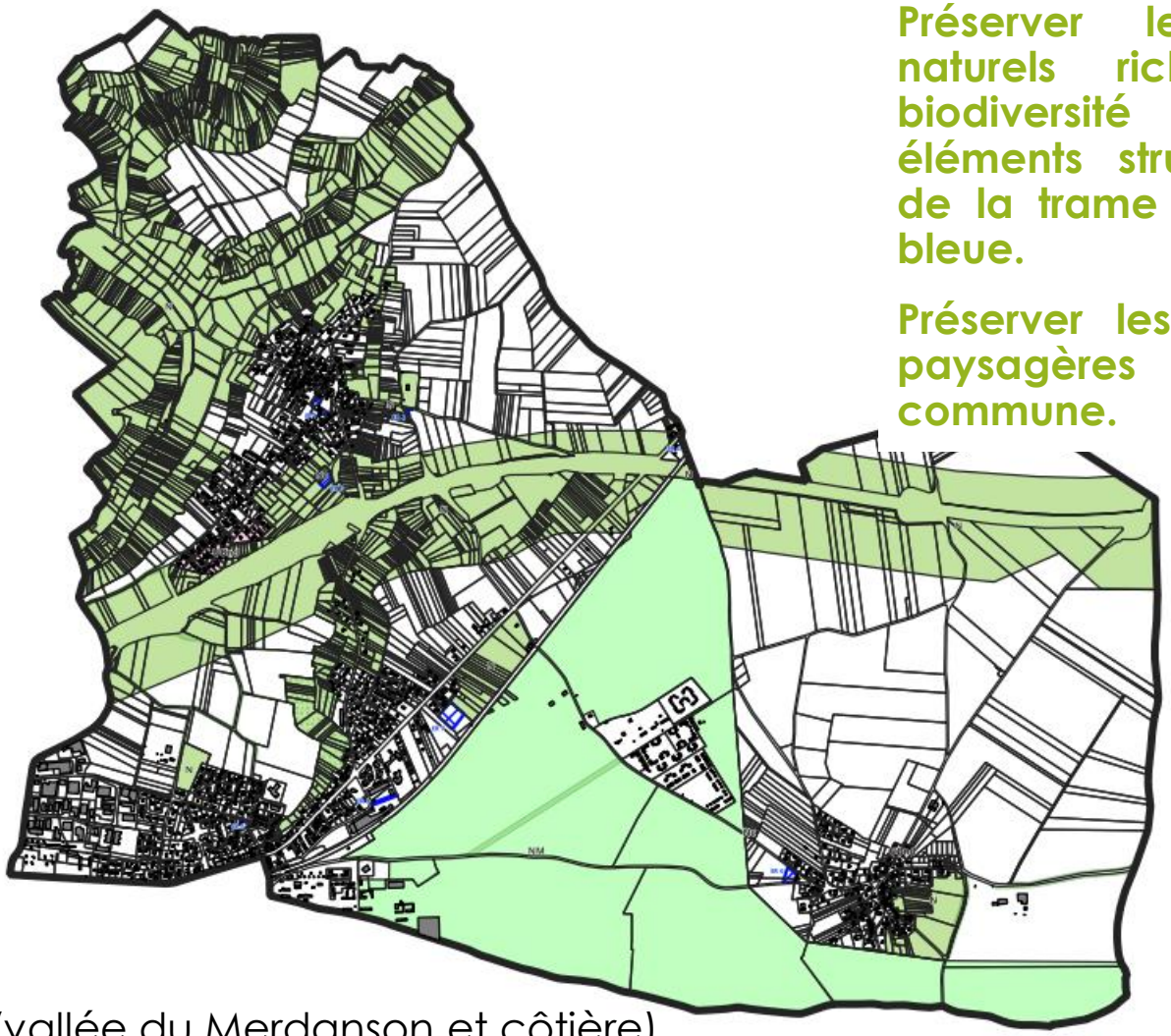
Protéger et valoriser les richesses du patrimoine naturel et paysager

4

Axe 2
Garantir la qualité du cadre de vie



Enjeux environnementaux



Préserver les sites naturels riches en biodiversité et les éléments structurants de la trame verte et bleue.

Préserver les valeurs paysagères de la commune.

N: Zone Naturelle (vallée du Merdanson et côtière)

Nm Zone Naturelle du camp militaire

Nc: cimetières de Béligneux et de chênes

TVB et continuité écologiques

Repérage au titre de l'article L151-23
La ripisylve du Merdanson est repérée au titre de cet article.
Mais aussi des éléments de haies encore présent sur certaines parties du territoire de la commune

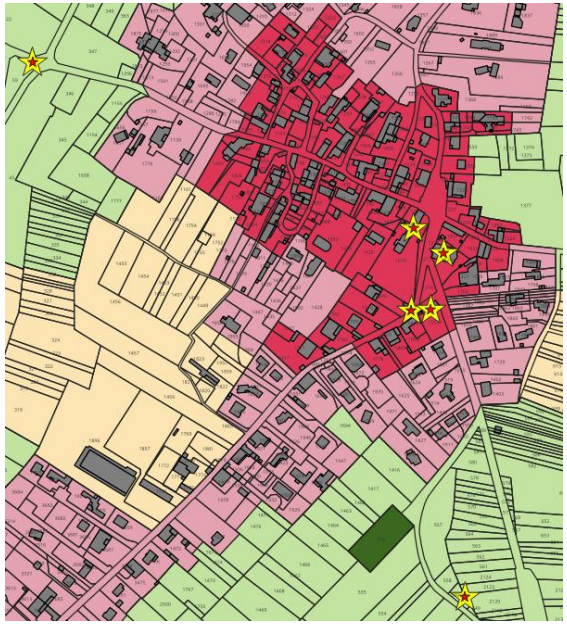
Préserver les sites naturels riches en biodiversité et les éléments structurants de la trame verte et bleue.

Préserver les valeurs paysagères de la commune.

EBC
Uniquement sur les pentes de la côtière ou la végétation permet aussi de maintenir les terres…

Patrimoine

Mettre en valeur l'identité de la commune à travers son patrimoine vernaculaire



Repérage au titre de l'article L151-19
Tout le centre bourg est rappelé au titre de l'article L151-19 afin de pouvoir définir les principes permettant la préservation des valeurs patrimoniales et architecturales des bâtiments existants…

Patrimoine

Mettre en valeur l'identité de la commune à travers son patrimoine vernaculaire

Article 11
Qui permettra de faire une différence entre des secteurs de préservation du patrimoine bâti ancien (avant 1950) sur Béligneux et Chânes et le secteur de mutation de la ville sur La Valbonne.

Ressource en eau

Protéger la ressource en eau

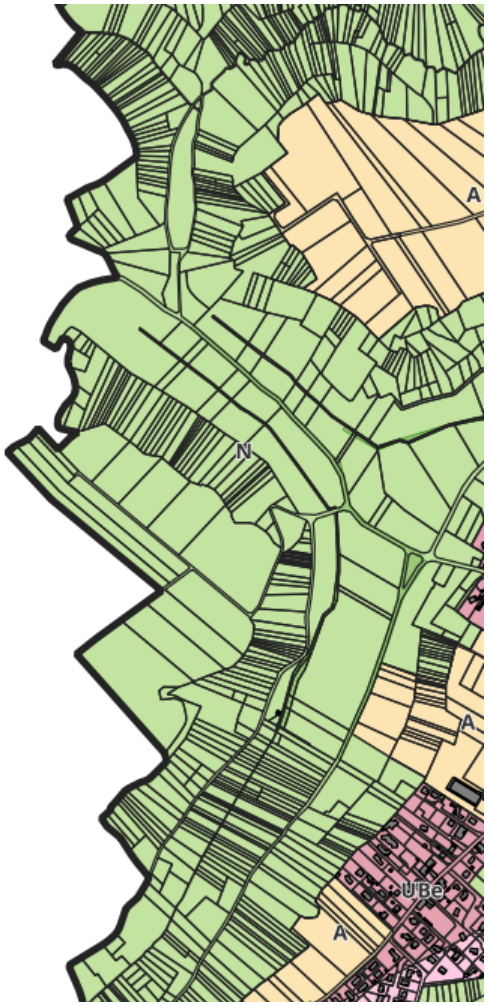
ARTICLE 15 DU REGLEMENT

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier par infiltration ou par récupération dans un objectif de réutilisation ;
- Les surplus éventuels devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet (cuves de rétention, noues…). Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné pour un rejet limité prévu pour restituer un débit comparable au débit naturel ;
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales qui ne pourront être absorbées à la parcelle devront être évacuées dans le réseau d'assainissement d'eau pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public lorsque celui-ci est en séparatif.

Ressource en eau

Protéger les secteurs de captage



Béligneux – Vallée du Merdanson

Secteurs Ac et UBnd – Châtnes

Energie

Encourager les équipements en énergie renouvelable dans les projets de bâtiments.

Rappel de l'article L111-16 qui ne permet pas de s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable,

Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales
- ***Zone 1AU**: demande d'une source d'énergie renouvelable.*

Récupération des eaux pluviales

Dans le cas où le projet de construction entraine la création d'une nouvelle surface de toiture de plus de 60 m2, il est obligatoire de prévoir un volume de stockage minimum de 1 m 3 pour la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

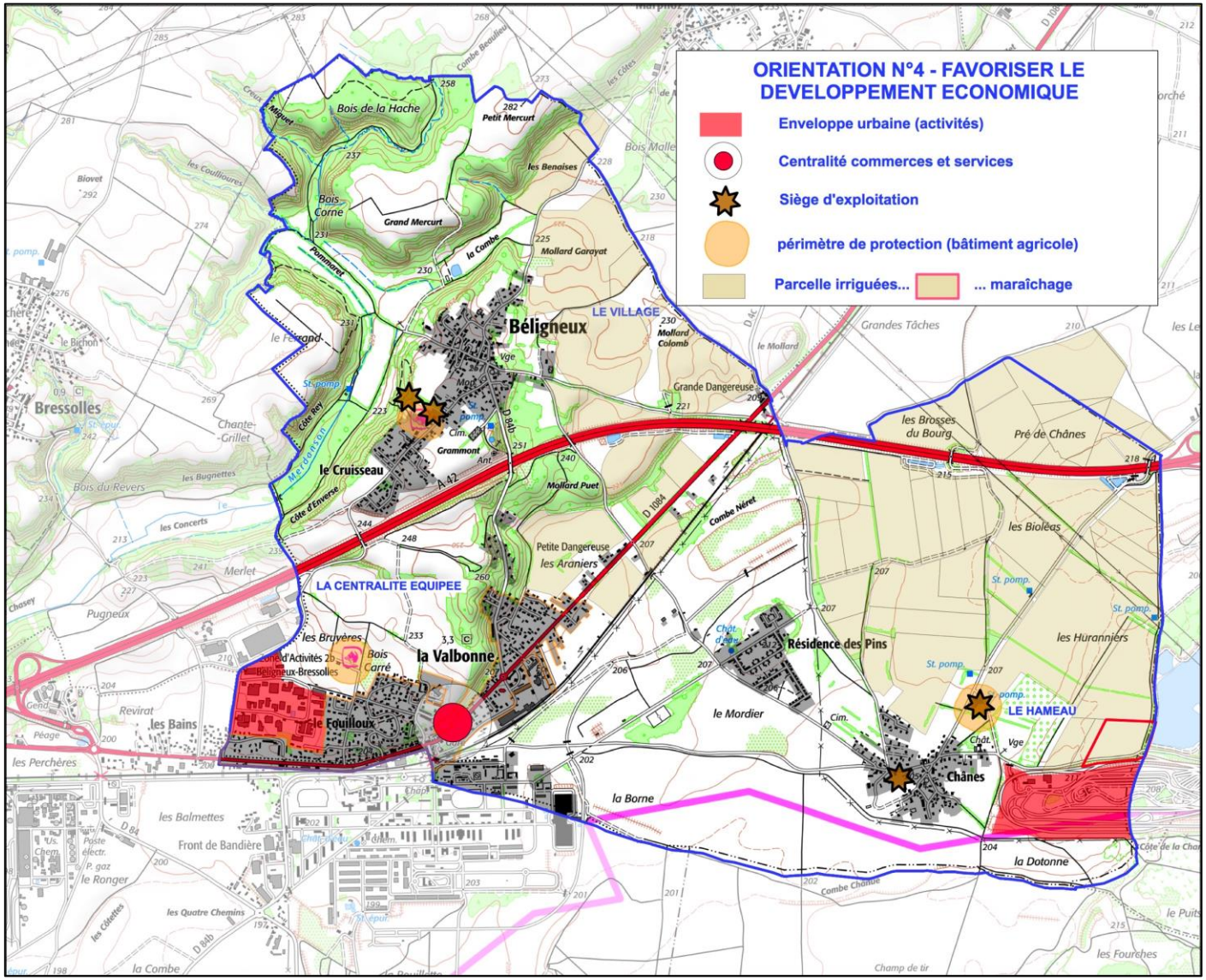
Traduction règlementaire du PADD

Axe 4

Favoriser le développement économique

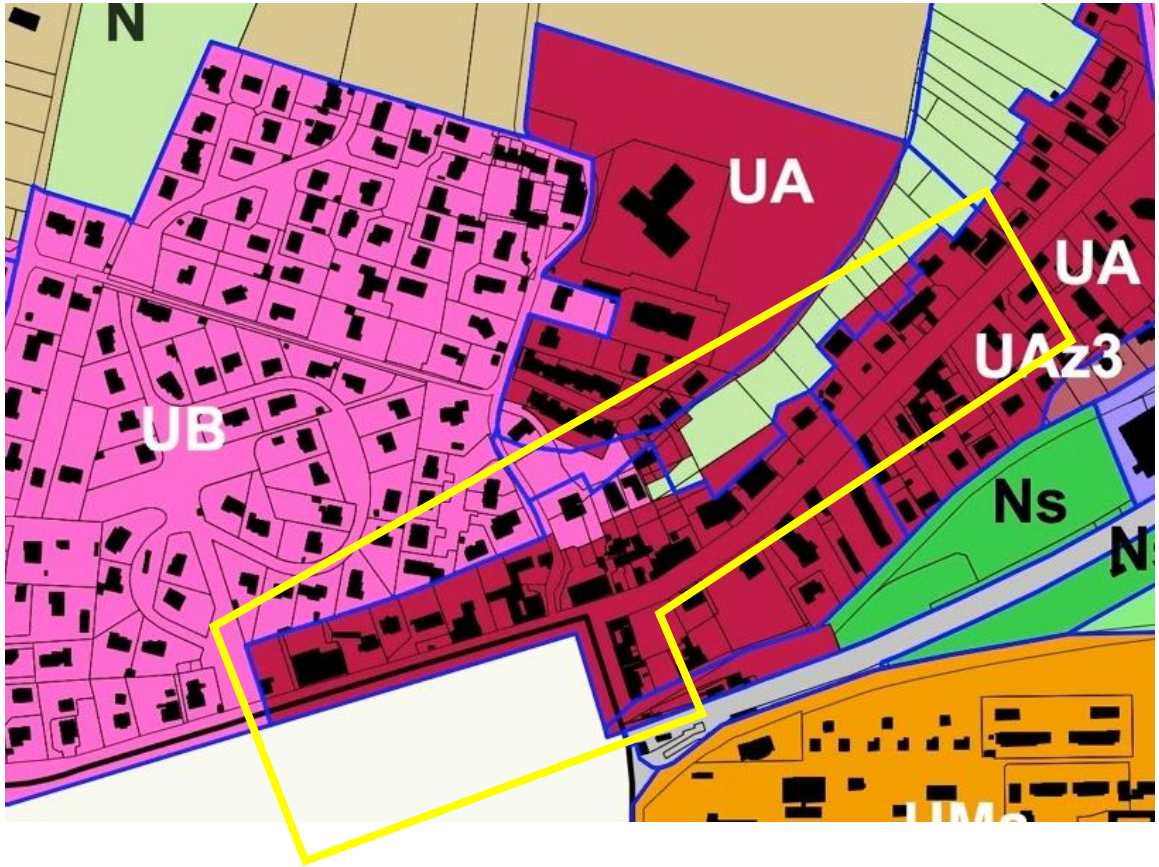
5

Axe 4
Favoriser le développement économique



Secteur pour la préservation du commerce

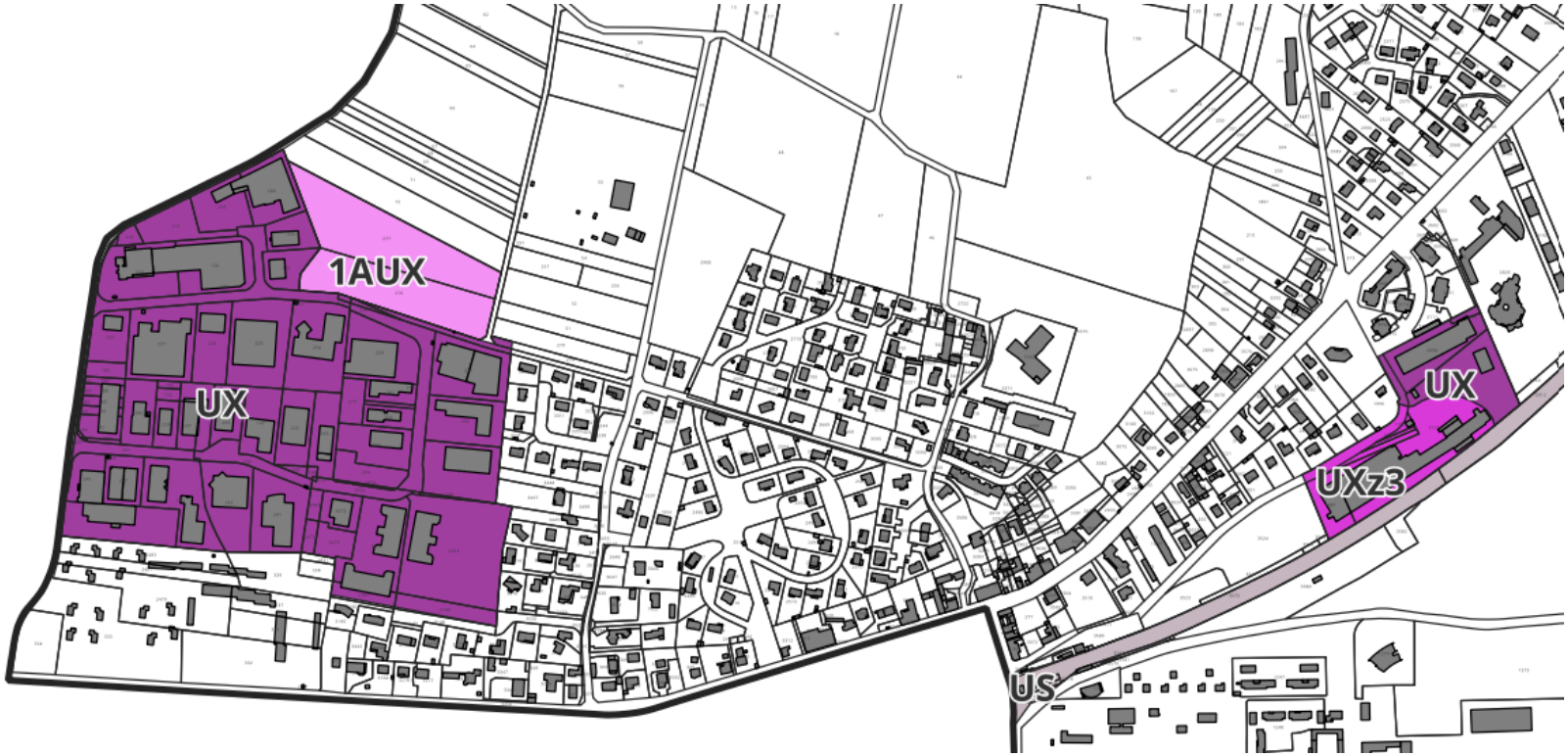
Préserver l'équilibre emplois/actifs actuellement existant en développant les emplois à la fois dans l'économie productive et dans l'économie présentielle.



L'effet est d'abord l'interdiction de certains changements de destination des surfaces à usage commercial ou de service en impliquant l'impossibilité de sortir la surface commerciale de sa destination « commerce et activités de service ». Le règlement étant à écrire, des nuances peuvent être apportées comme par exemple la possibilité de lever l'interdiction de changement de destination si aucun repreneur de la surface commerciale ne s'est manifesté au bout d'un délai déterminé (1, 2 ans ou autre…), ou la possibilité de lever l'interdiction de changement de destination si il s'agit d'un commerce qui s'est simplement « délocalisé » dans le même secteur…

Enjeux de développement économique

Préserver l'équilibre emplois/actifs actuellement existant en développant les emplois à la fois dans l'économie productive et dans l'économie présentielle.



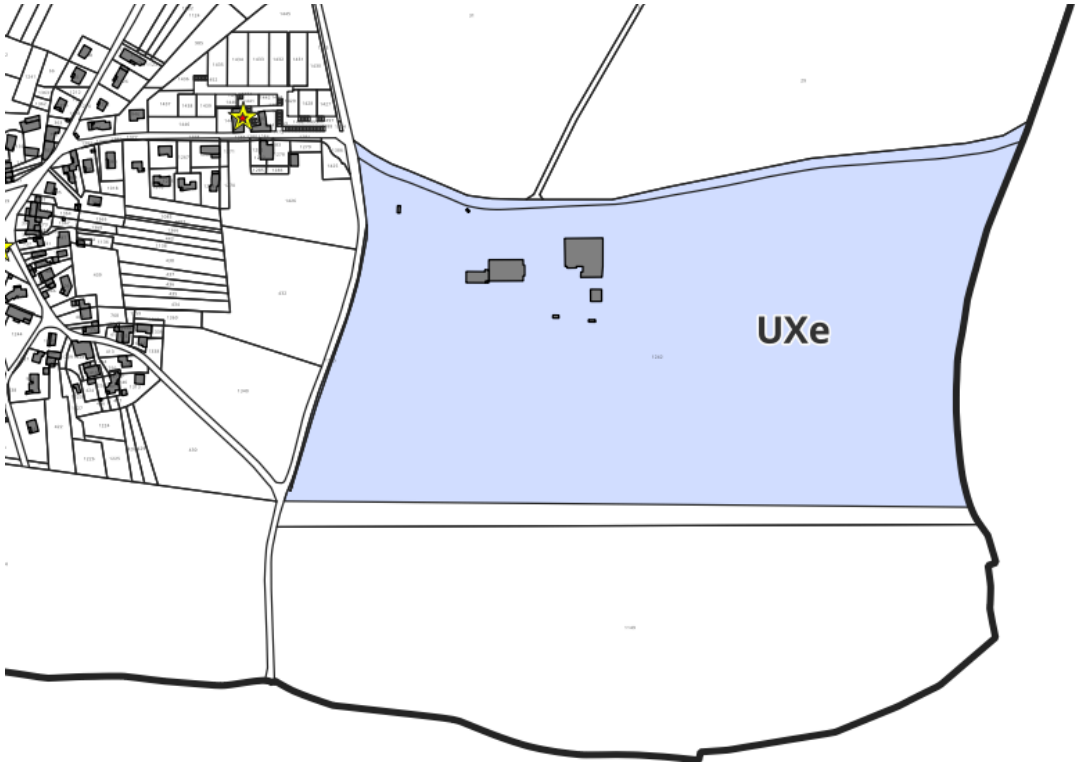
UX: Zone pour l'accueil d'activités

1AUX: Zone de développement pour l'accueil d'activités (environ 2 hectares)

UXz3: Zone pour l'accueil d'activité dans le périmètre de protection de Cérégrain.

Enjeux de développement économique

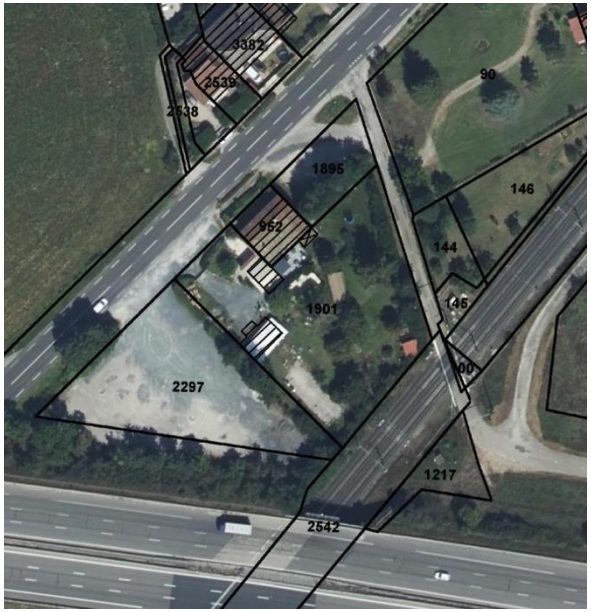
Préserver l'équilibre emplois/actifs actuellement existant en développant les emplois à la fois dans l'économie productive et dans l'économie présentielle.

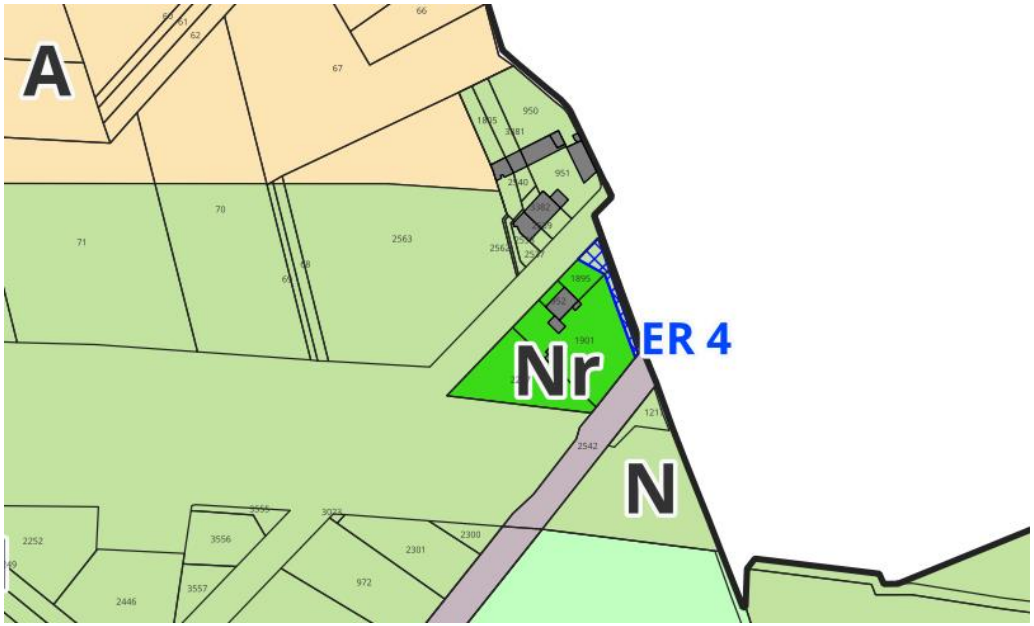


UXe : zone destinée aux essais sur piste de véhicules automobiles

Enjeux de développement économique

Préserver l'équilibre emplois/actifs actuellement existant en développant les emplois à la fois dans l'économie productive et dans l'économie présentielle.



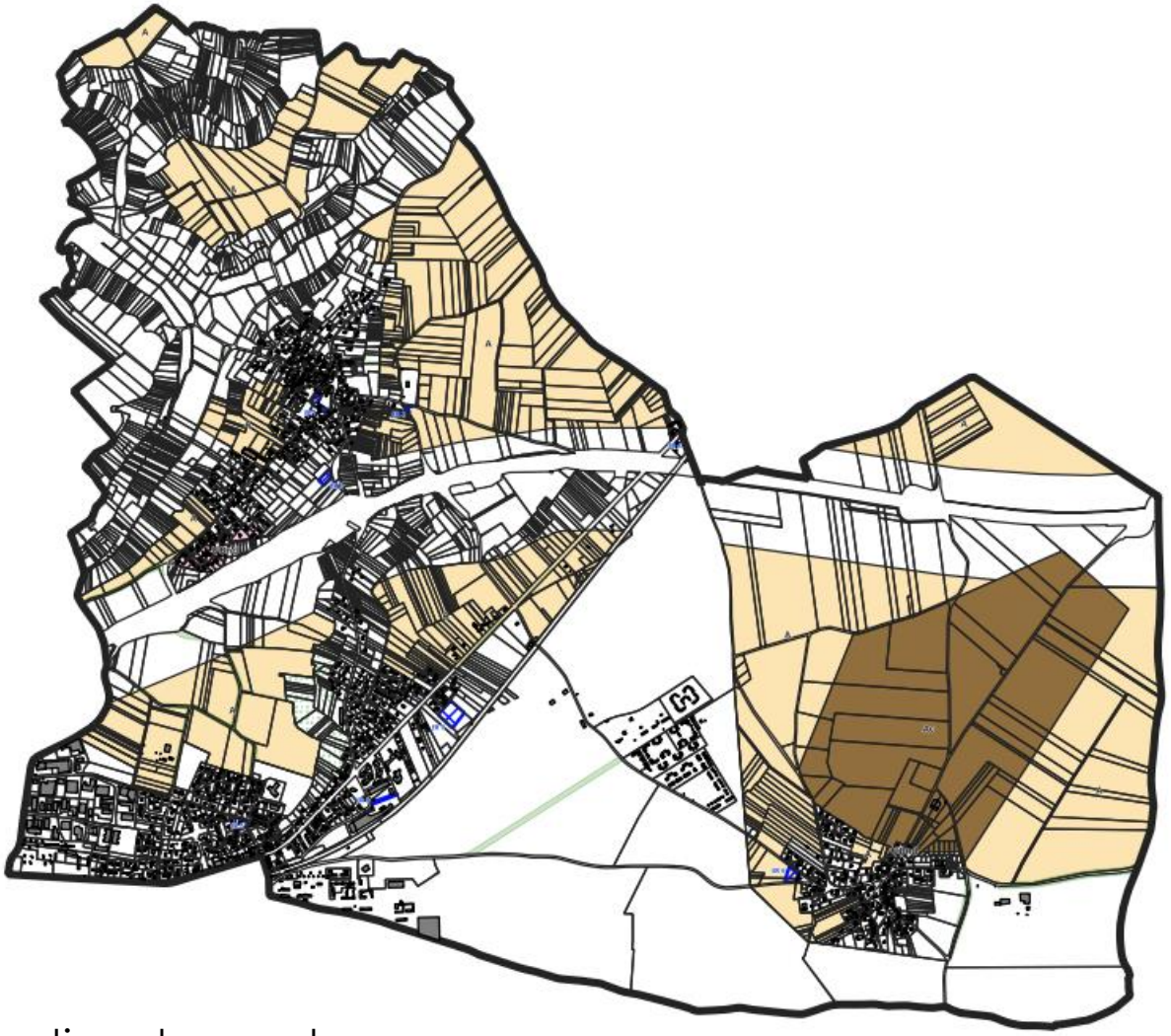


Nr : Secteur de la zone Naturelle où se trouve une activité de restaurant.

On autorisera le changement de destination vers l'habitat ou l'aménagement de l'activité existante…

Enjeux agricoles

Préserver et développer l'activité agricole



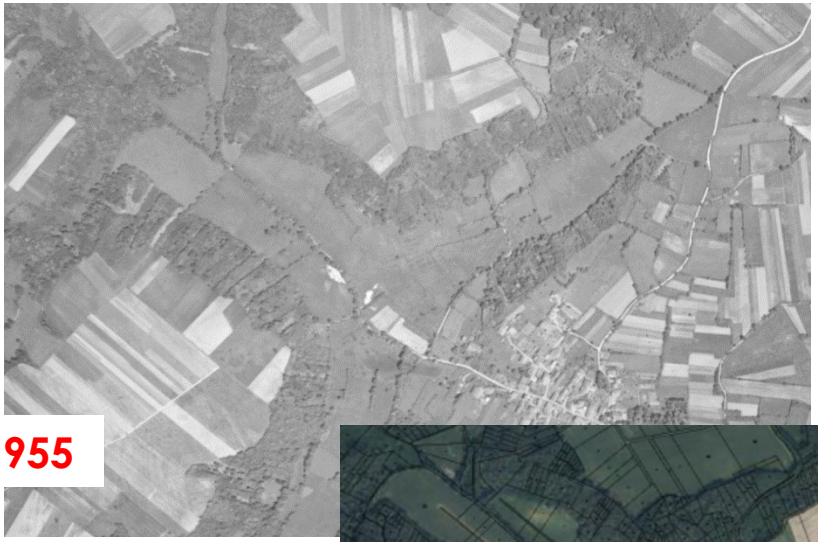
A: Zone Agricole

Nm Zone agricole avec protection des captages

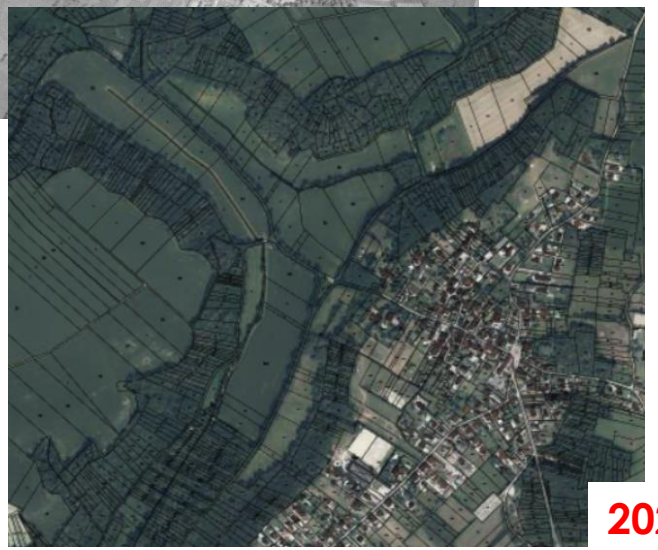
La Forêt

Préserver la ressource sylvicole

Classement en zone N du secteur forestier historique au niveau de la vallée du Merdanson.



1955

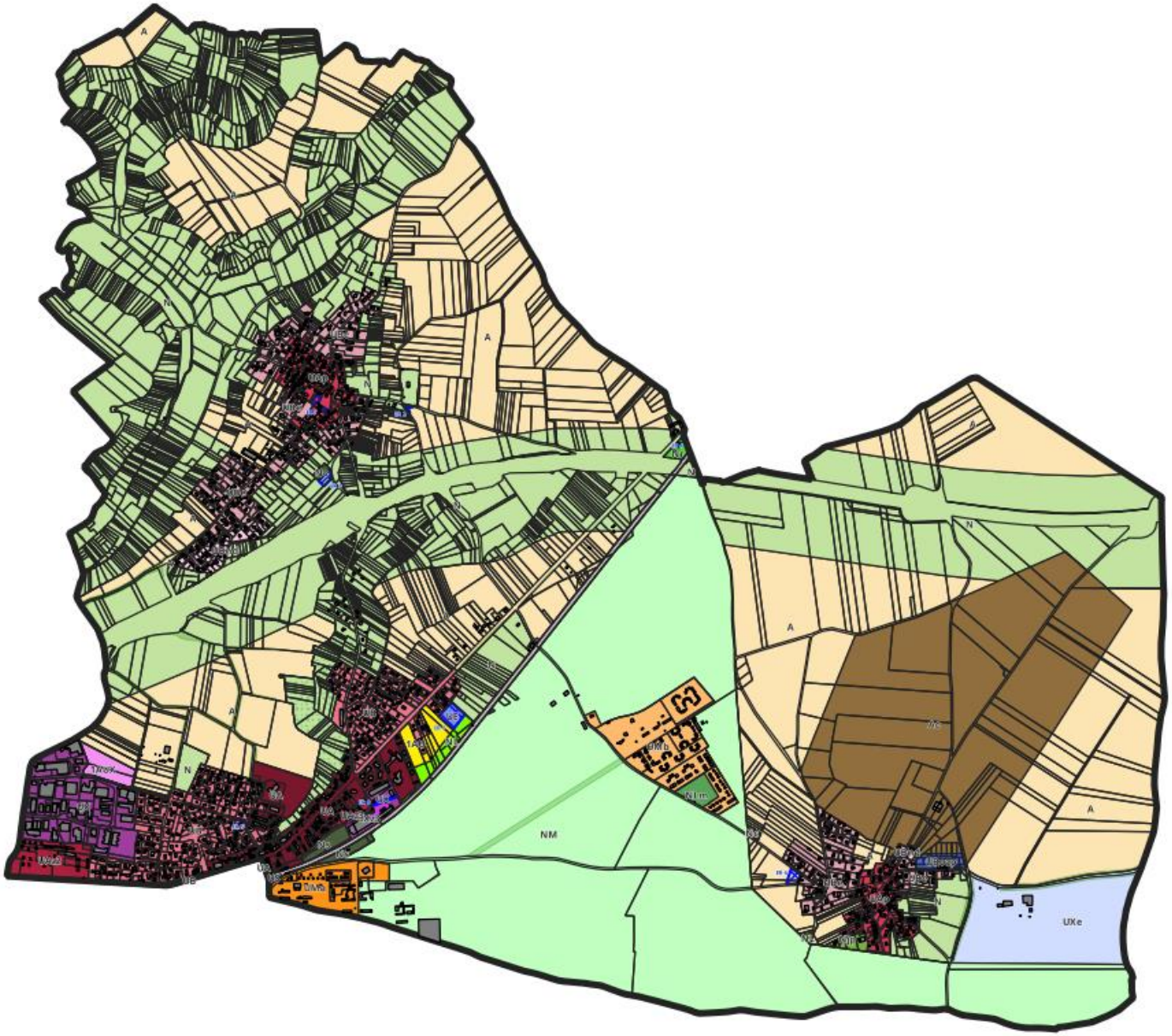


2021

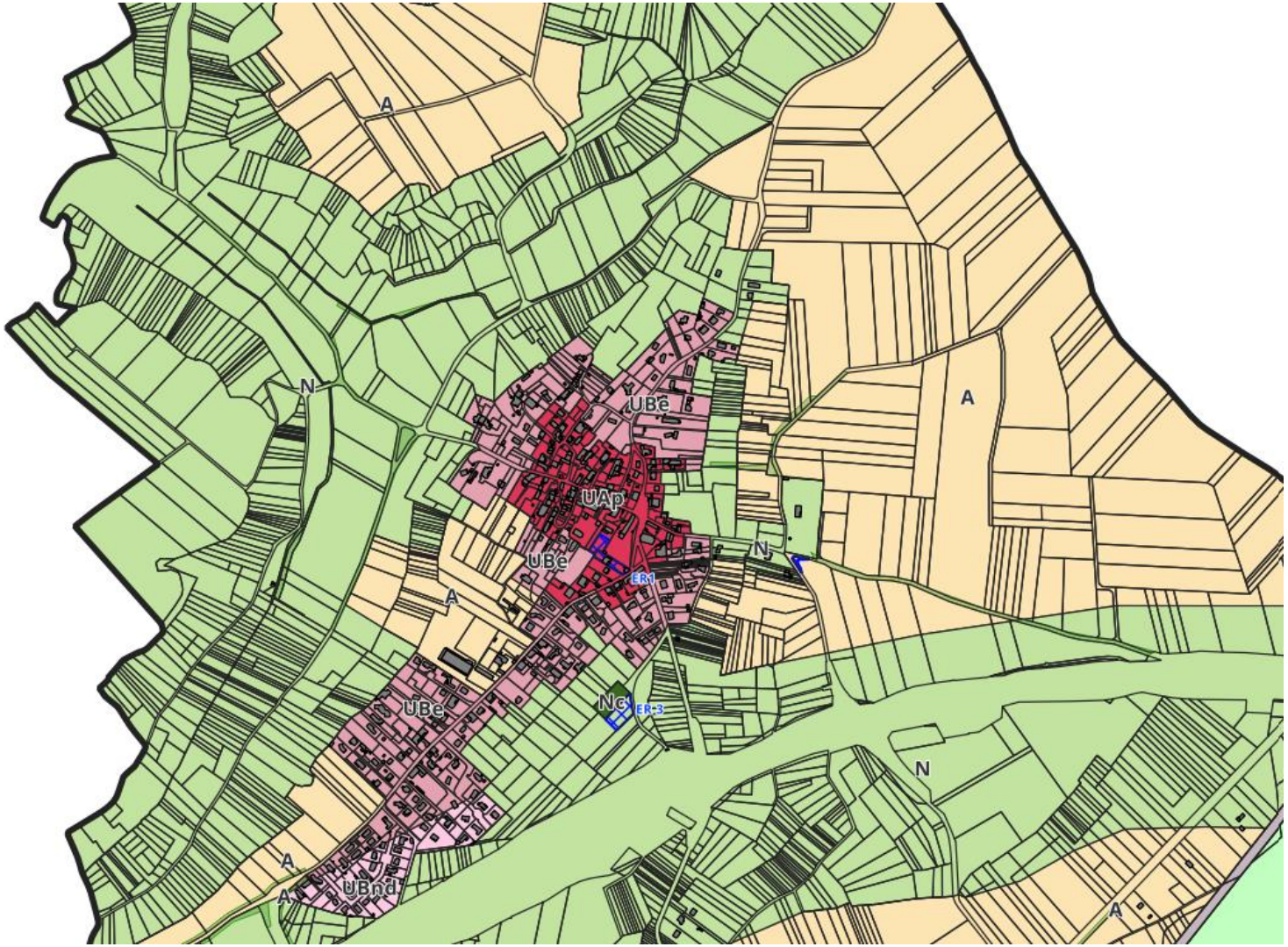
LE PLAN

6

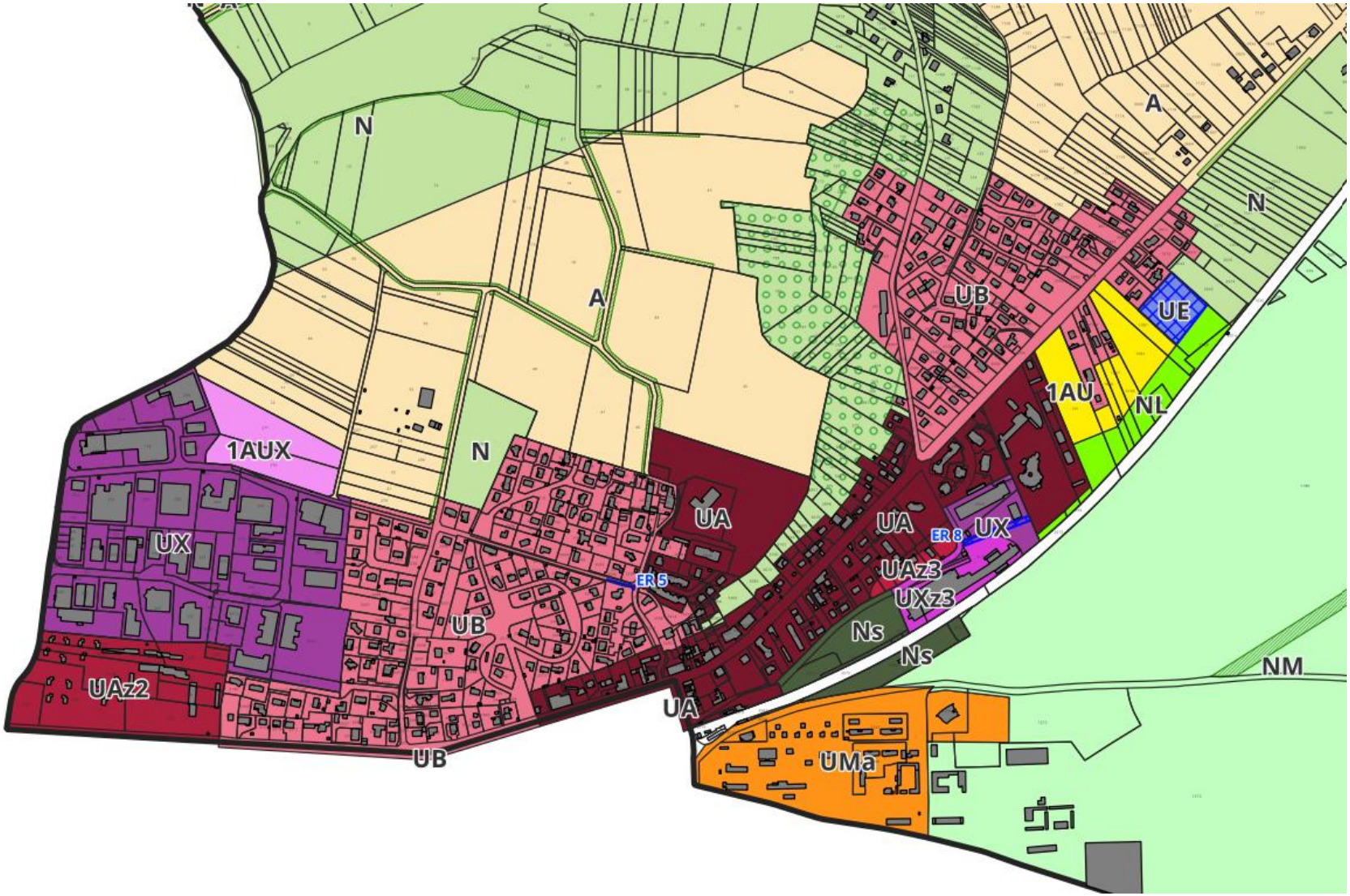
Zonage d'ensemble



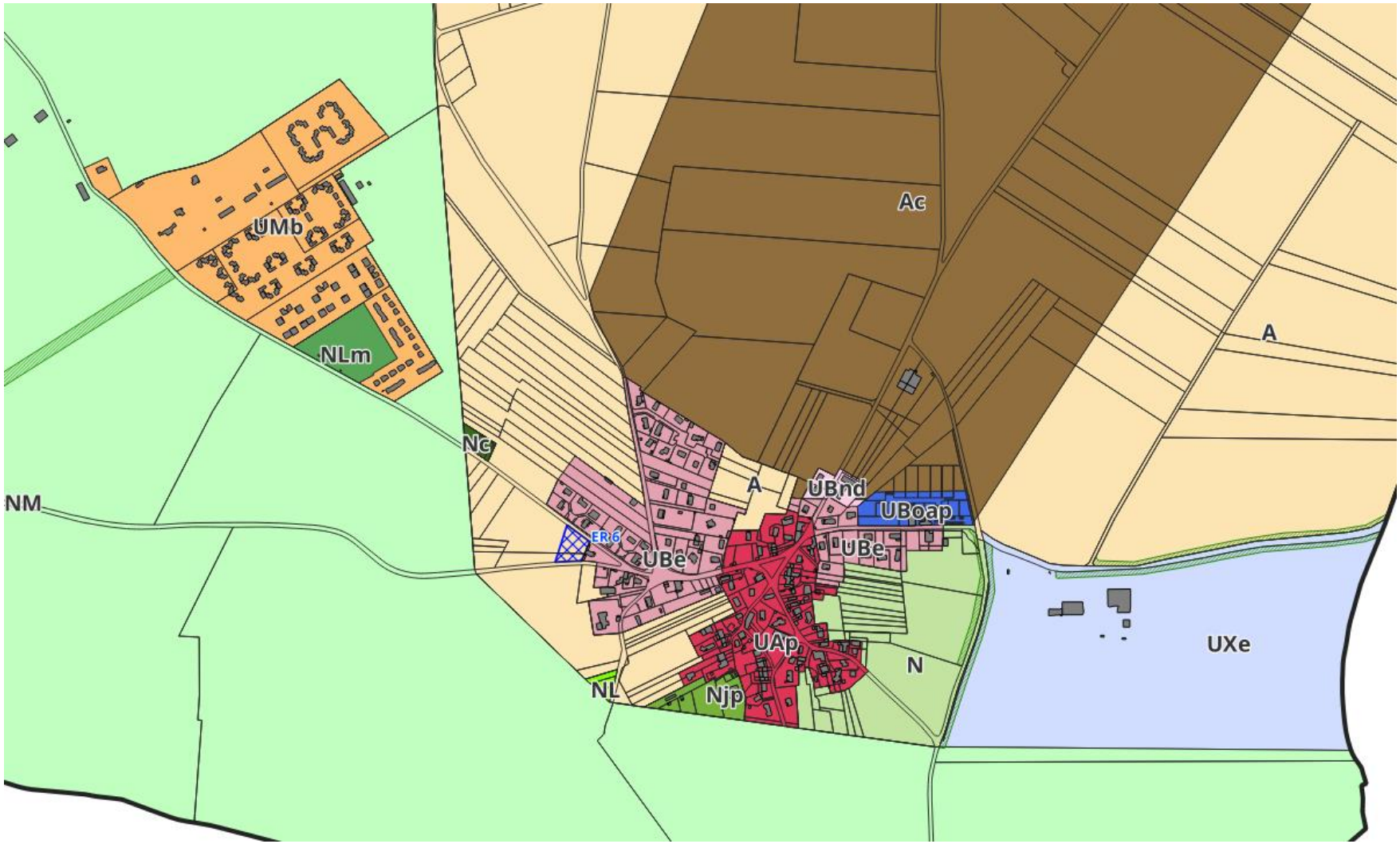
Zonage du secteur de Béligneux



Zonage du secteur de La Valbonne



Zonage du secteur de Chânes



SUITE DE LA PROCEDURE

7

Et maintenant…

Débat du CM sur les orientations du PADD

Fin 2024

Diagnostic

2 PADD

Traduction règlementaire
Arrêt du projet

Évaluation Environnementale

Réu. publique N°1

Réu. publique N°2

Arrêt du projet

Phase de consultation – 9 mois

6 mois

3 mois

Automne 2025

Consultations et Enquête Publique

Évolutions du dossier, approbation, numérisation

Approbation

Merci de votre attention

Agence Mosaïque Environnement
111, rue du 1er Mars 1943
69100 Villeurbanne
Tel : 04 78 03 18 18
www.mosaique-environnement.com

MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

OPQIBI
L'INGÉNIERIE QUALIFIÉE
CERTIFICAT N° 13 12 2653