

Grézieu-la-Varenne



Modification n°2
Rapport de présentation
Plan Local d'Urbanisme

PREAMBULE

La commune de Grézieu-la-Varenne dispose d'un PLU. La présente évolution du PLU a pour objet de :

- Mieux encadrer la densification urbaine des espaces déjà urbanisés du bourg en tenant compte des contraintes de réseaux, de mobilité et des sensibilités paysagères et patrimoniales ;
- Adapter la formulation technique du règlement ;
- Mettre à jour les emplacements réservés.

La procédure de modification

La présente évolution du PLUi s'inscrit dans le cadre de la procédure de modification encadrée par les articles suivants du code de l'urbanisme.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

1	PREMIÈRE PARTIE : LE CONTEXTE	5
1.1	Contexte global :	6
1.2	Le PLU en vigueur sur le territoire	11
2	DEUXIÈME PARTIE : LA MODIFICATION	13
2.1	Objets de la modification	14
2.2	Impact sur l'environnement	53

PREMIÈRE PARTIE : RAPPEL DU CONTEXTE

1.1 Contexte global :

Profil

Superficie : 745 hectares

Population en 2015 : 5 525 habitants

Altitude : 240 à 589 mètres

Commune appartenant au territoire :

- Du SCOT de l'Ouest lyonnais
- De la Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais

Ses limites territoriales sont définies par :

- Pollionnay et Sainte-Consorce au Nord ;
- Saint Genis-les-Ollières au Nord-Est ;
- Craponne à l'Est ;
- Brindas et Vaugneray au Sud.



Une commune très attractive aux portes de la métropole lyonnaise

La commune s'inscrit dans la continuité de la métropole lyonnaise au pied des Monts du Lyonnais au paysage très prisé. Cette situation proche des grands pôles d'emploi, la bonne desserte en transports et axes routiers, la présence de services et de commerces, et le cadre de vie de qualité en font une commune très recherchée.

Ce contexte crée une dynamique de construction très importante et difficile à accompagner par la collectivité en termes d'équipements, réseaux, aménagements viaires. En effet les besoins induits par ce développement sont importants et génèrent une nécessité d'investissements non négligeables pour la collectivité. Or les investissements nécessaires à la réalisation de l'ensemble des équipements et réseaux n'est pas possible à court et moyen termes dans le contexte du budget de la collectivité.

Ce développement important ne correspond pas aux orientations définies pour la commune par le SCoT en termes de production de logements et de maîtrise de la croissance démographique.

Rappel de la hiérarchie des normes

L'article L131-4 du code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec des documents de norme supérieure. Le territoire est concerné de la façon suivante :

Document	Présence sur le territoire
Les schémas de cohérence territoriale	SCOT de l'ouest lyonnais
Les schémas de mise en valeur de la mer	Non concerné
Les plans de déplacements urbains	Concerné par le PDU de l'agglomération lyonnaise approuvé le 8/12/2017
Les programmes locaux de l'habitat	PLH de la Communauté de communes des Vallons du Lyonnais
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports	Non concerné

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial lorsqu'il existe. Le territoire est concerné par le PCET de l'Ouest Lyonnais ainsi que le SRCE Auvergne/Rhône-Alpes.

Le développement de la commune de Grézieu-la-Varenne

La commune s'inscrit dans un territoire très attractif en lien avec les éléments suivants :

- La métropole lyonnaise aux limites communales ;
- Un cadre de vie de grande qualité à proximité des Monts du Lyonnais renforcé par des modes actifs permettant de rejoindre les espaces naturels proches ;
- Une desserte en transports en commun qui permet de relier l'agglomération lyonnaise et ses pôles d'attractivité ;
- Des pôles d'emplois à proximité.

Grézieu-la-Varenne s'inscrit en polarité 2 du SCOT de l'Ouest Lyonnais et doit, à ce titre, maîtriser son développement afin de ne pas multiplier les déplacements motorisés, préserver le cadre de vie et notamment les trames vertes paysagères.

Cette attractivité génère un développement très important de la construction et un accroissement du nombre de logements et des ménages que la commune n'est pas en capacité d'accompagner de façon satisfaisante en termes d'équipements scolaires, sportifs et autres, et en termes d'infrastructures (voiries, réseaux...).

Ce fort développement de la construction se réalise par des opérations de divisions parcellaires et regroupements fonciers sans prise en compte du contexte urbain, des déplacements, du fonctionnement de la ville, du paysage urbain et de la qualité des entrées de ville.

Des problèmes de sécurité sur les voies départementales s'accroissent en raison de la multiplication des débouchés et du renforcement des circulations générées par ces opérations de constructions.

Ces dynamiques se produisent essentiellement sur les espaces déjà urbanisés de la commune en dehors des zones AU du PLU sans tenir compte des problématiques d'intégration urbaine et paysagère, de fonctionnement des déplacements à l'échelle du bourg, de maîtrise des imperméabilisations du sol.

Les secteurs concernés par le plus fort développement ne sont pas encadrés par des principes d'aménagement suffisants à l'échelle des quartiers. Cela engendre une juxtaposition d'opérations de constructions successives sans que les réseaux, les voies, les parcours piétonniers soient suffisants ou organisés.

Ce phénomène est renforcé par la suppression des COS par la loi qui conduit dans certains cas à une densification qui n'est plus à l'échelle de la commune et apparaît en incohérence avec les orientations du SCOT.

Les principaux sites concernés par ces problématiques sont :

- N°1 : secteur centre Nord
- N°2 secteur Lucien Blanc
- N°3 : secteur du Crest
- N° 4 : secteur Grand Rue
- N°5 : secteur des Pierres Blanches
- N°6 : secteur Benoît Launay

Afin de mieux maîtriser cette dynamique de densification urbaine, et de lui permettre de s'inscrire harmonieusement dans le tissu urbain, la commune a décidé de mettre en place une étude sur les secteurs concernés, de façon à intégrer l'ensemble des problématiques d'insertion urbaine, environnementales et de cadre de vie.

Ces études permettent de mieux déterminer les conditions d'urbanisation au regard :

- De la qualité paysagère, du traitement des entrées de ville et du centre ;
- De sécurité des débouchés le long des voies départementales ;
- De mise en œuvre des liaisons en modes actifs entre ces secteurs de développement et les pôles d'animation de la commune (centre, commerces, équipements, voie verte etc.) ;
- De mixité sociale et générationnelle (la réponse à donner aux besoins du territoire en matière de logements)
- De fonctionnement urbain : accès, stationnements etc. ;
- Des capacités des réseaux ;
- De prise en compte des éléments de caractère (végétal ou bâti) participant à l'identité de la commune.

Par ailleurs afin de ne pas obérer l'avenir par des projets qui iraient à l'encontre de la prise en compte de ces enjeux, le conseil municipal a décidé d'instaurer plusieurs périmètres d'étude au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme de l'urbanisme :

- N°1 : secteur centre Nord
- N°2 secteur Lucien Blanc
- N°3 : secteur du crêt
- N° 4 : secteur Grand Rue
- N°5 : secteur Pierres blanches
- N°6 : secteur B. Launay

Ces études sont achevées, il s'agit à présent de les traduire dans le document d'urbanisme.

Une croissance démographique dynamique...

- Population en 1999 : 4133 habitants
- Population en 2011 : 5122 habitants soit + 2%/an
- Population en 2014 : 5451 habitants soit +2,15%/an
- Population en 2015 : 5525 habitants soit +1,35%/an

Cette croissance est générée par un fort apport démographique de ménages venant d'autres communes en particulier dans le cas du desserrement de l'agglomération lyonnaise.

	2014	%
Personnes d'1 an ou plus habitant auparavant :	5 384	100,0
<i>Dans le même logement</i>	<i>4 677</i>	<i>86,9</i>
<i>Dans un autre logement de la même commune</i>	<i>161</i>	<i>3,0</i>
<i>Dans une autre commune</i>	<i>546</i>	<i>10,1</i>

...Qui génère une construction très importante qui n'est plus en cohérence avec le SCoT

Un bilan de la production de logements fait apparaître une dynamique de construction supérieure à celle prévue par le SCoT et les potentiels de densification actuels du tissu urbanisé de la commune peuvent permettre une explosion de la construction que la commune n'est pas en mesure d'accompagner.

Ainsi les objectifs du SCoT de l'Ouest Lyonnais sont déjà dépassés de plus de 180 logements. Or le potentiel de densification est encore de 600 à 735 logements, juste autour du centre historique.

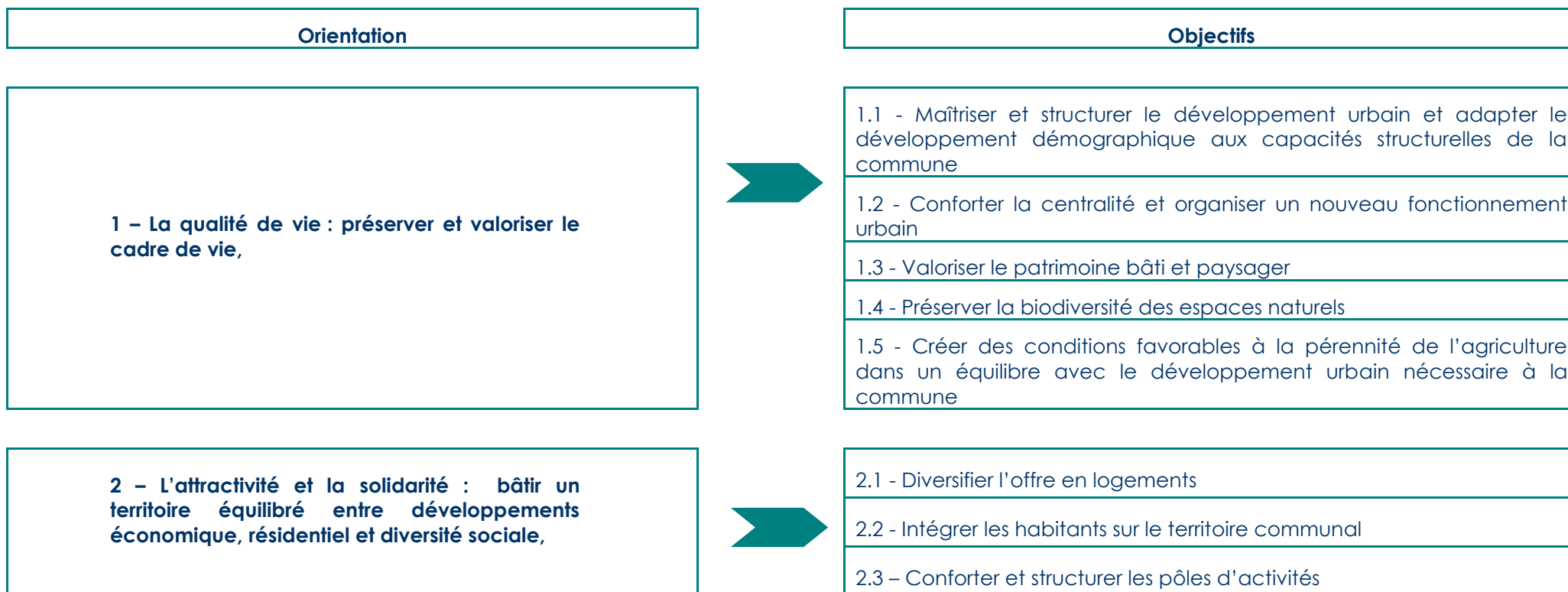
Objectifs globaux en nombre de logements		
Objectif SCoT 2007-2020	14 ans	Par an
	566	40
Construction neuve Sitadel 2007-2013	7 ans	Par an
	369	46
Objectifs PLH 2014-2019	6 ans	Par an
	167	28
Construction neuve Sitadel 2014-2017	4 ans	Par an
	383	96
Dépassement par rapport aux objectifs du SCoT au 1/1/2018		186

1.2 Le PLU en vigueur sur le territoire

Le PLU en vigueur a été approuvé le 12 octobre 2012, Il a fait l'objet d'une modification approuvée le 25 mai 2015.

Les objectifs d'origine du PLU

Les objectifs déterminés par le PADD sont les suivants :



Rappel des zones mises en place par le PLU

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU en vigueur distingue quatre types de zones :

- **Les zones U**, dites zones urbaines, où peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- **Les zones AU**, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- **Les zones A**, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;
- **Les zones N**, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison :
 - soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique) ;
 - soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - soit de leur caractère d'espaces naturels.

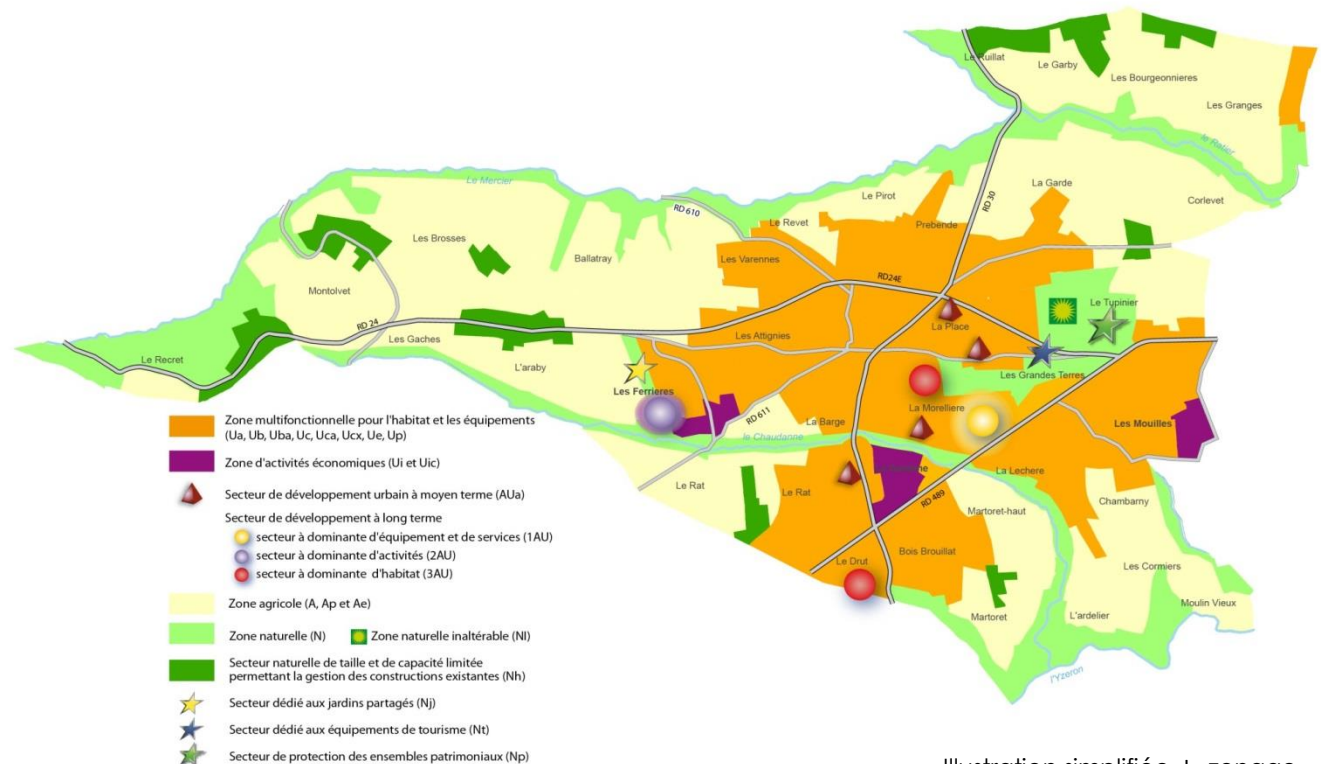


Illustration simplifiée du zonage

DEUXIÈME PARTIE : LA MODIFICATION

2.1 Objets de la modification

La présente procédure de modification comporte plusieurs objets :

- Mieux encadrer la densification urbaine des espaces déjà urbanisés du bourg en tenant compte des contraintes de réseaux, de mobilité et des sensibilités paysagères et patrimoniales ;
- Adapter la formulation technique du règlement ;
- Mettre à jour les emplacements réservés.

2.1.1 - Mieux encadrer la densification urbaine des espaces déjà urbanisés du bourg en tenant compte des contraintes de réseaux, de mobilité et des sensibilités paysagères et patrimoniales

Motivations et contexte général

La commune souhaite que le développement très dynamique s'inscrive dans une organisation globale tenant compte :

- Des capacités des réseaux actuels et de la capacité de la collectivité à les renforcer ou à les développer ;
- Du contexte paysager, patrimonial et environnemental ;
- Des problématiques de mobilité et en particulier de liaisons en modes actifs de façon à faciliter les déplacements quotidiens vers les pôles d'animation de la commune (écoles, centre, commerces, services etc.).

Il s'agit de promouvoir une densification harmonieuse à l'échelle des quartiers.

Ce développement dynamique doit aussi participer à la réponse adaptée aux besoins en logements qui s'expriment sur la commune : logements adaptés pour les personnes âgées, logements de type habitat intermédiaire qualitatif pour les ménages dans le centre élargi et logement individualisés correspondant notamment aux besoins des ménages constitués.

La production dominante actuellement sur la commune et plus particulièrement dans le centre élargi développe une offre mono orientée vers le collectif et ne répond pas aux besoins exprimés.

De plus les opérations de constructions récentes ne tiennent pas compte du contexte global en raison d'une approche à la seule parcelle d'opération ce qui conduit à réduire des espaces végétalisés remarquables, obérer l'avenir du fonctionnement urbain du centre par des développements en enclaves successives sans liaisons structurantes pour le centre que ce soit viaire ou en modes actifs.

Ces opérations ne permettent pas de mettre en œuvre les objectifs du PADD qui sont rappelés ici :

« Chapitre 2.1 Diversifier l'offre en logements

Il s'agit de :

- Favoriser une plus grande mixité sociale ;
- Maintenir les jeunes adultes sur la commune ;
- Mettre en œuvre la notion de continuité de parcours résidentiel sur la commune et accueillir une diversité d'habitants. Il s'agit de permettre à chacun de trouver un logement adapté à ses besoins sur la commune ;
- Intégrer le développement résidentiel communal dans une recherche d'équilibre et de diversification de l'offre en logements à l'échelle intercommunale (traduire le PLH et le SCOT dans le développement communal).

Chapitre 2.2 –Intégrer les habitants sur le territoire communal :

Il s'agit de :

- Anticiper le vieillissement de la population ;
- Intégrer les nouveaux arrivants ;
- Accompagner le développement démographique par la réalisation d'équipements collectifs adaptés.

Chapitre 1.3 - Valoriser le patrimoine bâti et paysager

Il s'agit essentiellement de :

- Préserver les éléments identitaires de la commune ;
- Assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains.

1.2 - Conforter la centralité et construire un nouveau fonctionnement urbain

Il s'agit de :

- Poursuivre les opérations de densification sur des tissus urbains peu denses et sous utilisés ainsi que sur les secteurs en continuité immédiate des centralités ;
- Relocaliser l'offre foncière à proximité des espaces centraux (des commerces, services, équipements etc.) et des transports en commun pour limiter les déplacements ;
- Sécuriser les traversées de l'espace urbanisé du bourg ;
- Limiter les déplacements automobiles intra-muros et rendre plus attractif le centre bourg ;
- Renforcer et diversifier les modes actifs ;
- Rationaliser l'offre en stationnement dans le centre et la mutualiser avec un projet de parc-relai ;
- Améliorer les relations inter-quartiers en limitant les effets de coupure ;
- Améliorer l'image urbaine par un traitement qualitatif des voiries et des entrées de bourg.

La présente modification doit permettre de mieux mettre en œuvre les orientations du PADD en encadrant mieux les opérations de densification du centre.

Géographiquement cette densification doit pouvoir se réaliser dans une centralité élargie en continuité du centre historique, en transition avec les espaces pavillonnaires.

Six secteurs aux abords immédiats du centre historique sont identifiés comme porteurs d'enjeux par rapport aux thématiques et enjeux précédemment exposés.

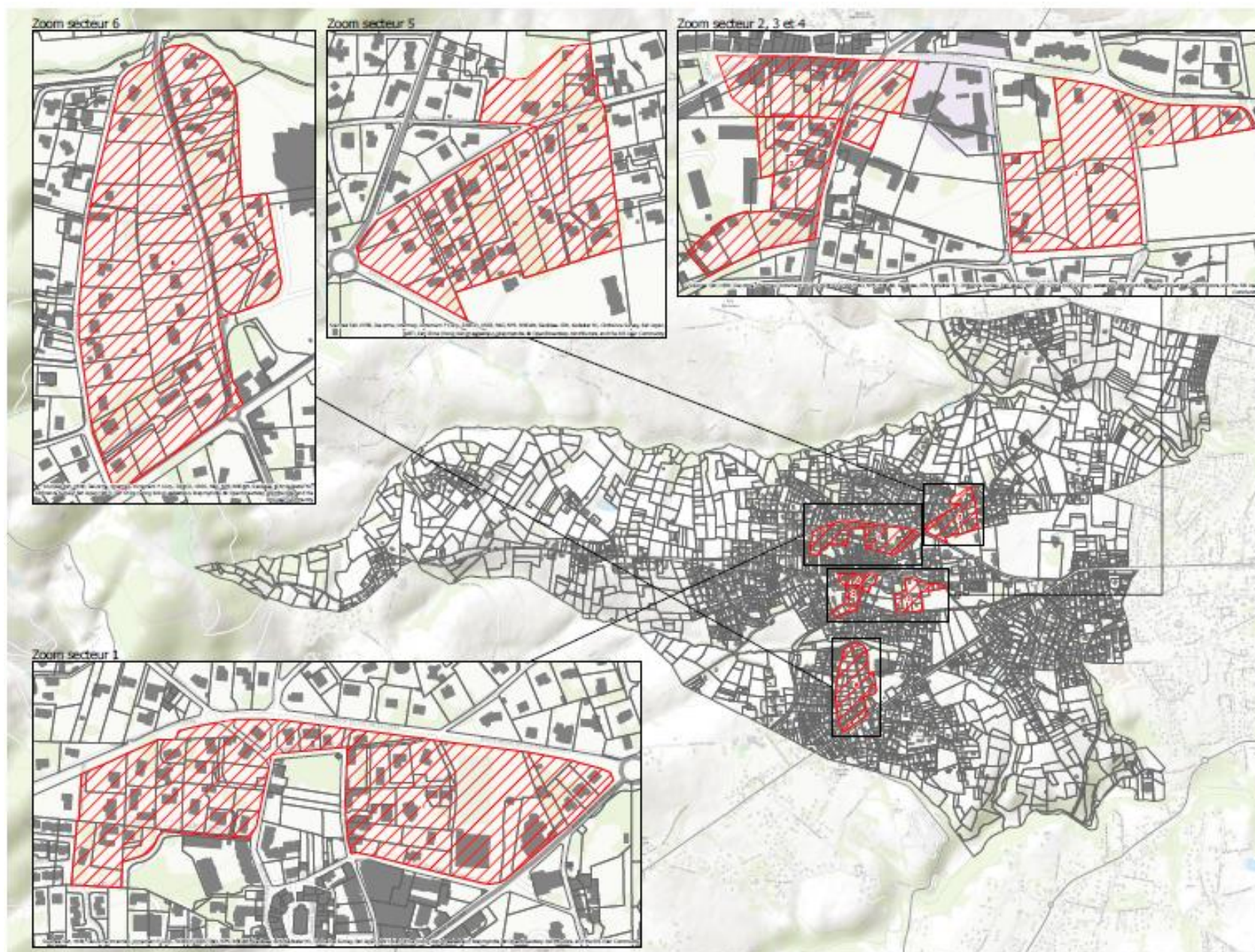
- N°1 : secteur Centre Nord
- N°2 : secteur Lucien Blanc
- N°3 : secteur du Crest
- N°4 : secteur Grand Rue
- N°5 : secteur des Pierres Blanches
- N°6 : secteur Benoît Launay

Chaque site a fait l'objet de trois études :

- Une étude d'organisation urbaine et d'insertion paysagère ;
- Une étude sur les capacités du réseau d'eaux pluviales. Cette étude est annexée à la présente modification ;
- Une étude par le Syndicat d'assainissement sur les capacités des réseaux d'assainissement.

Les conclusions de ces études sont présentées dans les chapitres suivants. Mais il s'avère que les réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales sont insuffisants pour la densification potentielle du site. Aussi un programme de travaux doit être mis en place par les collectivités. En particulier la commune, compétente en matière d'eaux pluviales a inscrit des budgets conséquents sur plusieurs années afin de réaliser les réseaux nécessaires. Ils seront précisés dans le cadre des études qui seront prochainement lancées pour aider la commune à se fixer un calendrier en vue de rendre aménageables les différentes zones.

Les périmètres étudiés figurent sur le plan ci-après.



Présentation des sites et modifications du PLU

N°1 : secteur centre Nord

La situation

Le site est situé en continuité Nord du centre historique, il est bordé par la RD24E3 qui constitue une entrée de ville et un axe de fort transit.

Il fait actuellement l'objet de différentes opérations de constructions d'habitat collectif engendrant de nombreux logements supplémentaires. Ces opérations se juxtaposent sans lien entre elles, sans liaisons notamment en modes actifs avec le pôle d'équipements (centre d'animation, halle, Mairie, maison médicale en construction) et sans liaison avec le centre commerçant. Cela génère un recours accru à la voiture, les parcours modes actifs n'étant pas aménagés, ni prévus dans ces opérations. Les voiries existantes apparaissent pour certaines sous-dimensionnées au regard du trafic généré par une densification résidentielle.

Les débouchés sur la RD24E3 se multiplient, générant des points d'insécurité sur cette voie passante permettant la liaison entre les communes des Monts du Lyonnais, Marcy l'Etoile (et le pôle économique de SANOFI), Craponne et son centre commerçant structurant.

Le secteur constitue aussi une entrée de ville et de centre le long de la RD24E3 avec de forts enjeux paysagers. En particulier, la présence de plusieurs arbres remarquables par leur taille ou leur essence, donne un caractère paysager qualitatif à cet espace.

Ce secteur classé en zone Ub et étant constitué de maisons des années 1960/70 n'ayant pas de valeur patrimoniale ou constructive dispose encore de très nombreux potentiels de densification.



- Les résultats de l'étude urbaine

Enjeux :

- Décloisonner ce quartier en créant des maillages viaires et piétonniers structurants à l'échelle du quartier ;
- Traiter à terme les problèmes de réseaux et des eaux pluviales en tenant compte des contraintes des bassins versants et des réseaux à aménager ;
- Prendre en compte les problématiques de sécurité sur la départementale en évitant la multiplication des accès ou débouchés ;
- Relier le quartier au centre commerçant et au pôle d'équipements voisin (autour de la halle, du pôle médical en cours de réalisation et du centre d'animation) ;
- Traiter la qualité de l'entrée de ville sur la voie départementale ;
- Traiter les transitions urbaines et les coutures avec les quartiers avoisinants ;
- Maintenir les arbres remarquables (nombreux cèdres notamment) ;
- Encadrer le potentiel de densification encore bien présent ;
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle en diversifiant les typologies de logements.

Objectifs de l'aménagement

- Traiter l'entrée de ville de la route du col de la Luère : développer les modes actifs structurants le long de la route du col de la Luère dans un espace paysager assez large facilitant la sécurité des piétons et cyclistes (traitement végétalisé de l'entrée de ville, recul des constructions vis-à-vis de la voie départementale) ;
- Développer de nouveaux maillages viaires pour decloisonner le site et desservir les épaisseurs bâties de façon collective (faciliter ainsi la desserte de chaque opération à partir de voies structurantes) et ne pas enclaver des terrains ;
- Développer des maillages de modes actifs le long des autres voies structurantes et les poursuivre lorsque cela est possible pour rallier les quartiers avoisinants ;

- Mettre en place une gradation des formes bâties entre le centre et les espaces pavillonnaires par des formes urbaines alliant du collectif (R+2 maximum), de l'habitat intermédiaire (R+2 maximum) et des maisons de ville groupées en front de voies nouvelles. Il s'agit aussi de diversifier l'offre en logements ;
- Un habitat qualitatif : développer des espaces extérieurs aux logements y compris pour les derniers niveaux des R+2 (attiques permettant de créer des espaces extérieurs privatifs et d'éviter l'effet de « muraille » des grandes volumétries) et favoriser ainsi une plus grande qualité résidentielle.
- Une végétalisation accrue des aménagements : espaces de pleine terre végétalisée ou de non imperméabilisation au minimum de 50% de la surface du tènement pour une meilleure gestion des eaux pluviales et construire un cadre de vie qualitatif ;
- Protéger les arbres remarquables (arbres de parcs, arbres de grande taille).

- Les conclusions de l'étude eaux pluviales

Conformément au zonage pluvial validé et en lien avec les prescriptions du PPRI, l'étude prend en compte pour chaque site :

- Un minimum de 50% de gestion des eaux pluviales sur la parcelle (non imperméabilisation) ;
- Un débit de fuite dans le réseau public ne pouvant excéder 10l/s/ha ;
- Une pluie d'occurrence trentennale.

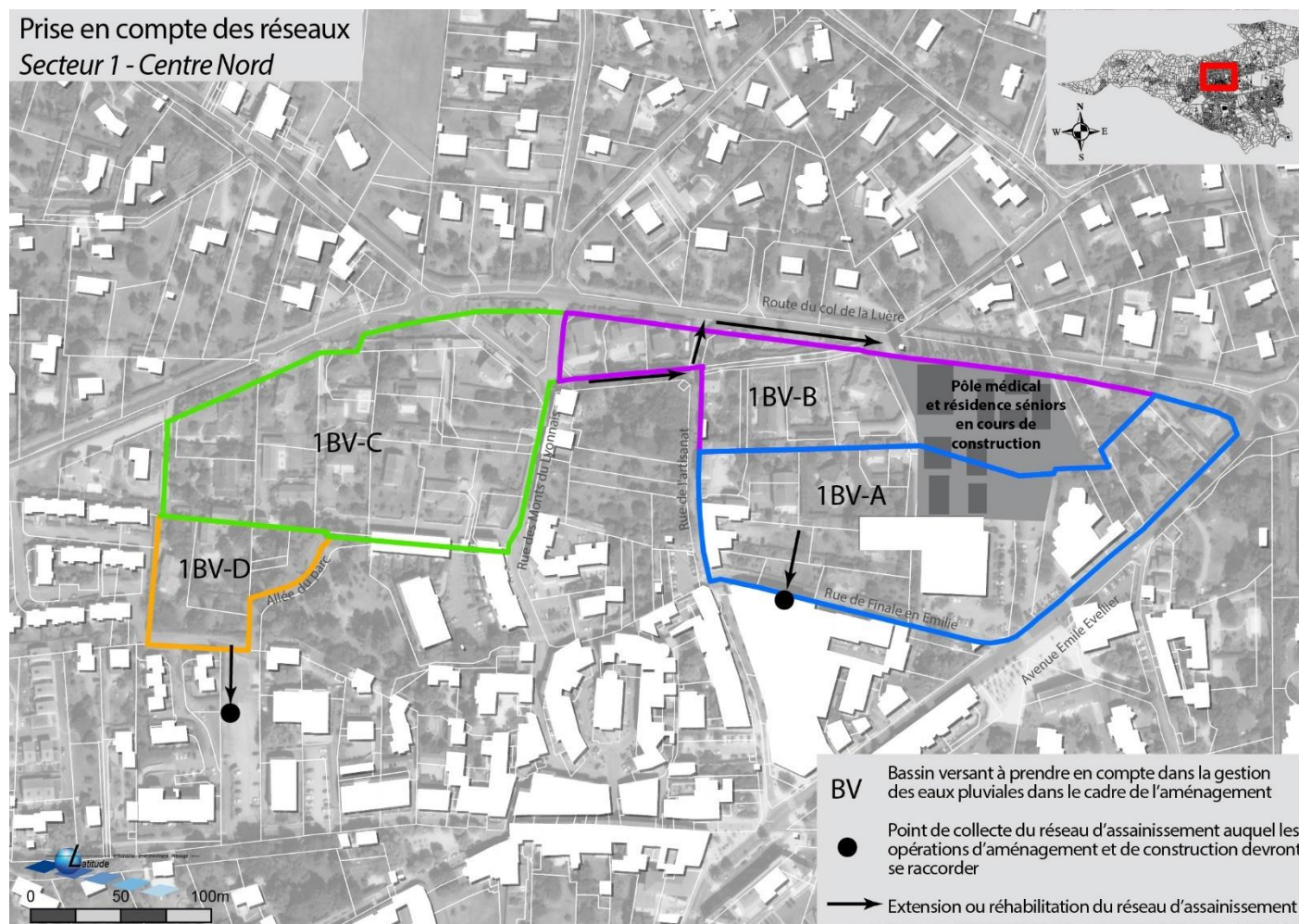
Le secteur est en grande partie bâti, sa densification va renforcer l'imperméabilisation. Compte tenu de la nature du sous-sol de la commune, composé de roche ou d'argiles, il n'est pas possible techniquement de gérer les eaux pluviales dans leur totalité sur les sites.

Quatre sous-bassins versants sont présents dans ce périmètre. Le réseau d'eaux pluviales est actuellement saturé : les exutoires possibles ont un taux de remplissage de 10% à 236%.

Dans la situation actuelle, il n'y a pas d'exutoire suffisant. Le site ne peut plus admettre de nouveaux développements sans la réalisation de travaux importants de réseaux. Les premières estimations montrent une dépense chiffrée entre 185 000 euros HT et 208 000 euros HT selon les scénarios étudiés. Cette dépense n'est pas programmée actuellement.

- Les conclusions de l'étude assainissement

Le réseau d'assainissement pourra prendre en charge les effluents générés par la densification estimée. Toutefois il sera nécessaire de réhabiliter ou de déplacer le réseau présent chemin du Ravagnon. De plus, les développements à venir devront obligatoirement se raccorder aux points de collecte identifiés dans le cadre de l'étude afin de ne pas générer des coûts supplémentaires.



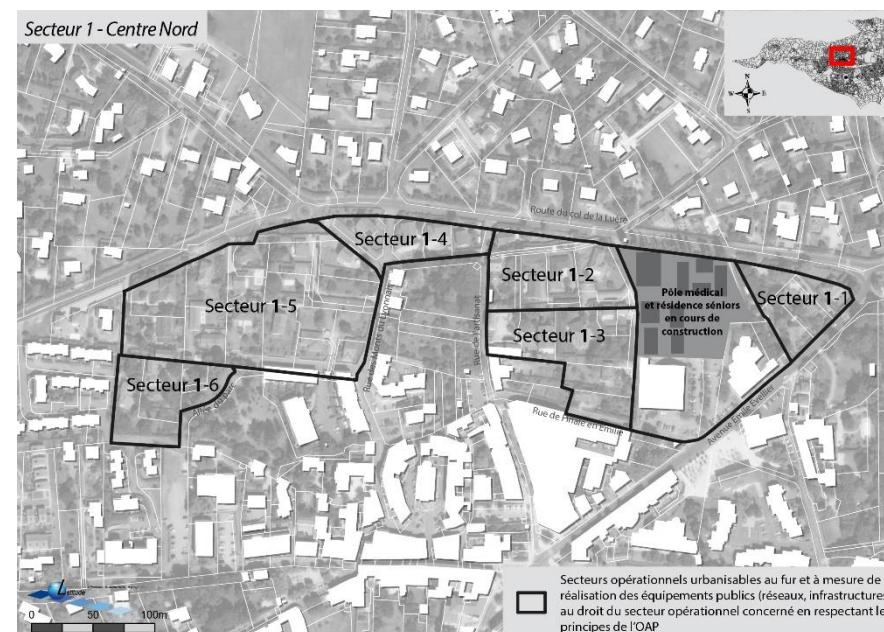
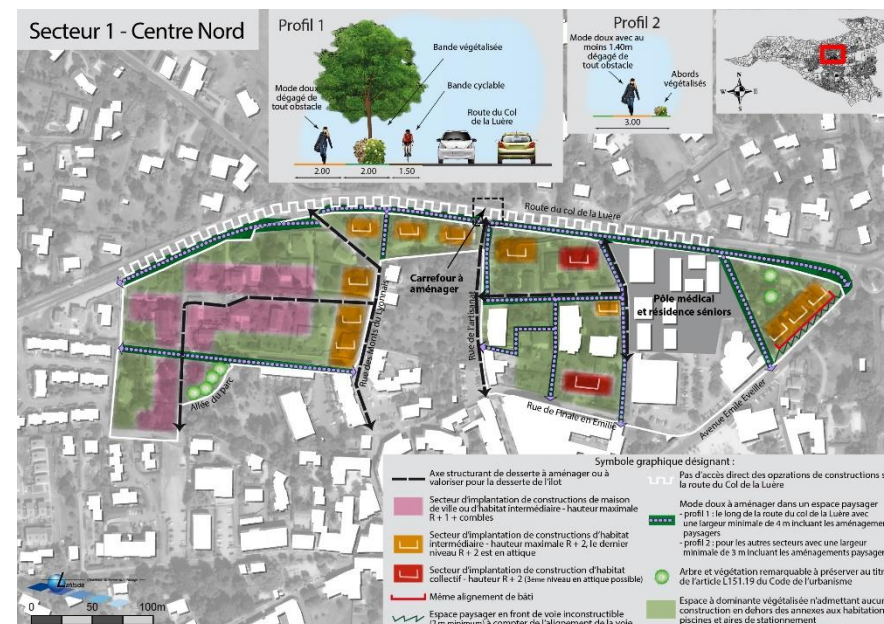
- La modification du PLU sur le secteur

Afin de prendre en compte les contraintes et sensibilités du site et de traduire le parti d'aménagement défini, le PLU est modifié sur les points suivants :

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Mise en place d'une orientation d'aménagement et de Programmation sur l'ensemble du périmètre. Cette orientation d'aménagement prévoit :

- La création de plusieurs axes viaires et de plusieurs parcours en modes actifs structurants internes au secteur ;
- L'interdiction de création de nouveaux accès directs des constructions sur la route du col de la Luère ;
- L'aménagement d'un espace paysager en entrée de ville, support d'un cheminement piétonnier le long de la route du col de la Luère ;
- L'organisation urbaine des alignements bâtis à venir sur la rue Emile Eveiller ;
- Des attiques sont obligatoires en dernier niveau en cas de hauteur à partir du R+2, permettant de créer des espaces extérieurs privatifs et d'éviter l'effet de « muraille » des grandes volumétries. Le long de l'avenue Emille Eveiller et de la rue Finale en Emilie les espaces de terrasses dégagés par ces attiques devront majoritairement donner sur la rue pour atténuer l'impact des volumétries sur rue. Dans les autres secteurs, les espaces de terrasses dégagés par ces attiques devront majoritairement être orientés au sud ;
- L'identification des arbres remarquables à préserver ;
- La diversification des formes d'habitat (collectif, habitat intermédiaire, maison de ville) de façon à mieux répondre aux besoins en logements et tendre vers une plus grande mixité sociale et générationnelle ;
- La définition de tènements opérationnels tenant compte des possibilités d'aménagement de réseaux et de voiries.



- Règlements écrits et graphiques

Afin de phaser le développement en cohérence avec les investissements publics nécessaires au développement de la zone, sont mises en place plusieurs zones AUB ouvertes de manière différenciée à l'urbanisation dans lesquelles la délivrance des autorisations de construction au sein de la zone est subordonnée à la réalisation préalable et au fur et à mesure des équipements publics et infrastructures en périphérie immédiate de la zone AUB considérée.

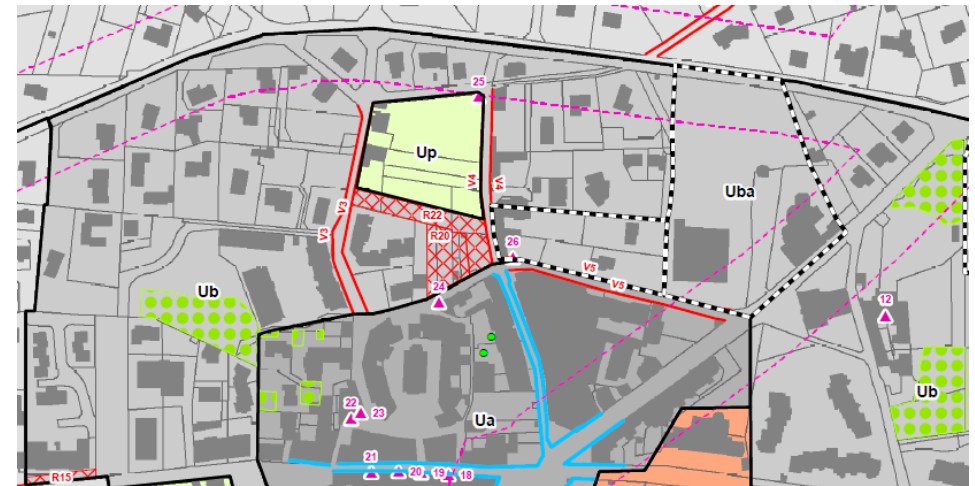
La délimitation de ces zones AUB correspond aux secteurs opérationnels identifiés dans l'étude urbaine en fonction des caractéristiques techniques des bassins versants et des réseaux.

Dans la zone AUB et dans l'attente de l'aménagement des réseaux, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes (dans la limite de 30% de la surface de plancher existant à la date d'entrée en vigueur de la modification n°2 du PLU) ainsi que les annexes limitées à 50 m² d'emprise au sol au total des annexes et les piscines des constructions existantes.

Sur le document graphique sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (recodification de l'ancien article L123-1-5 7°) les arbres remarquables à préserver selon l'inventaire réalisé par l'étude urbaine et d'insertion paysagère.

Un emplacement réservé d'une largeur de 4 m est mis en place le long de la route du col de la Luère pour l'aménagement d'un support de modes actifs structurants.

Document graphique avant modification sur le secteur



Document graphique après modification sur le secteur



N°2 : secteur Lucien Blanc (site en continuité du secteur 4 : étudiés dans une organisation d'ensemble)

La situation du secteur 2

Le site est situé en continuité Sud du centre historique, il est traversé par la rue Lucien Blanc qui constitue une entrée du centre et un axe de fort transit ainsi qu'un accès au pôle commercial existant autour de l'enseigne Leclerc.

Il est à proximité immédiate de la voie verte qui constitue l'axe en modes actifs le plus structurant de la commune et dont la ramification dans les quartiers résidentiels n'est pas encore réalisée.

Il conserve un patrimoine arboré qualitatif : cèdres, tilleuls, platanes...

Ce site présente un potentiel de renouvellement du tissu urbain et de densification dont la dynamique s'engage. Ce qui va engendrer des logements, des besoins en stationnement et des déplacements supplémentaires.



- Les résultats de l'étude urbaine

Enjeux :

A l'articulation du centre historique et commerçant, il est essentiel que l'insertion urbaine des opérations à venir permette :

- La transition des formes urbaines entre le centre historique (au bâti de hauteur R+2, aligné et continu) et les quartiers pavillonnaires (aux implantations bâties de maximum R+1, en retrait et en ordre discontinu) ;
- Le maintien et l'aménagement de trames vertes de quartiers et résidentielles (jardins, espaces collectifs, arbres remarquables...) ;
- La perméabilité en modes actifs entre le centre historique (ses équipements, ses commerces) et la voie verte ;
- La limitation de l'imperméabilisation en particulier dans le contexte de proximité des zones inondables de la Chaudanne, et le traitement des eaux pluviales en tenant compte des contraintes des bassins versants et des réseaux à aménager ;
- De qualité paysagère de l'entrée de centre Sud ;
- De prise en compte de la sécurité des accès et des circulations le long de l'avenue Lucien Blanc (RD30) qui constitue l'axe structurant de passage Nord Sud de tout l'Ouest Lyonnais (très usité).

En termes de réponses aux besoins en logements, le site, par sa proximité immédiate du cœur de ville, doit permettre de conforter une offre en logements adaptés aux besoins (personnes âgées, jeunes ménages). Il apparaît également nécessaire d'envisager sur une partie du site une diversification des fonctions : services, commerces, équipements en lien avec le centre.

Objectifs de l'aménagement

- Développer un front bâti plus urbain le long de l'avenue Lucien Blanc avec des implantations continues ou semi continues recréant un nouvel alignement sur rue (retrait des constructions par rapport à l'alignement actuel pour recréer un espace piétonnier et de chalandise) ;
- Une diversification de l'habitat avec des constructions d'habitat collectif (R+2 maximum) sur l'avenue Lucien Blanc ; un habitat intermédiaire (R+2 maximum) le long de l'impasse Lucien Blanc avec préservation de jardins en front de voie pour développer une forme urbaine de transition avec le pavillonnaire voisin ;
- Développer des cellules de commerces, services et activités en pied d'immeuble pour poursuivre et conforter la centralité ;
- Interdire un second front bâti en arrière des constructions sur rue et préserver des jardins en accompagnement des logements et en transition avec les constructions avoisinantes (qualité résidentielle, gestion des eaux pluviales et transition avec les espaces bâtis voisins) ;
- Maintenir (ou reconstruire dans une volumétrie équivalente) de l'ancien bar/restaurant « historique » ;
- Protéger les arbres remarquables (alignement de platanes devant l'ancien bar, cèdres) ;
- Une végétalisation accrue des aménagements : espaces de pleine terre végétalisée à maintenir dans la proportion d'environ 50% de la surface du tènement.

Les conclusions de l'étude eaux pluviales

Conformément au zonage pluvial validé et en lien avec les prescriptions du PPRI, l'étude prend en compte pour chaque site :

- Un minimum de 50% de gestion des eaux pluviales sur la parcelle (non imperméabilisation) ;
- Un débit de fuite dans le réseau public ne pouvant excéder 10l/s/ha ;
- Une pluie d'occurrence trentennale.

Le secteur est en grande partie bâti, sa densification va renforcer l'imperméabilisation. Compte tenu de la nature du sous-sol de la commune, composé de roche ou d'argiles, il n'est pas possible techniquement de gérer les eaux pluviales dans leur totalité sur le site.

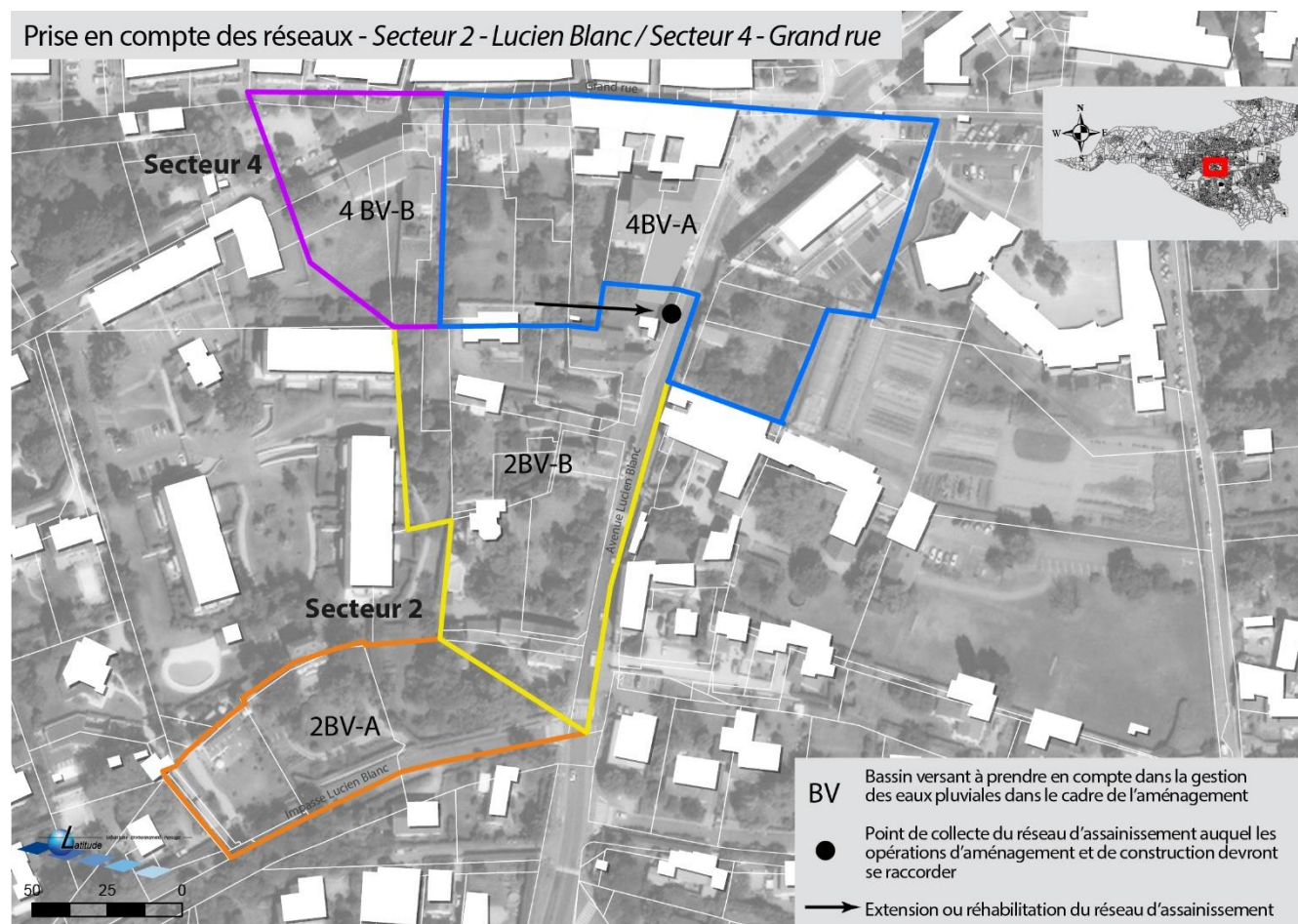
Ce secteur est composé de 2 bassins versants. Leur urbanisation va impacter le réseau pluvial au Sud de l'avenue Lucien Blanc qui est déjà actuellement en surcharge (159%). Dans la situation actuelle, il n'y a pas d'exutoire suffisant, il est nécessaire d'envisager des travaux :

- Soit un bassin de rétention, mais qui devra être dimensionné pour une pluie d'occurrence centennale (le site entrant dans le cadre du PPRI de l'Izernon). Travaux non chiffrés compte tenu de la taille très importante de l'ouvrage ;
- Soit le redimensionnement de l'ensemble du réseau d'eaux pluviales estimé à environ 135 000 euros HT

Le site ne peut plus admettre de nouveaux développements sans la réalisation de ces travaux.

- Les conclusions de l'étude assainissement

Le réseau d'assainissement pourra prendre en charge les effluents générés par la densification estimée. Toutefois, les développements à venir devront obligatoirement se raccorder aux points de collecte identifiés dans le cadre de l'étude afin de ne pas générer des coûts supplémentaires.



N°4 : secteur Grand Rue (Site en continuité du secteur 2 : étudiés dans une organisation d'ensemble)

La situation du secteur 4

Le site est situé en cœur de bourg. Il fait partie de la centralité historique, commerçante de Grézieu-la-Varenne. Il est marqué par une forme urbaine traditionnelle de bâtiments continus, aux toitures alignées. Le bâti sur rue est accompagné de jardins sur les arrières s'inscrivant dans le parcellaire traditionnel en lanières. Ces jardins et certains éléments arborés anciens présents constituent une plus-value paysagère et patrimoniale collective. De plus l'alignement bâti sur la Grand Rue est ponctué par des porches traditionnels constituant des traces historiques d'intérêt patrimonial.

L'ilot est actuellement étanche aux circulations piétonnes.

Ce site présente un potentiel de renouvellement du tissu urbain et de densification notamment en cœur d'ilot sur les espaces de jardin. Ce développement potentiel par opérations successives sans organisation globale génère un risque très important de :

- Perte de qualité paysagère par colmatage des jardins et réduction des trames vertes hors de proportion avec le site ;
- D'accès multipliés et non organisés depuis les voies alentours pour aller desservir le cœur d'ilot ;
- Impossibilité à terme de connecter les quartiers adjacents et le centre par un support de modes actifs ;
- Perte d'identité patrimoniale dans le cadre du renouvellement urbain.



- Les résultats de l'étude urbaine

Enjeux :

Cette situation implique une nécessité d'insertion urbaine des opérations de constructions et d'aménagement à venir de façon à intégrer les enjeux suivants :

- La mise en place de modes actifs permettant de réduire les temps de déplacements des piétons vers le centre, notamment en étudiant une liaison depuis le secteur de la place Jasserand jusqu'à l'avenue Lucien Blanc (permettant de relier les écoles) ;
- L'insertion urbaine par un aménagement de dessertes et accessibilités organisées de façon collective ;
- La liaison aux écoles et équipements voisins (sécurisation de la traversée de l'avenue Lucien Blanc) ;
- La préservation des formes urbaines traditionnelles du centre historique et leur valorisation dans le cadre de l'évolution de l'îlot ;
- Le maintien et l'aménagement de trames vertes de quartiers et résidentielles (jardins, espaces collectifs, aires de jeux etc.) ;
- Le traitement des eaux pluviales en tenant compte des contraintes des bassins versants et des réseaux à aménager ;
- De qualité paysagère dans le cœur de bourg et de maintien des patrimoines arborés et bâtis.

Objectifs de l'aménagement :

- Développer des modes actifs structurants entre la place Jasserand et l'avenue Lucien Blanc ;
- Un confortement raisonné de l'épaisseur bâtie historique de la Grand Rue (extensions du bâti existant ou renouvellement urbain en conservant la ceinture verte des jardins, et l'alignement bâti sur la Grand Rue)
- La création d'un nouveau front urbain en continuité de l'existant avec un nouvel alignement sur rue rive Est de l'avenue Lucien Blanc par des constructions d'habitat collectif, de commerces, services et activités en pied d'immeuble donnant sur l'avenue Lucien Blanc ;
- La création d'un espace piétonnier et de chalandise sur l'avenue et de stationnement public/place ;
- La création de cellules de commerces, services ou autres activités en pied d'immeuble pour poursuivre la centralité ;
- Le maintien de jardins en ceinture autour du bâti historique (et ses extensions) à l'instar des formes urbaines traditionnelles et permettant une transition paysagère avec l'habitat pavillonnaire situé au Sud ;
- Un habitat qualitatif : des extensions (ou opérations de renouvellement urbain) du bâti traditionnel permettant l'aménagement de terrasses pour les logements ;
- Une végétalisation accrue des aménagements : espaces de pleine terre végétalisée ou de non imperméabilisation dans la proportion d'environ 50% de la surface du tènement ;
- La protection des arbres remarquables et des porches traditionnels.

En termes de réponses aux besoins en logements le site par son intégration dans le cœur de village, l'aménagement et les constructions doivent permettre de conforter une offre en logements adaptés aux besoins (notamment des jeunes ménages à proximité des écoles et des équipements et de personnes âgées à proximité immédiate des commerces dont la pharmacie).

- Les conclusions de l'étude eaux pluviales

Conformément au zonage pluvial validé et en lien avec les prescriptions du PPRi, l'étude prend en compte pour chaque site :

- Un minimum de 50% de gestion des eaux pluviales sur la parcelle (non imperméabilisation) ;
- Un débit de fuite dans le réseau public ne pouvant excéder 10l/s/ha ;
- Une pluie d'occurrence trentennale.

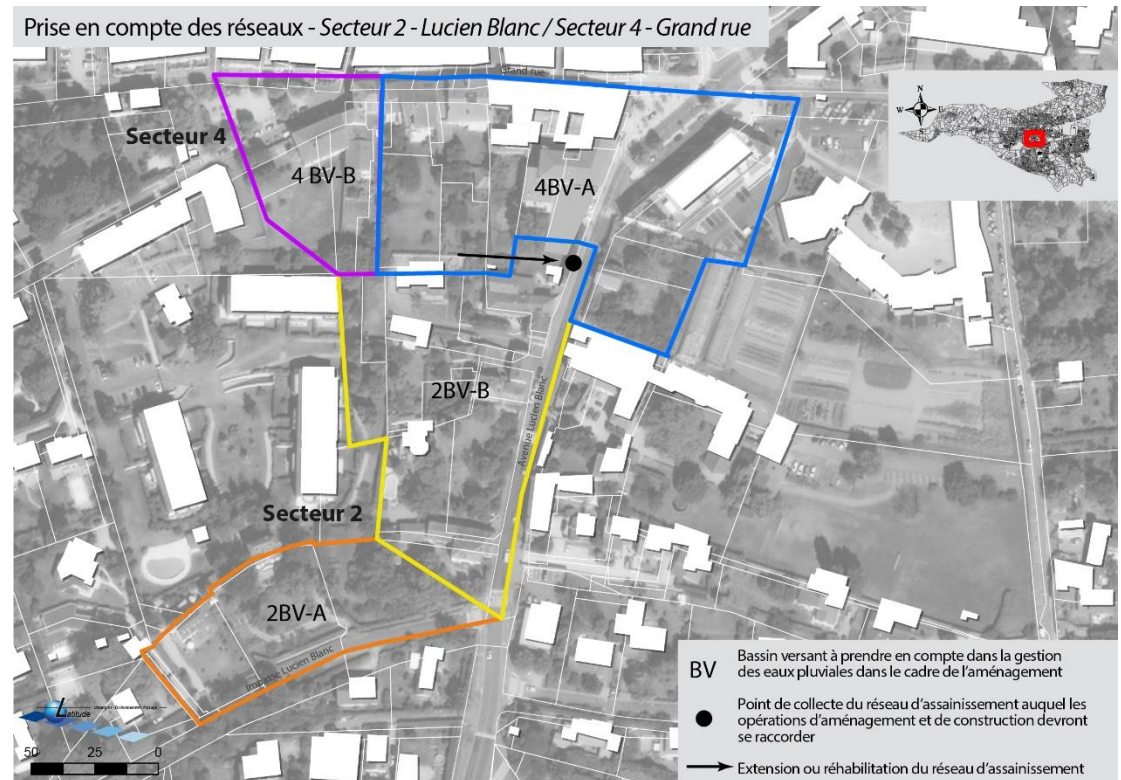
Le secteur est en grande partie bâti, sa densification va renforcer l'imperméabilisation. Compte tenu de la nature du sous-sol de la commune composée de roche ou d'argiles, il n'est pas possible techniquement de gérer les eaux pluviales dans leur totalité sur les sites.

Ce périmètre est lié au périmètre n°2 : ce sont les mêmes exutoires qui sont concernés par le développement, lesquels sont déjà en surcharge. Les travaux indiqués pour le secteur n°2 sont à réaliser aussi préalablement au développement urbain de ce périmètre n°4. Il faut aussi ajouter à terme à ces travaux, le redimensionnement des ouvrages d'eaux pluviales de la place des anciens combattants pour un coût estimé à environ 45 000 euros HT (Ces travaux ne sont pas nécessaires dans l'immédiat en cas de raccordement plus au sud, au niveau du parking du nouvel immeuble de l'OPAC).

En l'état actuel le secteur ne peut plus recevoir de nouveau développement urbain.

- Les conclusions de l'étude assainissement

Ce périmètre est lié au périmètre n°2 : le réseau d'assainissement est celui de la rue Lucien Blanc. De plus il sera nécessaire de procéder à une extension du réseau d'assainissement sous le parking de l'opération OPAC pour desservir le site, préalablement à son développement.



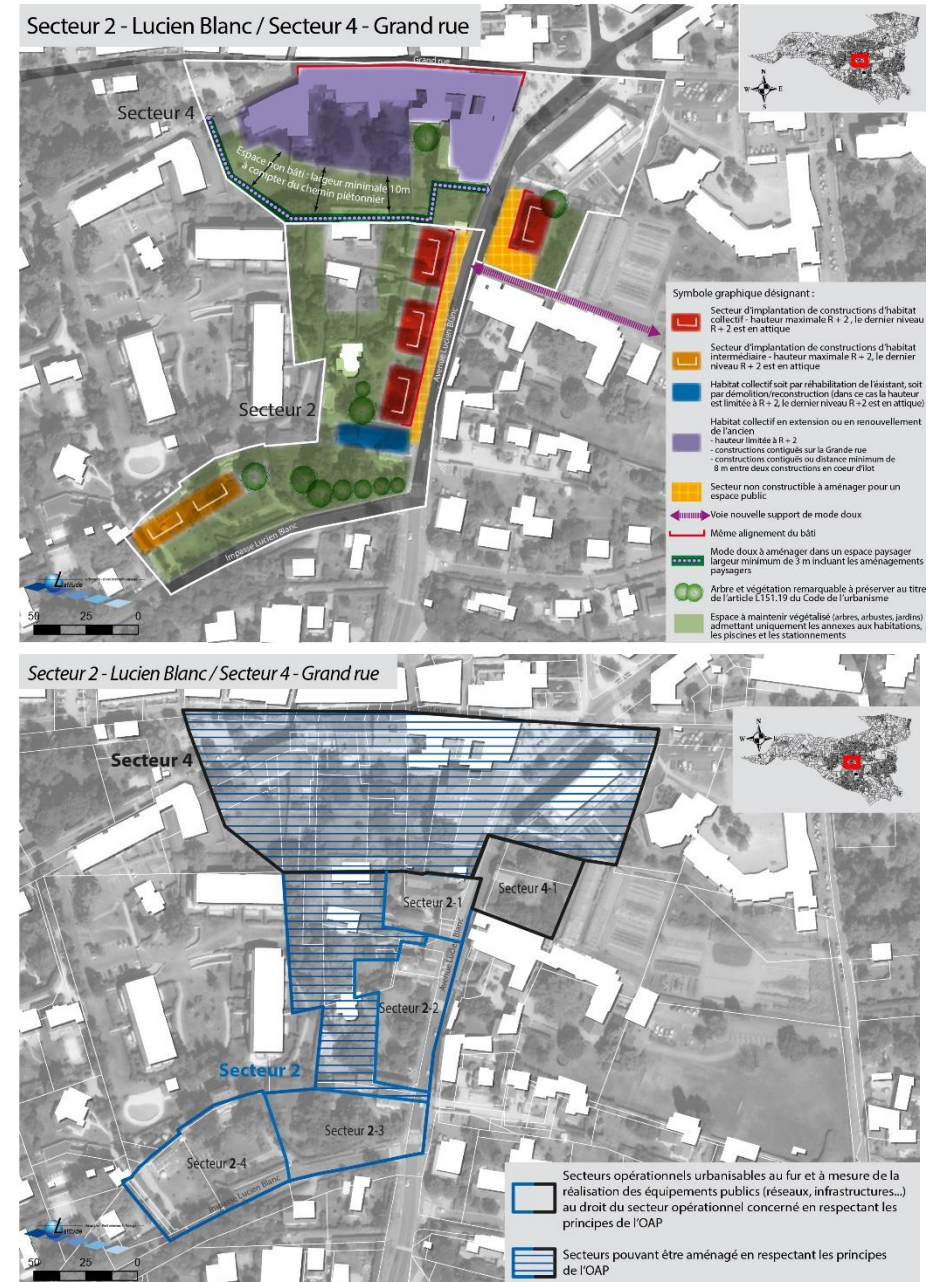
- La modification du PLU sur les secteurs 2 et 4

Afin de prendre en compte les contraintes et sensibilités du site et de traduire le parti d'aménagement défini, le PLU est modifié sur les points suivants :

Orientation d'aménagement et de programmation

Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation sur l'ensemble du périmètre. Cette orientation d'aménagement prévoit :

- La création de plusieurs parcours en modes actifs structurants internes permettant sur le secteur 2 de relier les écoles et sur le secteur 4 la place Jasserand. Les emplacements réservés prévus sur ces parcours sont maintenus. Cet aménagement devra être valorisé par le maintien d'espaces verts non bâtis en partie nord du parcours piétonnier ;
- L'implantation de constructions à dominante d'habitat collectif pouvant accueillir des commerces, services, activités en pied d'immeuble. La hauteur est limitée à R+2 maximum sur l'avenue Lucien Blanc. Un habitat intermédiaire se développera le long de l'impasse Lucien Blanc de façon à créer une forme urbaine de transition avec les quartiers pavillonnaires à l'Ouest ;
- Des attiques sont obligatoires en dernier niveau en cas de hauteur à R+2, permettant de créer des espaces extérieurs privatifs et d'éviter l'effet de « muraille » des grandes volumétries. Le long de l'avenue Lucien Blanc les espaces de terrasses dégagés par ces attiques devront majoritairement donner sur l'avenue pour atténuer l'impact des volumétries sur rue. Le long de l'impasse Lucien Blanc les espaces de terrasses dégagés par ces attiques devront majoritairement être orientés au Sud ;
- L'identification des arbres remarquables à préserver ;
- La protection des jardins en ceinture verte autour du bâti historique ;
- La définition de tènements opérationnels tenant compte des possibilités d'aménagement de réseaux et de voiries.



- Règlements écrits et graphiques

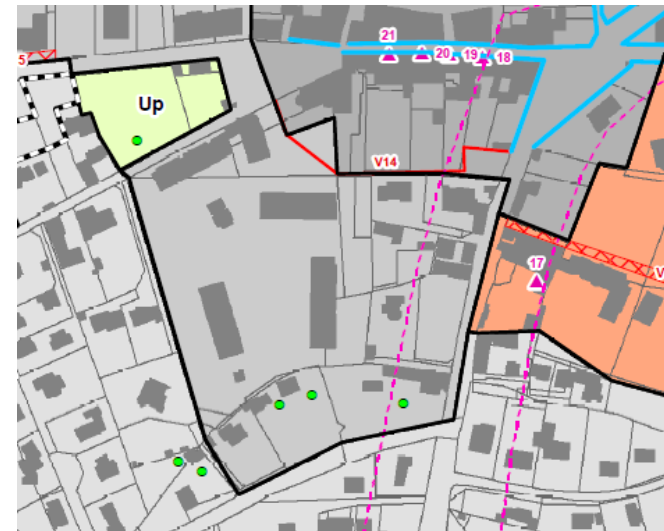
Afin de phaser le développement en cohérence avec les investissements publics nécessaires au développement de la zone, sont mises en place plusieurs zones AUB ouvertes de manière différenciée à l'urbanisation dans lesquelles la délivrance des autorisations de construction au sein de la zone est subordonnée à la réalisation préalable et au fur et à mesure des équipements publics et infrastructures en périphérie immédiate de la zone AUB considérée.

La délimitation de ces zones AUB correspond aux secteurs opérationnels identifiés dans l'étude urbaine en fonction des caractéristiques techniques des bassins versants et des réseaux.

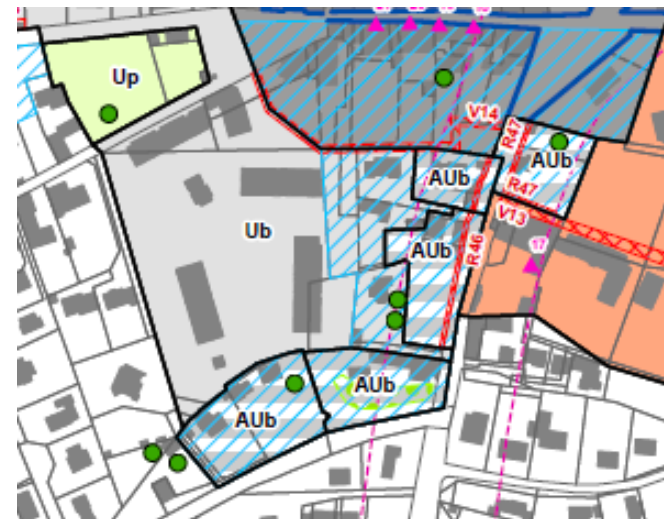
Dans la zone AUB et dans l'attente de l'aménagement des réseaux, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes (dans la limite de 30% de la surface de plancher existant avant travaux) ainsi que les annexes dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et les piscines des constructions existantes.

Sur le document graphique sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (recodification de l'ancien article L123-1-5 7°) les arbres remarquables à préserver selon l'inventaire réalisé par l'étude urbaine et d'insertion paysagère ainsi que le maintien de cette protection déjà existante dans le PLU sur les porches traditionnels.

Document graphique avant modification sur le secteur



Document graphique après modification sur le secteur



Rappel des porches traditionnels identifiés au titre de l'article L151-19 (ex article L123-1-5 7° recodifié)



N°3 : secteur Le Crêt

La situation du secteur 3

Le site est situé en continuité centre historique, à l'articulation entre la voie verte, un secteur d'habitat collectif au Nord, le pôle d'équipements des écoles et le centre historique. Il est situé en entrée Sud-Est du centre.

Il est bordé au Sud par la voie verte qui constitue l'axe en modes actifs le plus structurant de la commune et qui va rallier la nouvelle école en cours de construction.

Ce site présente un potentiel de renouvellement du tissu urbain et de densification. La production de nouveaux logements en densification va induire des déplacements supplémentaires notamment sur des voies étroites et à proximité de l'école. Les questions de la sécurité et de l'accessibilité des équipements se posent en raison des développements urbains de ce quartier limitrophe.

Le site présente de nombreux arbres remarquables par leur taille ou leur essence (cèdres).



- Les résultats de l'étude urbaine

Enjeux :

Cette situation implique une nécessité d'insertion urbaine des opérations de constructions et d'aménagement à venir de façon à intégrer les orientations suivantes :

- La transition des formes urbaines entre le centre historique (au bâti de hauteur R+2, aligné et continu), le pôle d'équipements et les quartiers pavillonnaires adjacents (aux implantations bâties de maximum R+1, en retrait et discontinu) ;
- Le maintien et l'aménagement de trames vertes de quartiers et résidentielles (jardins, espaces collectifs, aires de jeux etc.) ;
- La perméabilité en modes actifs entre le centre historique, l'école et la voie verte de façon à mailler les quartiers à la voie verte, et faciliter son accès depuis le centre ;
- Le maillage entre la rue du Crest, l'axe de la RD30, la rue de la Morellière, la rue des anciennes écoles ;
- Le traitement des eaux pluviales en tenant compte des contraintes des bassins versants et des réseaux à aménager ;
- De qualité paysagère de l'entrée de ville Sud-Est, notamment par le maintien des arbres remarquables.

Objectifs de l'aménagement :

- Développer un maillage viaire structurant de la rue des Nouvelles Ecoles à la rue de la Morellière, et de la Grand Rue / Rue du Crest de façon à réduire la maille de l'ilot à l'échelle du piéton et desservir le cœur d'ilot (et les futures opérations) de façon unique et ne pas multiplier les accès directs sur les voiries existantes ;
- Développer un maillage interne par des modes actifs reliant les voies existantes en périphérie du site et les prolonger jusqu'à la voie verte (accès à la future école) ;
- Aménager un espace paysager végétalisé le long de la voie verte mettant en valeur ses abords ;
- Aménager un espace paysager végétalisé le long de la rue du Crest en intégrant et préservant les arbres remarquables présents le long de cet axe ;
- Mettre en place une transition des formes bâties entre le centre et les espaces pavillonnaires par des formes urbaines graduées ;
- Un habitat qualitatif : avec des espaces extérieurs pour l'ensemble des logements y compris ceux des derniers niveaux des R+2 (des attiques en dernier niveau permettront de créer des espaces extérieurs privatifs et d'éviter l'effet de « muraille » des grandes volumétries) ;
- Une végétalisation accrue des aménagements : espaces de pleine terre végétalisée ou de non imperméabilisation à maintenir dans une proportion d'au moins 50% de la surface des tènements d'opération ;
- Maintenir les arbres remarquables, des parcs et du bâti patrimonial.

- Les conclusions de l'étude eaux pluviales

Conformément au zonage pluvial validé et en lien avec les prescriptions du PPRi, l'étude prend en compte pour chaque site :

- Un minimum de 50% de gestion des eaux pluviales sur la parcelle (non imperméabilisation) ;
- Un débit de fuite dans le réseau public ne pouvant excéder 10l/s/ha ;
- Une pluie d'occurrence trentennale.

Le secteur est en partie bâti, sa densification va renforcer l'imperméabilisation. Compte tenu de la nature du sous-sol de la commune composée de roche ou d'argiles, il n'est pas possible techniquement de gérer les eaux pluviales dans leur totalité sur les sites.

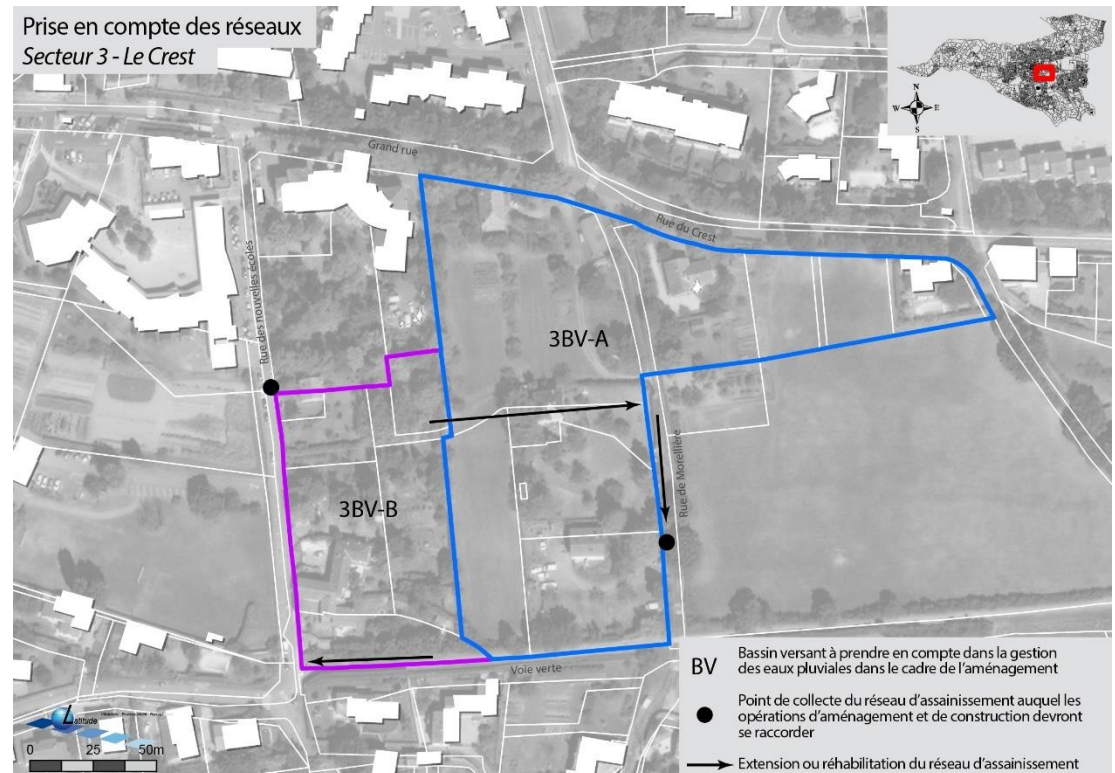
Ce secteur est composé de 2 bassins versants. Le fossé Chemin de la Morellièrre est insuffisant comme exutoire aux eaux pluviales. Il est nécessaire de le recalibrer avec des aménagements de noues. Une largeur de 2,50 m est nécessaire pour ce recalibrage plus l'aménagement paysager. L'étude préconise aussi une gestion intégrée des eaux pluviales sur ce tènement de l'opération avant rejet dans l'exutoire.

Le coût du recalibrage de l'exutoire Chemin de la Morellièrre, nécessaire préalablement au développement urbain du site, est estimé à 104 000 euros HT.

- Les conclusions de l'étude assainissement

Le réseau d'assainissement est à restructurer avec une extension sous l'ancienne voie de chemin de fer et sous le Chemin de la Morellièrre.

Il sera nécessaire que le développement de cette zone se réalise en cohérence avec les points de raccordement identifiés qui sont en partie basse du site. (Phasage possible en commençant le développement vers les points de collecte).



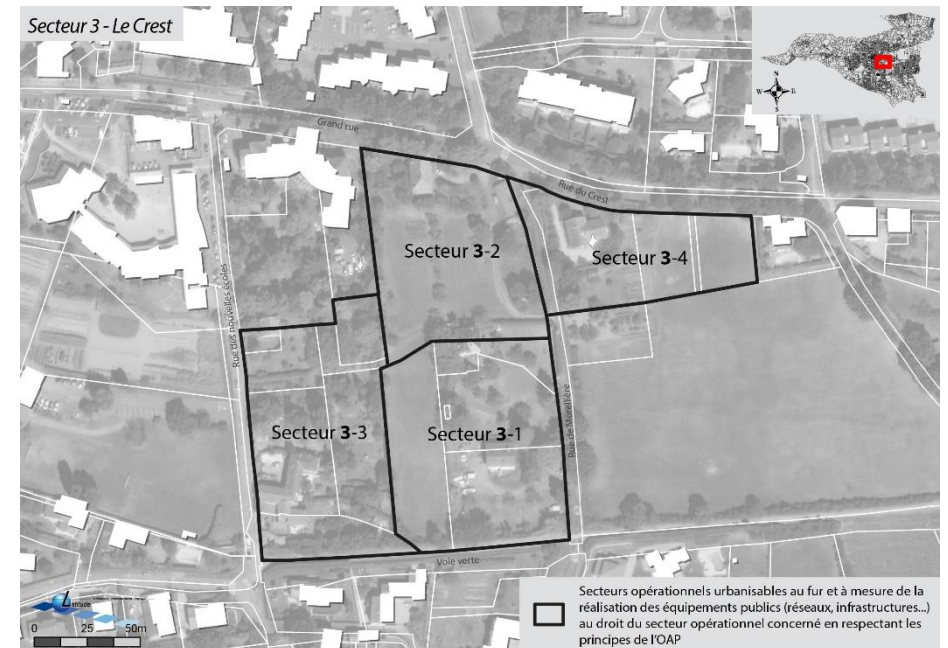
- La modification du PLU sur le secteur 3

Afin de prendre en compte les contraintes et sensibilités du site et de traduire le parti d'aménagement défini, le PLU est modifié sur les points suivants :

Orientation d'aménagement et de programmation

Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation sur l'ensemble du périmètre. Cette orientation d'aménagement prévoit :

- La création de deux parcours en modes actifs internes permettant de relier la rue des Nouvelles Ecoles, le chemin de la Morellière, la route du Crest et la voie verte ;
- L'aménagement d'une voirie reliant les axes viaires présents aux pourtours de la zone ;
- L'implantation de construction allant d'un d'habitat intermédiaire (R+2 maximum) sur la partie Nord au contact des petits collectifs existants, et maisons individuelles groupées ou non en partie Sud et Est au contact des quartiers pavillonnaires ;
- Des attiques sont obligatoires en dernier niveau en cas de hauteur à R+2, pour créer des espaces extérieurs privatifs et éviter l'effet de « muraille » des grandes volumétries. Par ailleurs les espaces de terrasses dégagés par ces attiques devront présenter une exposition majoritaire au sud ;
- L'identification des arbres remarquables à préserver ;
- L'aménagement d'un espace paysager végétalisé sans construction le long de la voie verte ;
- La définition de tènements opérationnels tenant compte des possibilités d'aménagement de réseaux et de voiries.



- Règlements écrits et graphiques

Afin de phaser le développement en cohérence avec les investissements publics nécessaires au développement de la zone, sont mises en place plusieurs zones AUb ouvertes de manière différenciée à l'urbanisation dans lesquelles la délivrance des autorisations de construction au sein de la zone est subordonnée à la réalisation préalable et au fur et à mesure des équipements publics et infrastructures en périphérie immédiate de la zone AUb considérée. Ces zones AUb remplacent les anciennes zones 3AU et Uc du PLU avant modification.

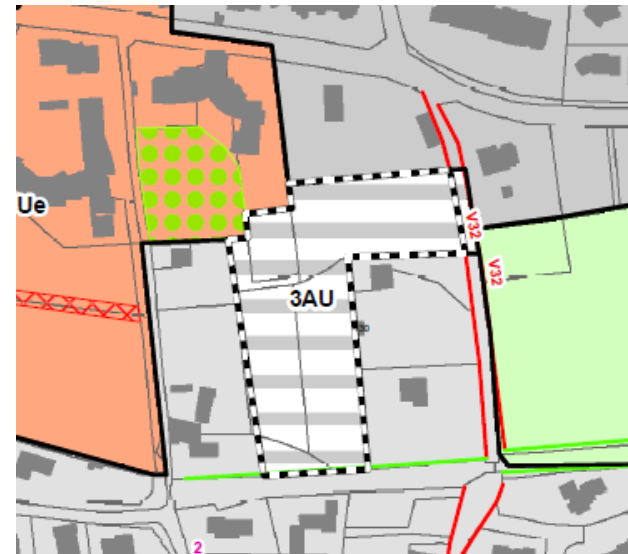
La délimitation de ces zones AUb correspond aux secteurs opérationnels identifiés dans l'étude urbaine en fonction des caractéristiques techniques des bassins versants et des réseaux.

Dans la zone AUb et dans l'attente de l'aménagement des réseaux, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes (dans la limite de 30% de la surface de plancher existant avant travaux) ainsi que les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total des annexes et les piscines des constructions existantes.

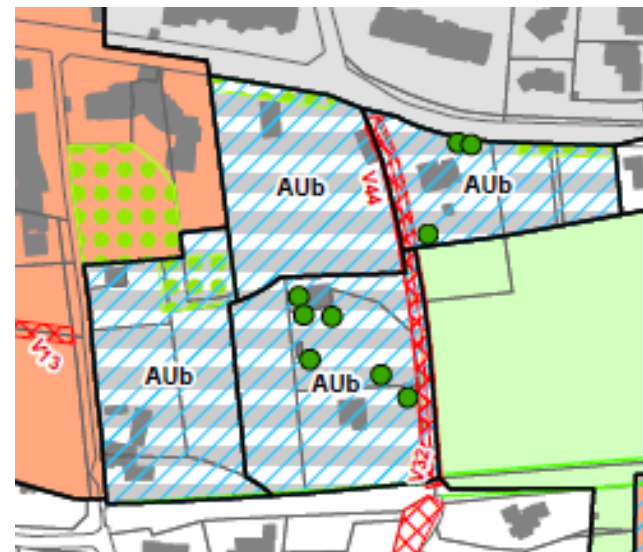
Sur le document graphique sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (recodification de l'ancien article L123-1-5 7°) les arbres remarquables à préserver selon l'inventaire réalisé par l'étude urbaine et d'insertion paysagère.

Un emplacement réservé d'une largeur de 3 m est mis en place le long du chemin de la Morellière pour l'aménagement d'une noue dans un espace paysagé.

Document graphique avant modification sur le secteur



Document graphique après modification sur le secteur



N°5 : secteur Les pierres blanches

La situation du secteur 5

Le site est situé au Nord-Est du centre le long de la RD24 reliant Craponne qui constitue un pôle d'attractivité (commerces équipements, services structurants...). Cette voie est très utilisée et constitue une entrée de ville Est du centre bourg. Le site est aussi proche du parking relai et des transports en commun.

Il jouxte le pôle sportif, il est encadré, d'une part par des secteurs pavillonnaires, d'autre part par des opérations récentes de densification urbaine. Il présente de ce fait un enjeu important d'articulation urbaine (en termes de typomorphologies urbaines, d'organisation, de paysage, de densités).

L'ilot est actuellement étanche aux circulations piétonnes. Mais un parcours en modes actifs structurants doit être aménagé par la CCVL depuis Sainte-Consorte et aboutir Route des Pierre Blanches.

Ce secteur présente un potentiel de renouvellement du tissu urbain et de densification notamment en raison de nombreuses parcelles de grande taille susceptibles d'être divisées de façon inorganisée avec des conséquences en matière de :

- Perte de qualité paysagère par suppression progressive des trames vertes des jardins, et des arbres remarquables ;
- Accès multipliés et non organisés générant des difficultés de fonctionnement urbain et renforçant l'insécurité sur la RD24E3 ;
- Impossibilité à terme de connecter le quartier au pôle sportif, et aux TC par des modes actifs ;
- Imperméabilisation inadaptée renforçant le ruissellement sur les voiries et espaces urbanisés adjacents ;
- Inadaptation des développements aux différents réseaux et en particulier d'assainissement.

Le site présente aussi de nombreux arbres remarquables par leur taille ou leur essence (cèdres).



- Les résultats de l'étude urbaine

Enjeux :

Cette situation implique une nécessité d'insertion urbaine des opérations de constructions et d'aménagement à venir de façon à intégrer les orientations suivantes :

- La mise en place de modes actifs permettant de relier directement le pôle d'équipements d'une part et de favoriser les déplacements des piétons et des cycles vers les TC et le parking relai ;
- L'insertion urbaine par un aménagement de dessertes et accessibilités organisées et structurantes ;
- L'intégration de formes urbaines optimisant le foncier mais en accord avec le caractère du paysage urbain et végétal actuel dont la cohérence tient à une homogénéité des implantations, des volumétries et à une forte proportion d'espaces végétalisés ;
- Le maintien et l'aménagement de trames vertes de quartiers et résidentielles (jardins, espaces collectifs, aires de jeux etc.) ;
- Le traitement des eaux pluviales en tenant compte des contraintes des bassins versants et des réseaux à aménager.

En raison de la proximité immédiate du centre et des équipements structurants de la commune, l'aménagement et les constructions du site doivent permettre de conforter une offre en logements adaptés aux besoins (notamment par des logements individualisés répondant aux besoins familiaux, en particulier des jeunes ménages à proximité des écoles et des équipements).

Objectifs de l'aménagement :

- Développer un maillage viaire structurant le site en reliant les allées existantes entre-elles ;
- Développer les modes actifs structurants Nord/Sud vers les équipements sportifs et permettant à terme de prolonger le parcours en projet d'aménagement depuis Sainte-Consorce ;
- Conserver un maillage de trame verte paysagère qui structure le paysage entre chaque opération de construction et le long des voies (alternance séquences bâties, séquences végétalisées) ;
- Une gradation des formes bâties : intermédiaire sur le tènement non bâti de taille significative à l'Est de l'allée du Crest et un habitat pavillonnaire dominant dans les autres espaces (qui sont imbriqués dans l'habitat pavillonnaire existant) ;
- Un habitat qualitatif avec des espaces extérieurs privatifs aux logements y compris pour l'habitat intermédiaire.
- Une végétalisation accrue des aménagements : espaces de pleine terre végétalisée ou de non imperméabilisation dans une proportion d'au moins 50% du tènement de l'opération ;
- La protection des arbres remarquables notamment ceux présents le long de la rue des Pierres Blanches.

- Les conclusions de l'étude eaux pluviales

Conformément au zonage pluvial validé et en lien avec les prescriptions du PPRi, l'étude prend en compte pour chaque site :

- Un minimum de 50% de gestion des eaux pluviales sur la parcelle (non imperméabilisation) ;
- Un débit de fuite dans le réseau public ne pouvant excéder 10l/s/ha ;
- Une pluie d'occurrence trentennale.

Le secteur est en partie bâti, sa densification va renforcer l'imperméabilisation. Compte tenu de la nature du sous-sol de la commune composée de roche ou d'argiles, il n'est pas possible techniquement de gérer les eaux pluviales dans leur totalité sur les sites.

Ce périmètre est constitué de 2 bassins versants. Le premier au Nord est desservi par un exutoire Route des Pierres blanches. Celui-ci est en surcharge (160%), le second bassin versant n'est desservi par aucun exutoire.

En l'état actuel le secteur ne peut plus recevoir de nouveau développement urbain.

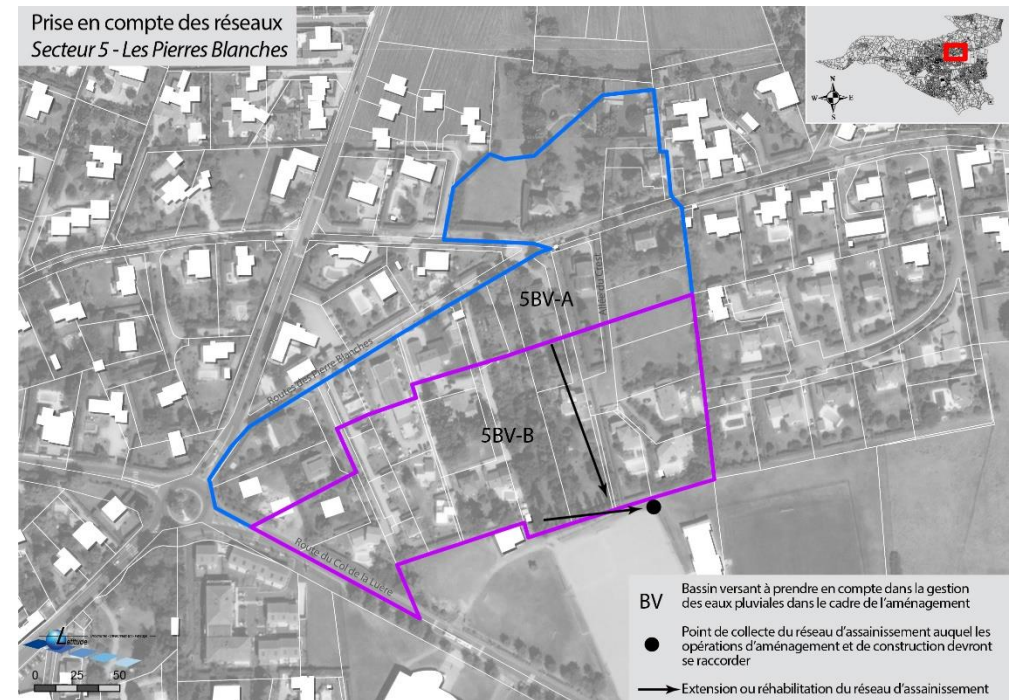
Il est nécessaire d'envisager des travaux portant à la fois sur le redimensionnement du réseau de la Route des Pierres blanches estimé à 90 000 euros HT et des travaux de réalisation d'un nouvel exutoire (vers le stade) au coût estimé à 80 000 euros HT.

Ces dépenses ne sont pas budgétées par la collectivité pour le moment.

- Les conclusions de l'étude assainissement

Le réseau d'assainissement est insuffisant dans ce secteur, le réseau existant se met aussi en charge. Un dévoiement doit de plus être envisagé avec un nouveau réseau à mettre en place rue du stade.

Aucune urbanisation conséquente ne peut être admise en l'absence de réalisation des réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.



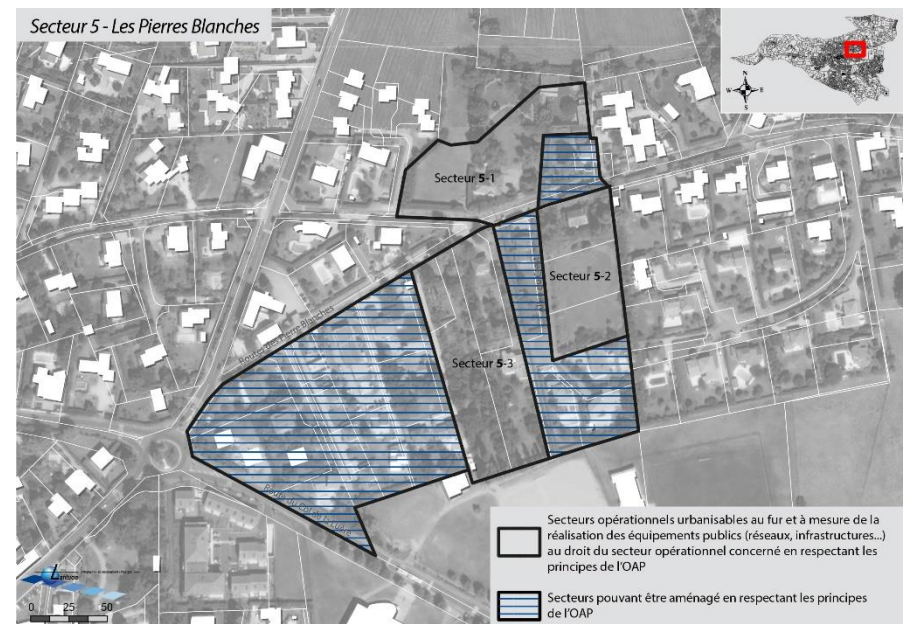
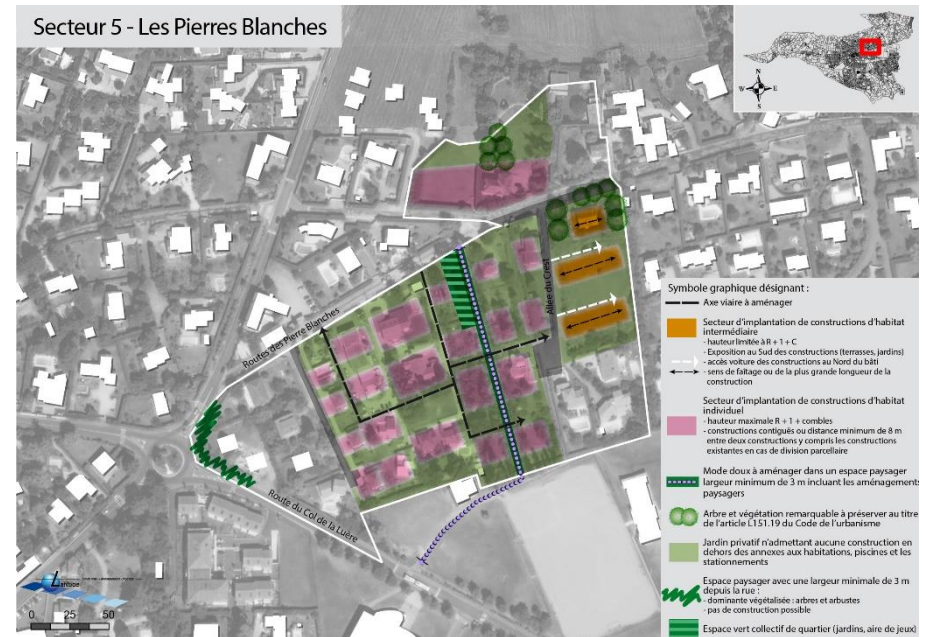
- La modification du PLU sur le secteur 3

Afin de prendre en compte les contraintes et sensibilités du site et de traduire le parti d'aménagement défini, le PLU est modifié sur les points suivants :

Orientation d'aménagement et de programmation

Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation sur l'ensemble du périmètre. Cette orientation d'aménagement prévoit :

- La création d'un parcours en modes actifs structurant reliant la rue des Pierres blanches et le stade ;
- L'aménagement d'une voirie reliant les axes viaires présents à l'intérieur du site de façon à assurer une continuité des circulations et ne pas développer des impasses supplémentaires ;
- L'implantation de construction avec un d'habitat intermédiaire (R+1 maximum) sur le tènement de taille significative et des maisons individuelles groupées ou non sur les espaces interstitiels entre les pavillons existants (toutefois si elles ne sont pas contiguës, des distances suffisantes devront être maintenues entre les constructions pavillonnaires de façon à maintenir le potentiel d'exposition solaire et de lumière naturelle des logements).
- L'aménagement d'un espace collectif végétalisé de quartier : espaces verts résidentiels collectifs, jardins partagés, aires de jeux etc. ;
- L'identification des arbres remarquables à préserver ;
- La définition de tènements opérationnels tenant compte des possibilités d'aménagement de réseaux et de voiries.



- Règlements écrits et graphiques

Afin de phaser le développement en cohérence avec les investissements publics nécessaires au développement de la zone, sont mises en place plusieurs zones AUb ouvertes de manière différenciée à l'urbanisation dans lesquelles la délivrance des autorisations de construction au sein de la zone est subordonnée à la réalisation préalable et au fur et à mesure des équipements publics et infrastructures en périphérie immédiate de la zone AUb considérée. Ces zones AUb remplacent les anciennes zones Uc du PLU avant modification.

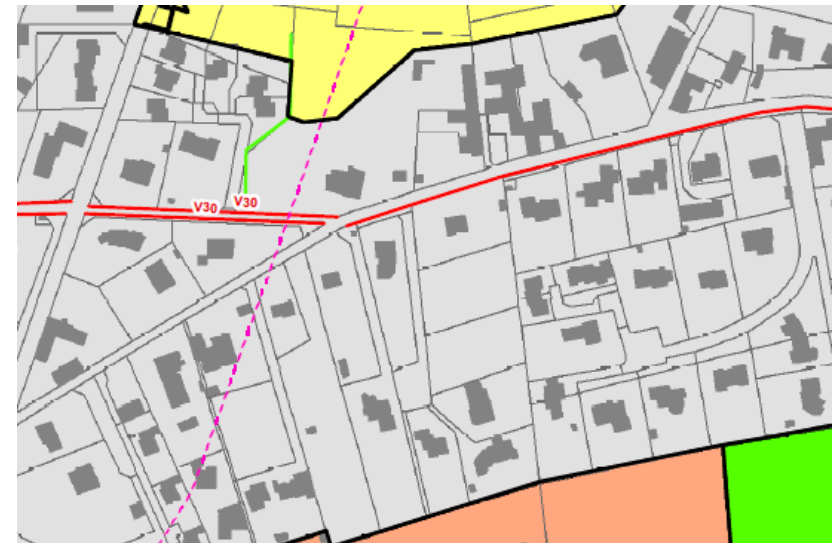
La délimitation de ces zones AUb correspond aux secteurs opérationnels identifiés dans l'étude urbaine en fonction des caractéristiques techniques des bassins versants et des réseaux.

Dans la zone AUb et dans l'attente de l'aménagement des réseaux, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes (dans la limite de 30% de la surface de plancher existant avant travaux) ainsi que les annexes dans la limite de 50m² au total des annexes et les piscines des constructions existantes.

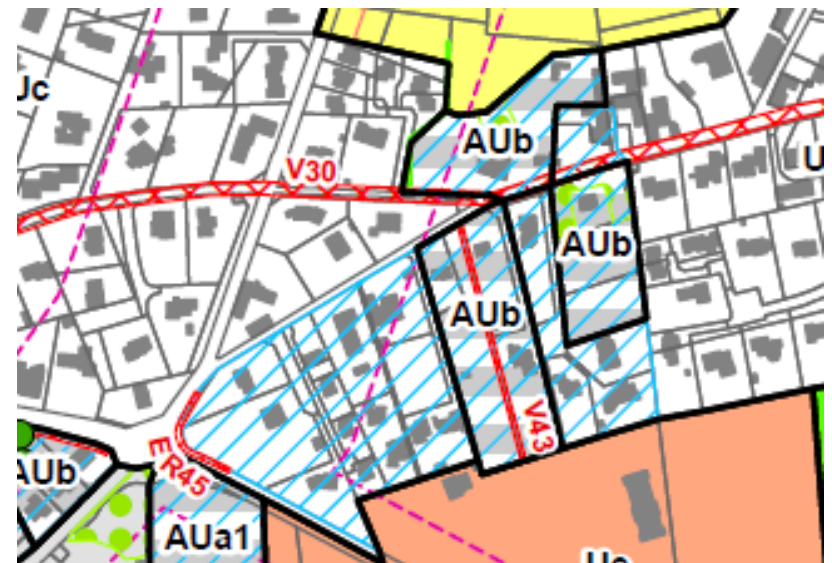
Sur le document graphique sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (recodification de l'ancien article L123-1-5 7°) les arbres remarquables à préserver selon l'inventaire réalisé par l'étude urbaine et d'insertion paysagère.

Un emplacement réservé d'une largeur de 3 m est mis en place pour relier par des modes actifs la route des Pierres Blanches au pôle d'équipements.

Document graphique avant modification sur le secteur



Document graphique après modification sur le secteur



N°6 : secteur Benoît Launay

La situation du secteur 6

Le site est situé au Sud du bourg entre l'avenue Benoît Launay, le chemin du Rat et la RD 489 (ancienne nationale demeurant un axe de transit majeur vers l'Ouest depuis l'agglomération lyonnaise).

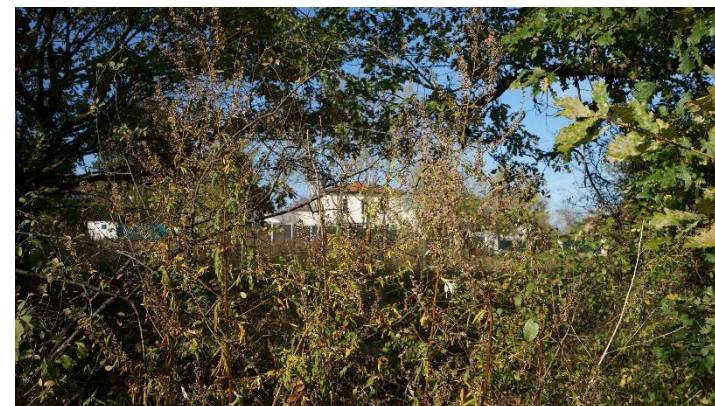
Il jouxte le pôle commercial développé autour de l'enseigne Leclerc. Il est occupé par un habitat individuel majoritairement sur de grandes parcelles. Il est encadré par des secteurs pavillonnaires, le site commercial aux imposantes volumétries et les espaces naturels de la Chaudanne. Il présente de ce fait un enjeu important d'articulation des formes urbaines et de transition des paysages entre ces entités (en termes de typomorphologies urbaines, d'organisation, de paysage, de densités et de végétalisation).

L'îlot est actuellement étanche aux circulations piétonnes en particulier entre le chemin du Rat (et les quartiers au-delà à l'Ouest) et le centre commercial. Les scolaires empruntent le secteur à travers les prés pour rejoindre les arrêts de TC.

Ce site présente un potentiel de densification urbaine notamment en raison de nombreuses parcelles de grande taille susceptibles d'être divisées de façon inorganisée avec des conséquences en matière de :

- Perte de qualité paysagère par suppression progressive des trames vertes des jardins, et des arbres remarquables ;
- Accès multipliés et non organisés générant des difficultés de fonctionnement urbain et renforçant l'insécurité sur l'avenue Benoît Launay et la RD 489 ;
- Impossibilité à terme de connecter le quartier au pôle commercial et le renforcement des circulations automobiles sur des voiries inadaptées par leur tracé et leur dimension ;
- Imperméabilisation inadaptée renforçant le ruissellement sur les voiries et espaces urbanisés adjacents ;
- Inadaptation des développements aux différents réseaux et en particulier d'assainissement.

Le site présente aussi de nombreux arbres remarquables par leur taille ou leur essence (cèdres).



- Les résultats de l'étude urbaine

Enjeux :

Cette situation implique une nécessité d'insertion urbaine des opérations de constructions et d'aménagement à venir de façon à intégrer les orientations suivantes :

- La mise en place de modes actifs permettant de relier les quartiers adjacents vers l'avenue Benoît Launay et au-delà le pôle commercial ;
- La sécurisation des circulations de l'avenue Benoît Launay dans le cadre de la densification ;
- L'insertion urbaine par un aménagement de dessertes et accessibilités organisées et structurantes ;
- L'intégration de formes urbaines optimisant le foncier mais en accord avec le caractère du paysage urbain et végétal actuel dont la cohérence tient à une homogénéité des implantations, des volumétries et à une forte proportion d'espaces végétalisés ;
- Le maintien et l'aménagement de trames vertes de quartiers et résidentielles (jardins, espaces collectifs, aires de jeux etc.) ;
- Le traitement des eaux pluviales en l'absence de réseau en capacités suffisantes, ainsi que la maîtrise de l'imperméabilisation au contact des zones inondables de la Chaudanne ;
- La valorisation des transitions paysagère avec la Chaudanne et l'enrichissement de la nature ordinaire en lien avec la protection et la valorisation de la trame verte et bleue de la Chaudanne.

En raison de la proximité du centre et des équipements structurants de la commune, l'aménagement et les constructions du site doivent permettre de conforter une offre en logements adaptés aux besoins (notamment par des logements individualisés répondant aux besoins familiaux, en particulier des jeunes ménages).

Objectifs de l'aménagement :

- Eviter la multiplication des accès sur l'avenue Benoît Launay et la RD 489. Aucun nouvel accès direct des constructions sur l'avenue Benoît Launay et sur la RD 489 n'est autorisé. Les accès existant sur la partie Est doivent être uniques avec ceux existants des constructions déjà présentes en cas de division parcellaire.
- Structurer la densification et la division parcellaire du cœur d'ilot en partie Ouest par l'aménagement d'un axe viaire Nord/Sud desservant l'ensemble des parcelles ;
- Traiter le paysage de l'entrée de ville : retrait des constructions et aménagement d'une bande végétalisée de part et d'autre de l'avenue Benoît Launay ;
- Aménager des modes actifs structurants Est/Ouest reliant le chemin du rat et l'avenue Benoît Launay et faciliter l'accès aux arrêts de TC sur l'avenue Launay ;
- Conserver un maillage de trame verte paysagère qui structure le paysage entre les opérations de constructions en double rideau ;
- Le développement se fera par un habitat pavillonnaire groupé ou non ;
- Une végétalisation accrue des aménagements : espaces de pleine terre plantée ou de non imperméabilisation à imposer ;
- La protection des arbres remarquables.

- Les conclusions de l'étude eaux pluviales

Conformément au zonage pluvial validé et en lien avec les prescriptions du PPRI, l'étude prend en compte pour chaque site :

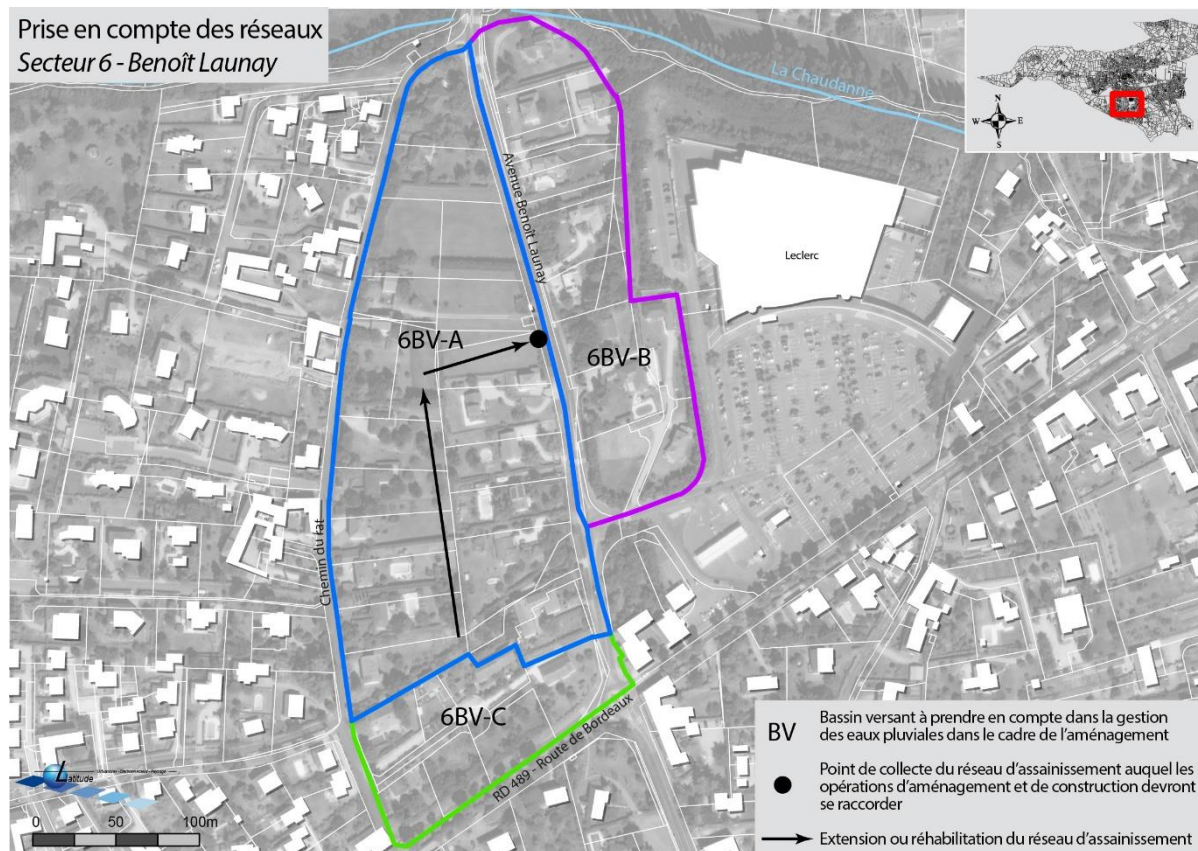
- Un minimum de 50% de gestion des eaux pluviales sur la parcelle (non imperméabilisation) ;
- Un débit de fuite dans le réseau public ne pouvant excéder 10l/s/ha ;
- Une pluie d'occurrence trentennale.

Ce périmètre est constitué de 3 bassins versants. Le réseau de l'avenue Benoît Launay apparaît suffisant pour prendre en charge la densification estimée sur le site. Toutefois le bassin versant le plus au Sud (Route de Bordeaux) ne peut se déverser dans le réseau départemental présent route de Bordeaux. Un réseau unique se rebranchant sur l'avenue Benoît Launay est donc nécessaire. Il pourra se réaliser sous la voie préconisée dans l'OAP avec une antenne de raccordement au réseau présent avenue Launay.

- Les conclusions de l'étude assainissement

Il sera nécessaire de créer un réseau d'assainissement structurant interne à la zone, sous la voie préconisée et de se rebrancher sur le réseau de l'avenue Benoît Launay.

Aucune urbanisation conséquente ne peut être admise en l'absence de réalisation des réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.



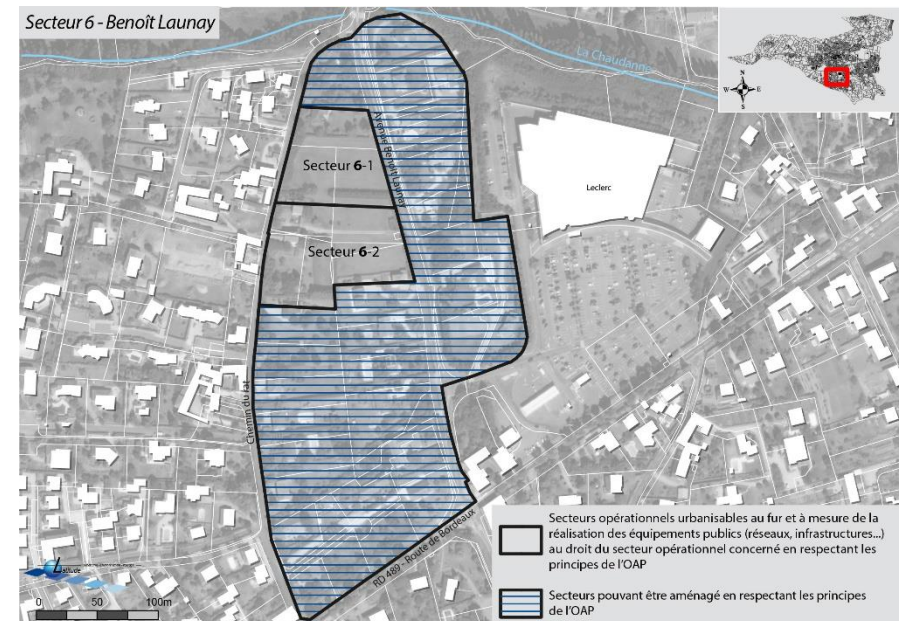
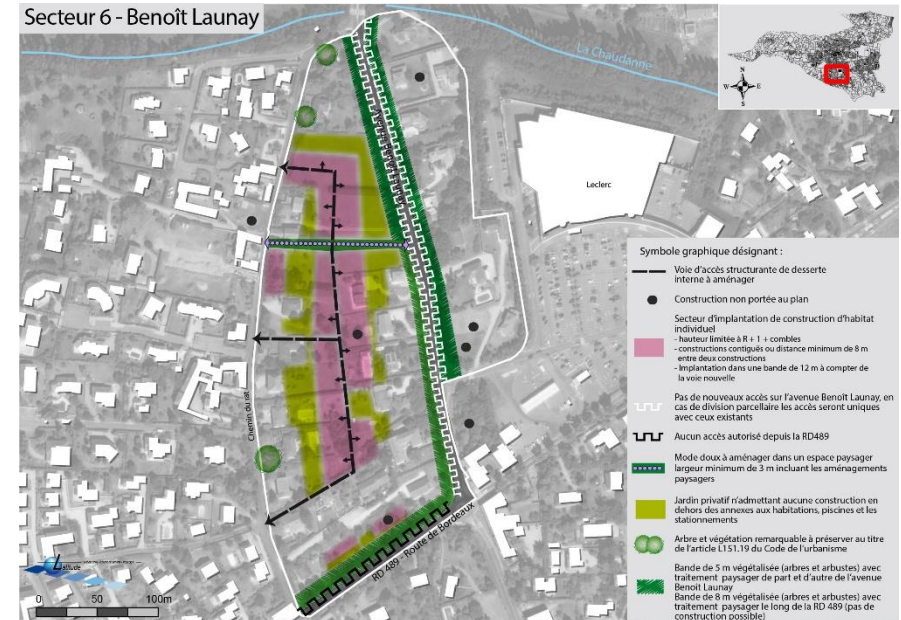
- La modification du PLU sur le secteur 3

Afin de prendre en compte les contraintes et sensibilités du site et de traduire le parti d'aménagement défini, le PLU est modifié sur les points suivants :

Orientation d'aménagement et de programmation

Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation sur l'ensemble du périmètre. Cette orientation d'aménagement prévoit :

- La création d'un parcours en modes actifs structurants dans un espace paysagé reliant le chemin du Rat à l'avenue Benoît Launay ;
- L'aménagement d'une voirie nord Sud dans la partie Ouest du site de façon à distribuer les futures constructions dans la profondeur de l'ilot. Cette voie se distribue à partir du chemin du Rat ;
- L'interdiction de nouveaux accès sur l'av Launay et la route de Bordeaux ;
- L'implantation de construction de type habitat individuel ou maison de ville rapprochée de la voie nouvelle laissant des espaces végétalisés en transition avec les constructions existantes ;
- Le maintien d'une bande végétalisée d'une largeur de 5m de part et d'autre de l'avenue Benoît Launay et de 8 m le long de la route de Bordeaux ;
- L'identification des arbres remarquables à préserver ;
- La définition de tènements opérationnels tenant compte des possibilités d'aménagement de réseaux et de voiries.



- Règlements écrits et graphiques

Afin de phaser le développement en cohérence avec les investissements publics nécessaires au développement de la zone, sont mises en place plusieurs zones AUb ouvertes de manière différenciée à l'urbanisation dans lesquelles la délivrance des autorisations de construction au sein de la zone est subordonnée à la réalisation préalable et au fur et à mesure des équipements publics et infrastructures en périphérie immédiate de la zone AUb considérée. Ces zones AUb concernent les tenements à dominante non bâtie de taille significative. Les autres tenements sont maintenus en zone Uc. La zone AUa4 est de fait, supprimée par ces évolutions.

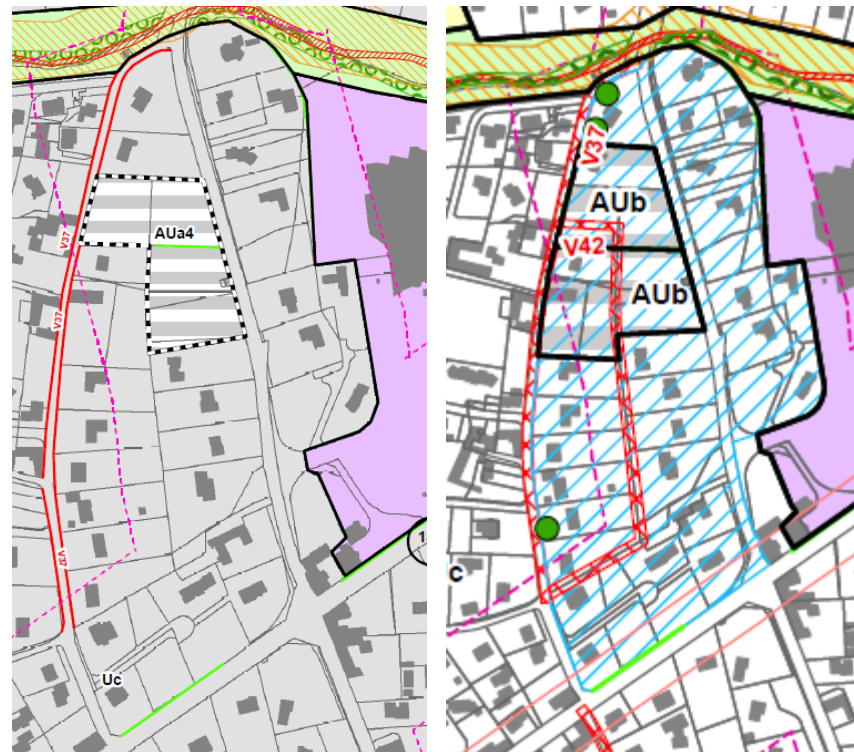
La délimitation de ces zones AUb correspond aux secteurs opérationnels identifiés dans l'étude urbaine en fonction des caractéristiques techniques des bassins versants et des réseaux.

Dans la zone AUb et dans l'attente de l'aménagement des réseaux, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans la limite de 30% de la surface de plancher existant avant travaux) ainsi que les annexes limitées à 50 m² d'emprise au sol au total des annexes et les piscines des constructions existantes.

Sur le document graphique sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (recodification de l'ancien article L123-1-5 7°) les arbres remarquables à préserver selon l'inventaire réalisé par l'étude urbaine et d'insertion paysagère.

Un emplacement réservé d'une largeur de 8 m (permettant d'intégrer un parcours piétonnier le long de la voie) est mis en place pour l'aménagement de la nouvelle voie Nord/Sud devant structurer la densification à venir.

Document graphique sur le secteur avant modification (à droite) et après modification (à gauche)



NOTA BENE

Les évolutions du règlement ou des OAP n'induisent aucune modification par rapport aux dispositions concernant les objectifs de mixité sociale existants avant la présente modification. Ces dispositions, pour l'ensemble des zones concernées du PLU sont les suivantes :

« La zone est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5. §16 du code de l'urbanisme (ancienne codification), ou L151-15 (nouvelle codification) : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements neufs et pour tout nouveau lotissement de plus de trois lots, 35% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 35% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme. Ces dispositions s'appliquent aussi aux permis groupés » ;

2.1.2- Adapter la formulation technique du règlement

Plusieurs points évoluent de façon à :

- Mieux traduire les préconisations des études pluviales dans le cadre de la densification des secteurs pavillonnaires ;
- Supprimer des erreurs de rédaction induisant des difficultés d'interprétation de la règle ;
- Insérer à droit constant la nouvelle numérotation du code de l'urbanisme.

La gestion des eaux pluviales

Les problématiques de gestion des eaux pluviales sont prégnantes sur tous les secteurs potentiels de densification résidentielle de la commune : les zones Ub, Uc et AU. Ces éléments ressortent du zonage pluvial et des études pluviales sectorielles. Le PLU avant modification n'intègre pas clairement les dispositions du schéma pluvial et ne prévoit pas de prescriptions sur la façon dont elles peuvent être traitées à l'échelle des opérations.

Compte tenu du contexte particulier de la commune en la matière il s'agit de tenir compte des difficultés d'infiltration de la totalité des débits sur les tènements et sous-dimensionnement ou absence des réseaux. Cette gestion des eaux pluviales doit aussi pouvoir être un facteur de qualité résidentielle dans le cadre de la densification de la commune. Aussi, la modification intègre une notion de coefficient de biotope sur toutes les zones Ub, Uc, AU, AUa, et Aub de la commune.

Tous les articles 4 de ces zones sont complétés de la façon suivante :

« Il est exigé :

- Un minimum de 50% de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ou le tènement de l'opération (non imperméabilisation) dénommé coefficient de biotope ;
- En présence d'un collecteur d'eaux pluviales, le rejet du surplus non infiltré des eaux pluviales pourra être autorisé dans le collecteur d'eaux pluviales avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/h et si le dimensionnement de ce collecteur est suffisant. En l'absence de collecteur ce rejet peut être autorisé

dans les fossés avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha ;

- Le dimensionnement des ouvrages doit être prévu pour une pluie d'occurrence trentennale.

Ce coefficient de biotope sera mis en œuvre par :

- Des espaces de pleine terre végétalisée comptant à 100% de leur surface ;
- Des toitures végétalisées : comptabilisée à 50% de leur surface ;
- La partie végétalisée au sol des espaces de stationnement : comptabilisée à 50% de leur surface) ;
- Les surfaces perméables (gravier, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...) : comptabilisées à 20% de leur surface ».

De plus dans les zones Uc ce coefficient est assorti d'un minimum de 200 m² de surface de pleine terre par opération de construction.

Dans les autres secteurs où les possibilités d'infiltration sur la parcelle sont plus réduites en raison des contraintes techniques liées aux activités, ou à la typologie bâtie (Ua, Ue, Ui) et dans les secteurs où il n'y a pas d'imperméabilisation potentielle importante (Up, A et N), il est précisé à l'article 4 des zones concernées :

« En présence d'un collecteur d'eaux pluviales, le rejet du surplus non infiltré des eaux pluviales pourra être autorisé dans le collecteur d'eaux pluviales avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/h et si le dimensionnement de ce collecteur est suffisant. En l'absence de collecteur ce rejet peut être autorisé dans les fossés avec un débit de fuite ne pouvant excéder 10l/s/ha »

La précision des hauteurs maximales

La formulation de la hauteur maximale pose des problèmes d'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme en dissociant les toitures avec pente des toitures terrasses. Une nouvelle formulation plus simple est introduite dans le PLU dans les zones Ub, AU et Uc.

Ainsi le règlement précise :

A l'article 10 de la zone Ua :

« La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder 3 niveaux (R+2) et 12 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 10 m pour les constructions ayant des toitures terrasses. La hauteur devra être en harmonie avec les hauteurs des constructions existantes adjacentes ».

A l'article 10 de la zone Ub :

« La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder 3 niveaux (R+2) et 12 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 10 m pour les constructions ayant des toitures terrasses ».

A l'article 10 de la zone Uc :

« La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder R+1+combles et 9 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 7 m pour les constructions ayant des toitures terrasses ».

A l'article 10 de la zone Up :

« La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder R+2+combles et 12 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 10 m pour les constructions ayant des toitures terrasses ».

A l'article 10 de la zone 1AU :

« La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder R+1+combles et 9 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 7 m pour les constructions ayant des toitures terrasses ».

A l'article 10 de la zone 2AU :

« La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder R+2 et 12 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 10 m pour les constructions ayant des toitures terrasses ».

A l'article 10 de la zone AUa

- « La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder 3 niveaux (R+2) et 12 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 10 m pour les constructions ayant des toitures terrasses et devra se conformer aux hauteurs plus restrictives définies dans les orientations d'aménagement dans les secteurs AUa1, AUa2 ;
- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder 2 niveaux R+1 et 9 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 7 m pour les constructions ayant des toitures terrasses dans les secteurs AUa3 et AUa4 ».

A l'article 10 de la zone AUb

- « Dans toutes les zones AUb, sauf celles du secteur Benoît Launay, et celles du secteur Pierres Blanches, la hauteur mesurée à partir du sol naturel avant travaux est limitée à R+2 et 12 m au faîtage. Les hauteurs des constructions devront se conformer aux hauteurs plus restrictives définies dans certains secteurs des orientations d'aménagement ;
- « Dans les zones AUb du secteur Benoît Launay et celles du secteur Pierres Blanches, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder 2 niveaux R+1 et 9 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 7 m pour les constructions ayant des toitures terrasses.»

De plus dans les zones AUb, hors secteurs Benoît Launay, et Pierres Blanches, il est précisé que le dernier niveau du R+2 est obligatoirement en attique dans les conditions suivantes :

« En cas de constructions à R+2 (soit 12 m à au faitage), il est imposé que le dernier niveau R+2 soit en attique de la façon suivante :

- *Le niveau supérieur en attique ne dépasse pas 50% de la surface de plancher du niveau inférieur ;*
- *Un retrait minimal de 3 m de la façade est exigé »*

A l'article 10 de la zone A :

« La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faitage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder R+1+combles et 9 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 7 m pour les constructions ayant des toitures terrasses. »

A l'article 10 de la zone N :

« Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, la hauteur, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faitage ou au point le plus haut (hors éléments techniques), ne pourra excéder R+1+combles et 9 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 7 m pour les constructions ayant des toitures terrasses. La hauteur de l'extension doit être cohérente avec la construction existante. En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur de 9 m, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur du faitage du bâtiment existant ; »

Le stationnement

La commune constate le faible usage des stationnements privés en sous-sol et la faible capacité de stationnements privés en surface : cela induit une suroccupation de l'espace public pour le stationnement, parfois anarchique. Afin de renforcer l'usage des espaces de stationnement privés, dans les zones Ua, Ub, Uc, AUa et AUb le règlement modifié prévoit :

« La moitié au moins de ces places de stationnement exigées sera réalisée en surface extérieure. »

Les autres points techniques du règlement

L'article 11 est complété de la façon suivante à son chapitre 11-3-4 toiture (pentes) :

« En cas de surélévation d'une construction de bâti ancien, le sens du faitage sera à l'identique du faitage existant avant la surélévation »

Et à l'article 11-2 :

« Article 11.2 Prescriptions applicables aux constructions neuves et aux constructions édifiées après 1940

11.2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Les toitures avec pentes auront une pente comprise entre 25 et 50 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. En cas de surélévation, le sens du faitage sera à l'identique du faitage existant avant la surélévation. »

Une omission du règlement du PLU avant modification laisse possibles les affouillements et exhaussements non nécessaires aux constructions dans les zones agricoles et naturelles qui sont des zones de protection soit des terres agricoles, soit des milieux naturels et des paysages.

Aussi aux articles 2 des zones A et N il est précisé :

« Les affouillements ou exhaussements de sol uniquement s'ils sont nécessaires aux constructions et aux ouvrages autorisées dans la zone. Les déblais, remblais et dépôts de terre sont interdits »

Une recodification du code de l'urbanisme est intervenue depuis l'approbation du PLU communal. Aussi le règlement précise quand il s'agit de l'ancienne codification et pour les articles les plus usités la nouvelle codification est ajoutée à l'ancienne codification, notamment :

- Les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° sont identifiés au titre des articles L151-19 et L 151-23 ;
- La servitude de logements sociaux au titre de l'article L123-1 16° devient L 151-15 ;
- Lia protection des linéaires d'activités au titre de l'article L 123- 1 5 7bis devient R151-37-4.

2.1.3- Mettre à jour les emplacements réservés (ER)

Le travail d'organisation de la densification autour du centre historique conduit à compléter les emplacements réservés au bénéfice de la commune pour les aménagements de modes actifs ou de voiries. Ces emplacements réservés nouveaux ont été exposés dans les chapitres précédents.

Ils sont rappelés ici :

- Mise en place d'un ER le long de la route du col de la Luère pour l'aménagement d'un parcours en modes actifs dans un espace paysagé (V41) ;
- Mise en place d'un ER le long du chemin de la Morellière pour l'aménagement d'une noue dans un espace paysagé (V44) qui s'ajoute à l'emplacement réservé existant d'élargissement de la voie ;
- Mise en place d'un ER pour l'aménagement d'un parcours modes actifs entre le chemin des Pierres blanches et le pôle sportif (V43) ;
- Mise en place d'un ER pour l'aménagement d'une voirie structurante de desserte interne au secteur Launay (V42),
- Mise en place d'un ER pour l'aménagement d'un espace public au pied du nouvel alignement des immeubles Avenue Lucien Blanc (R46) ;
- Mise en place d'un ER pour l'aménagement d'un espace public (R47) Avenue Lucien Blanc et en retour le long de la voirie nouvelle à créer (ER n°13).

De plus, la commune instaure un nouvel emplacement réservé pour voirie (V45) en vue de la création d'un support de modes actifs.

Le Conseil départemental dans le cadre de la consultation sur la modification du PLU a fait part de son souhait de suppression de l'emplacement réservé V38. Celui-ci initialement prévu sur une partie longeant la route de Bordeaux est supprimé.

Le SIAVHY dans le cadre de la consultation sur la modification du PLU a fait part de son souhait de mise en place de trois nouveaux ER pour l'aménagement de bassins d'orages : R48, R49, R50. En vue de la réhabilitation du réseau d'assainissement des Cornures.

En effet, ce réseau est en lien avec les déversoirs d'orage de la route de Bordeaux et du Chemin de la Léchère.

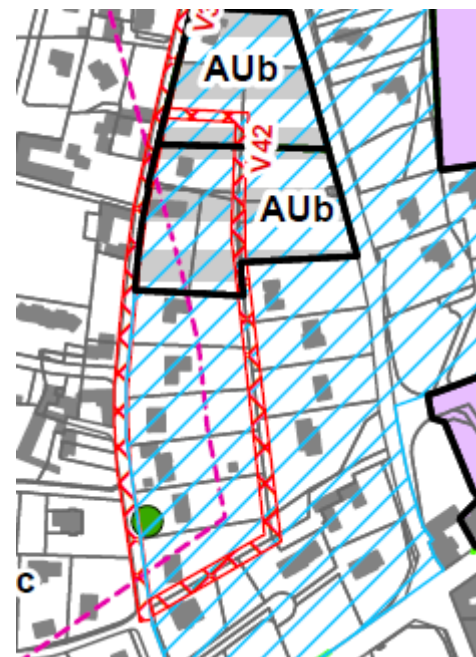
Les études du schéma directeur montrent des dysfonctionnements importants :

- Mise en charge de la quasi-totalité du réseau d'assainissement dès une occurrence mensuelle, lié à un défaut de capacité généralisé des réseaux de diamètre 400 mm et 300 mm.
- Risques de débordements à partir d'évènements pluvieux d'occurrence annuelle.
- Débordements de l'ordre de 315 m³ pour l'occurrence 10 ans et 610 m³ pour l'occurrence 100 ans.

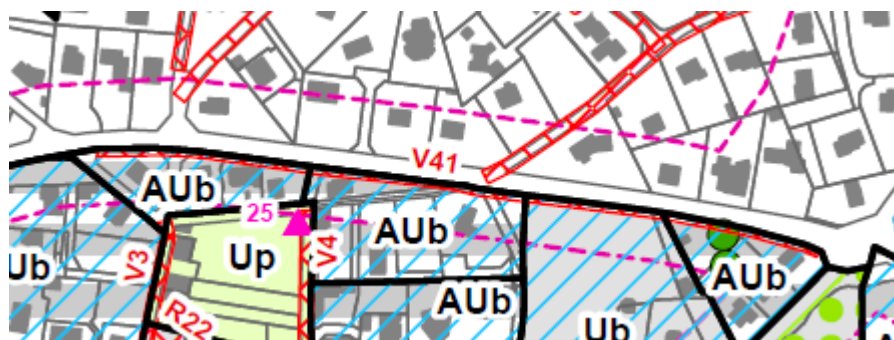
Aussi, une réflexion est à engager sur des mises en séparatif en amont, sur une régulation des débits transmis à l'aval et/ou sur un redimensionnement des réseaux. Le redimensionnement des réseaux comportant des contraintes importantes, les scénarii de travaux devraient s'orienter vers des bassins de régulation et/ou de traitement.

V41	Aménagement d'une voie modes doux dans un espace paysagé	Commune	4 m
V42	Aménagement d'une voirie de desserte	Commune	8 m
V43	Aménagement d'une voie modes doux	Commune	3 m
V44	Aménagement d'une noue	Commune	3 m
V45	Aménagement d'un mode actif	Commune	3 m
R46	Aménagement d'un espace public	Commune	2 m
R47	Aménagement d'un espace public	Commune	2 m
R48	Aménagement d'un bassin d'orage	SIAPHY	4626 m ²
R49	Aménagement d'un bassin d'orage	SIAPHY	4083 m ²
R50	Aménagement d'un bassin d'orage	SIAPHY	3242 m ²

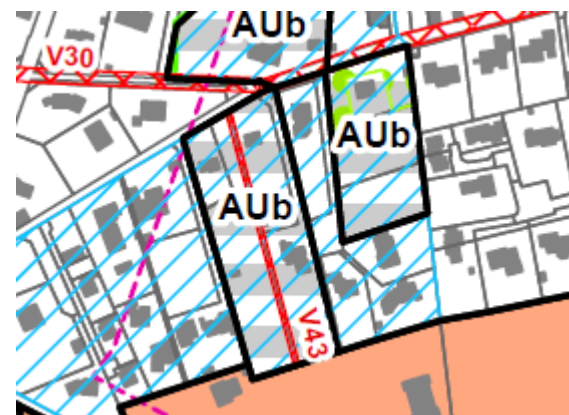
Localisation V42



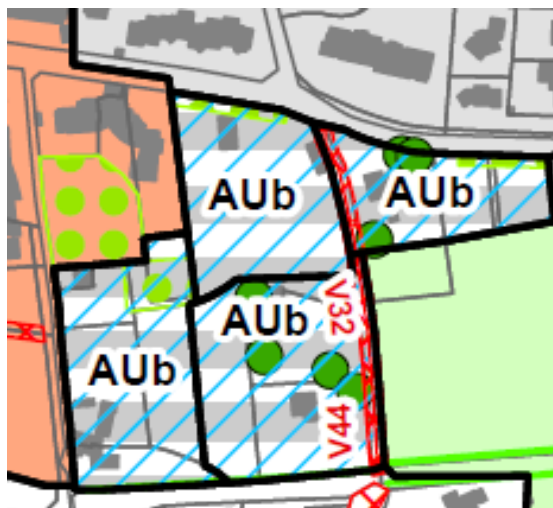
Localisation V41



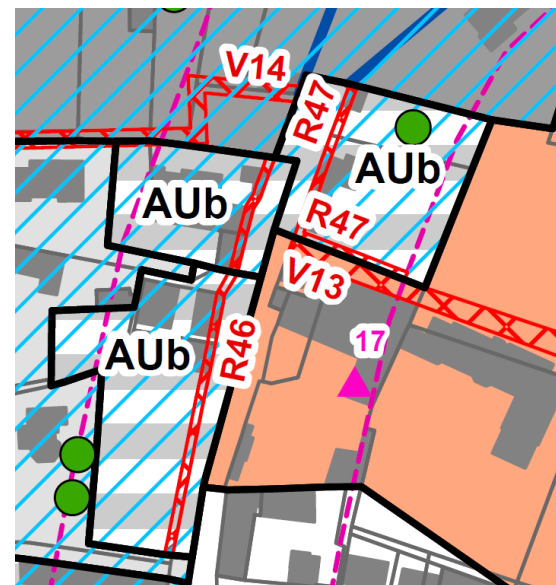
Localisation V43



Localisation V44



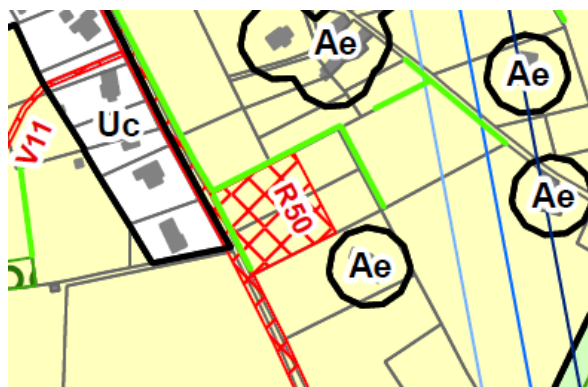
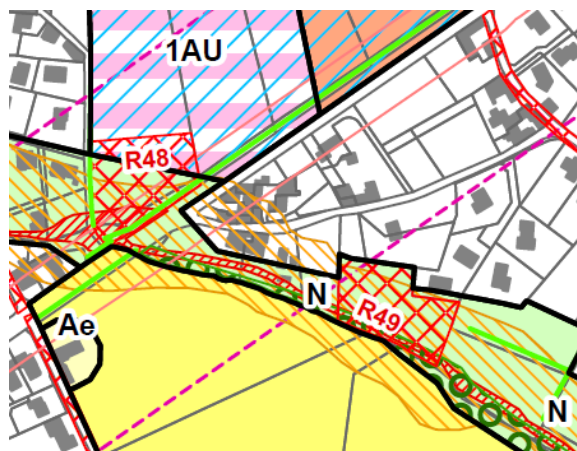
Localisation R46 et R47



Localisation V45



Localisation R48, R49, R50



2.2 Impact sur l'environnement

La présente modification n'engendre aucun impact sur l'environnement, ne réduit aucune protection des espaces agricoles et naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable.

Aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification.

L'autorité environnementale dans sa décision n°2018-ARA-DUPP-00825 en date de juin 2018 a considéré les points suivants :

- « Que le projet de modification ne prévoit aucune extension de zones urbaines impliquant la réduction de l'emprise de zones agricoles A et de zones naturelles N ;
- Que les modifications proposées concernent principalement des évolutions visant à encadrer la densification urbaine via la mise en place de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP), à actualiser le règlement et le zonage graphique ainsi que la liste des emplacements réservés (ER) ;
- Que ces évolutions n'apparaissent pas susceptibles d'impact négatif significatif sur l'environnement et la santé ;
- Au regard des éléments transmis, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à ce stade, que la procédure de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Grézieu-la-Varenne (Rhône), n'est pas de nature à justifier la réalisation d'une évaluation environnementale ; »



Sommaire

Première partie

Profil.....	5
I – Présentation du territoire.....	6
1. Une situation attractive entre l'agglomération lyonnaise et l'arrière pays.....	6
2. Une commune inscrit dans différents secteurs de projets.....	6
3. Brève histoire d'une commune	10
II – Analyse paysagère.....	11
1. Contexte général.....	11
2. Analyse des séquences paysagères.....	11
3. Le bourg et ses alentours.....	14
III – Etat initial de l'environnement.....	19
1. Contexte physique.....	19
2. Contexte naturel.....	29
3. Contexte humain.....	47
IV – Situation urbaine.....	57
1. Histoire de développement urbain.....	57
2. Organisation et formes urbaines.....	60
3. Fonctionnement urbain.....	76
4. Les équipements publics.....	78
V – Les évolutions socio-économiques.....	80
1. La population.....	80
2. L'habitat.....	84
3. Les activités.....	88
4. L'agriculture.....	90
VI – Le document d'urbanisme.....	95
1. Une volonté de diversifier l'offre en logements.....	95
2. Un POS dimensionné pour un large développement urbain.....	95
VII – Contraintes d'aménagement.....	97
1. Les contraintes fonctionnelles et de protection.....	97
2. Les contraintes réglementaires.....	98
VIII – Besoins et enjeux de développement.....	100

Deuxième partie

I – cadrage général du PLU.....	107
II- Le projet d'Aménagement de Développement Durable.....	107
1 – justification des choix retenus pour l'élaboration du PADD.....	108
2- Le projet communal.....	110
3- Le PADD.....	116
II- Les Orientations d'Aménagement.....	118
IV – Le projet réglementaire.....	120
1- Le zonage.....	120
2- Les capacités du PLU	129
3- Le règlement	131
4- La prise en compte des risques.....	136
5- Le logement locatif aidé.....	136
6- Les emplacements réservés.....	137
7- La protection des boisements et des éléments végétaux.....	139
8- La préservation de l'activité commerciale du centre.....	139
9- La cohérence avec les orientations supra-communales.....	139
V – L'impact du PLU sur l'état initial de l'environnement.....	141
1- Les extensions urbaines.....	141
2- La préservation des milieux naturels et des espaces agricoles.....	142
3- La préservation de la qualité des eaux	143
4- La valorisation des paysages et l'amélioration du cadre de vie	143
5- La prévention des risques naturels et technologiques	143
6- Les déplacements et cadre de vie.....	144

Première partie

Le Diagnostic communal



Profil

Superficie : 745 hectares

Population en 1990 : 3256 habitants

Population en 1999 : 4133 habitants

Population en 2006 : 4781 habitants

Densité au Km2 : 627 habitants (2006)

Altitude : 240 à 589 mètres

Rythme annuel de la construction : 43 logements mis en chantier/an depuis 2000

Commune appartenant au territoire :

- du SCOT de l'Ouest lyonnais (48 communes, 104 875 habitants),
- de la Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais (C.C.V.L. : 9 communes, 25000 habitants) ayant compétence en matière de : développement économique, d'aménagement des espaces communautaires, protection et mise en valeur de l'environnement, politique du logement et cadre de vie, création, aménagement et entretien de la voirie, construction, entretien fonctionnement d'équipements culturels et sportifs.

Ses limites territoriales sont définies par :

- Pollionnay et Sainte Consorce au Nord ;
- Saint Genis-les-Ollières au Nord Ouest ;
- Craponne à l'Ouest ;
- Brindas et Vaugneray au Sud.

1 – Présentation du territoire

1 - Une situation attractive aux portes de l'agglomération lyonnaise

La commune de Grézieu-La-Varenne est située dans un espace charnière entre l'agglomération lyonnaise et les Monts du Lyonnais. La proximité de Lyon (15km) et celle des territoires naturels des Monts du Lyonnais font de Grézieu La Varenne une commune très attractive sur le plan résidentiel. Située dans l'aire de desserrement urbain de l'agglomération lyonnaise, elle connaît d'ailleurs une forte pression foncière et un développement urbain conséquent depuis plusieurs années. Ce développement a conduit à transformer cette commune à l'origine rurale en commune péri-urbaine.

La commune est aussi le support de nombreux flux de déplacements : lieu de passage vers les Monts du Lyonnais par la RD 24 et la RD 489, elle est aussi située sur un axe Nord Sud important pour les déplacements dans l'Ouest lyonnais : la RD30.

Le territoire des vallons du Lyonnais dans lequel elle s'inscrit est aussi porteur de plusieurs pôles d'emplois situés à proximité de la commune : Sanofi à Marcy l'Etoile et Boiron à Messimy qui conduisent à renforcer les flux de déplacements sur la RD 30.

2 - Une commune inscrite dans différents projet supra-communaux

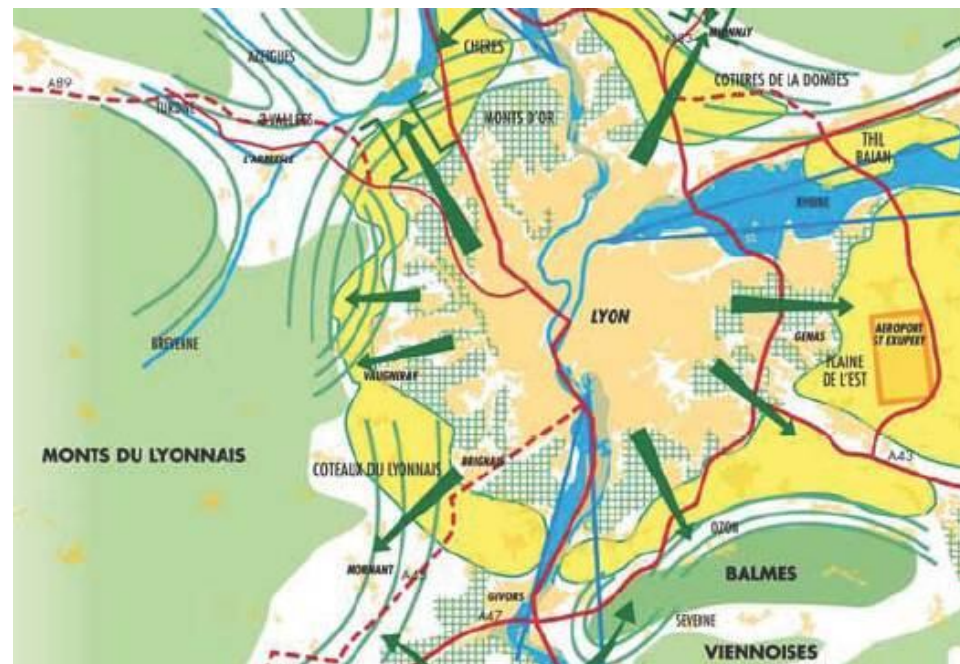
- **La DTA (directive territoriale d'aménagement)**

Ce document qui s'impose au SCOT et au PLU inscrit la commune de Grézieu-La-Varenne dans « la trame verte » d'agglomération : dans ces territoires le principe de continuité d'espaces non-bâti à l'intérieur du tissu urbain dense doit être mis en œuvre. La vocation paysagère et de loisirs de proximité est complémentaire de l'espace public urbain.

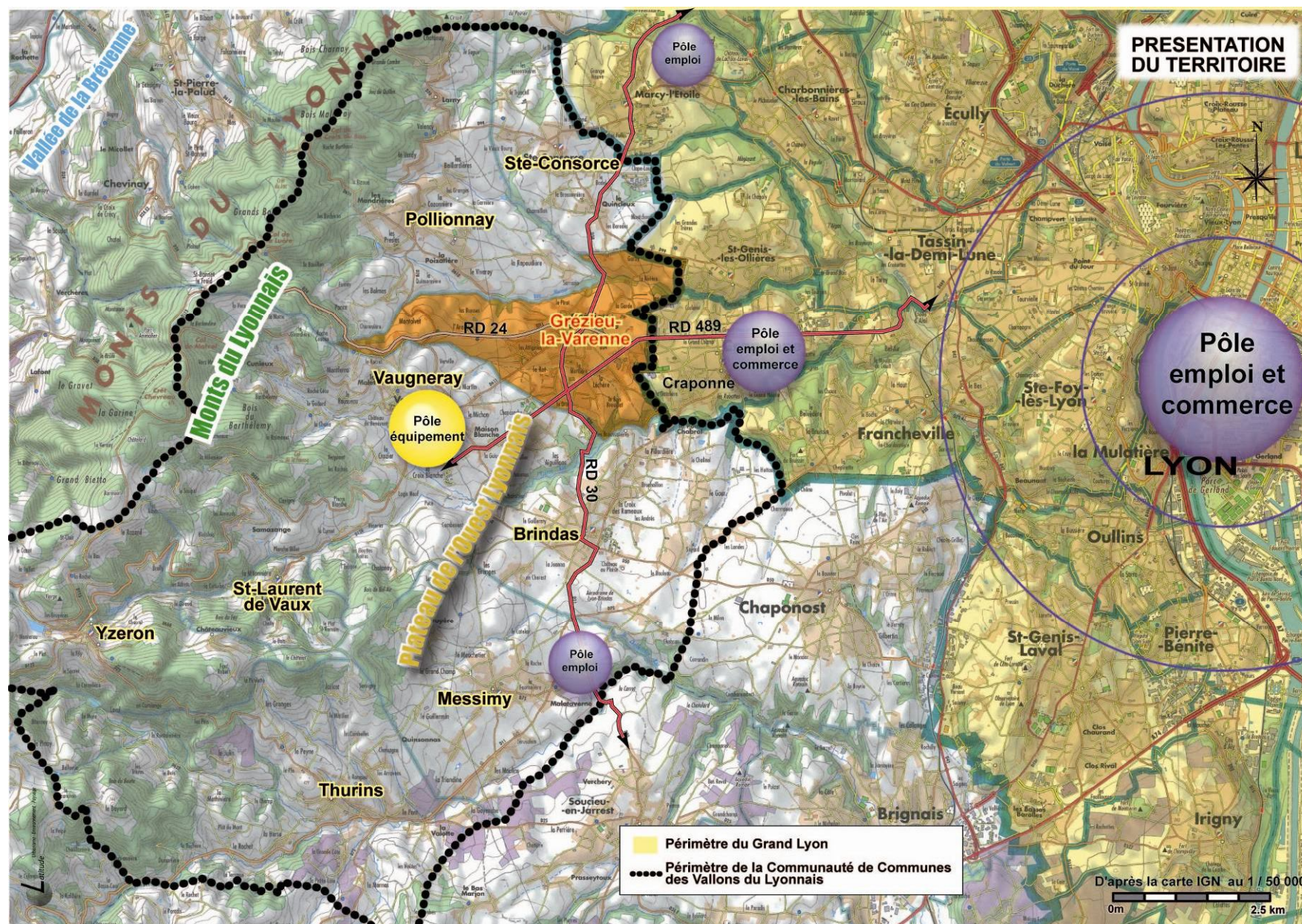
Il s'agit dans ces secteurs de trame verte de favoriser :

- La pénétration de la nature en ville.
- Le maintien des corridors écologiques,
- L'aération du tissu urbain et la qualité du cadre de vie.
- Les liaisons avec les grands sites naturels de la couronne et des cœurs.

La DTA inscrit aussi au Nord et au Sud de la commune des coupures vertes d'urbanisation.



Commune de Grézieu-la-Varenne - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation



• Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)

La commune de Grezieu -la-Varenne est intégrée au SCOT de l'Ouest Lyonnais. Celui-ci concerne un territoire de 48 communes regroupées au sein des communautés de communes de la vallée du Garon, du Mornantais, des vallons du Lyonnais et du pays de l'Arbresle.

Le Document d'Orientation générale (DOG) du SCOT qui s'impose au PLU, définit des polarités dans la structure urbaine du territoire. En fonction de ces polarités, il détermine des dispositions de développement démographique, résidentiel, économique et de transport.

La commune de Grezieu-La-Varenne fait partie des communes de polarité 2, c'est-à-dire « un pôle d'accueil émergent (futur pôle structurant en cours de constitution) disposant d'une bonne desserte (actuelle ou future) en transport collectif ainsi que de services structurés. »

Le SCOT limite le développement démographique à un taux annuel de croissance de 1.09 %. Il prévoit pour la commune un objectif maximal de construction de 566 logements supplémentaires entre 2006 et 2020 avec une densité de construction qui doit être comprise globalement entre 30 et 40 logements/ha. Il prévoit une répartition des formes d'habitat à 25% maximum d'individuel, 45% minimum de groupé et 30% minimum de collectif.

Il rend obligatoire la réalisation de 35 % de logements locatifs sociaux sur le total de nouveaux logements construits avec un minimum de 198 logements locatifs sociaux à construire entre 2006 et 2020.

Le SCOT prévoit aussi quelques prescriptions en matière de préservation des milieux naturels essentiellement sur les secteurs de ZNIEFF, ENS, zones humides, haies et boisements qui doivent être protégés.

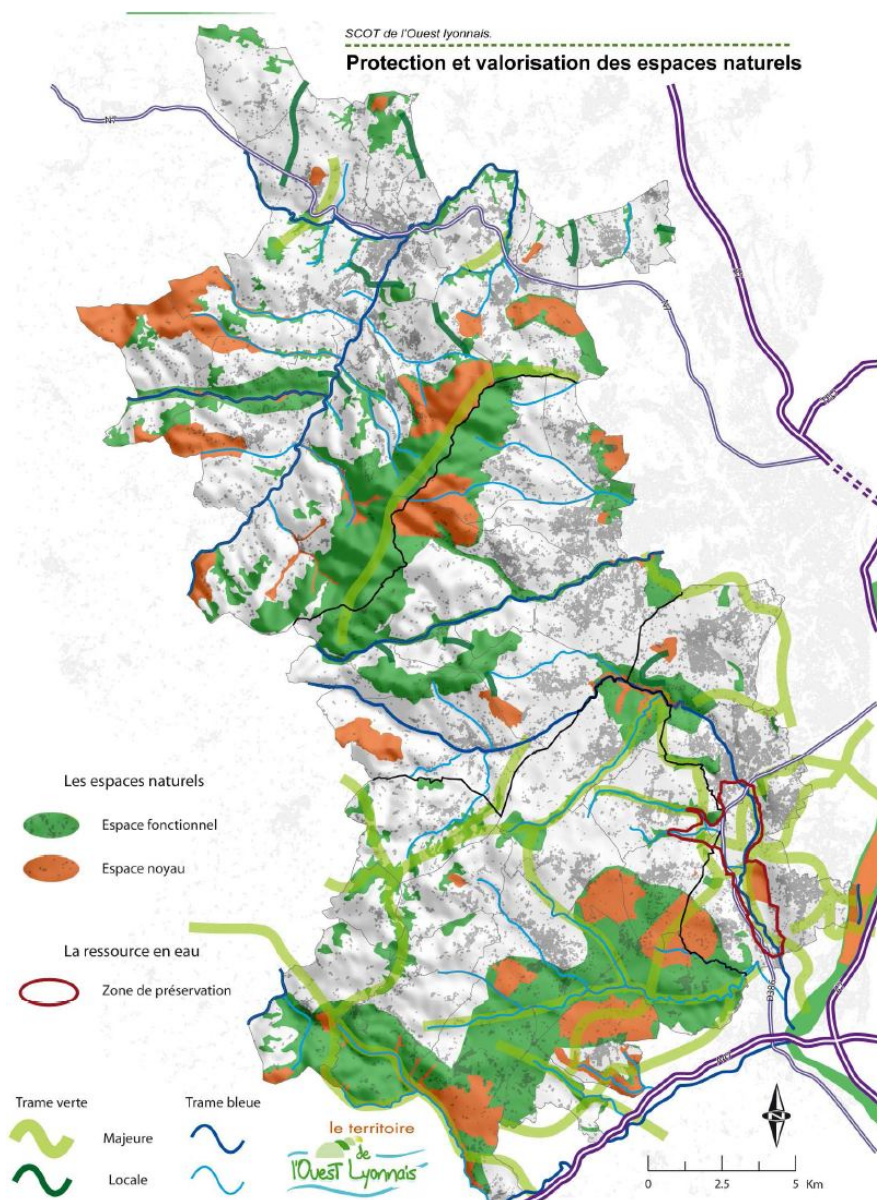
Sur le plan paysager, le SCOT prévoit aussi le maintien des coupures d'urbanisation entre les communes. Il localise les prescriptions liées à la DTA et en particulier une coupure d'urbanisation et des zones vertes. Il identifie des territoires agricoles stratégiques avec des objectifs de maintien de la polyculture.

Sur le plan économique il prévoit un développement maximal de 1.6ha pour l'extension de la zone des Ferrières à l'échéance du SCOT et la mise en place d'une zone d'activités route de la Luère.

Il vise à favoriser les TC notamment au niveau de Grezieu la Varenne.

Les données du DOG du SCOT :

Polarité	Population Municipale 2006	Nombre maxi de logements (2006/2020)	Nb logts résidences principales (RGP 2006)	point mort (1% des résid principales sur 14 ans 2006 2020)	% de chaque commune dans point mort	Nb logts pour décohabitation (Répartition de la différence entre point mort RGP 2006 et point mort Etat)	Nb lgts pour nouvelle pop	Population nouvelle 2006 2020	Population 2020	Tx accroissement pop par an 2006 2020	Rapport logements 2020 population 2006	Nb mini de logements locatifs sociaux	% de lgts loc sociaux dans la production totale de lgts (y compris point mort)
2	4673	566	1827	256	20%	248	318	763	5436	1.09%	12.11%	198	35 %



• La Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais

Grézieu la Varenne fait partie de la Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais (CCVL) qui regroupe 9 communes et environ 25 000 habitants. Elle a compétence en matière de :

- Aménagement de l'espace communautaire (SCOT, zone d'aménagement concerté, politique de mise en œuvre des compétences communautaires, politiques liées au tourisme, suivi et gestion des politiques d'aménagement du territoire,) ;
- Développement économique : aménagement et gestion des zones d'activités d'intérêt communautaire (zones supérieures à 5000 m²), mise en œuvre du développement touristique ;
- Protection et mise en valeur de l'environnement (gestion des déchets, lutte contre l'érosion des terres, mise en valeur des espaces naturels sensibles, maîtrise de l'énergie) ;
- Politique du logement et du cadre de vie (opérations de construction, réhabilitation de logements sociaux, réserves foncières, aires d'accueil des gens du voyage, PLH) ;
- Voiries d'intérêt communautaire ;
- Développement culturel d'intérêt communautaire ;
- Développement et aménagement sportif de l'espace communautaire ;
- Tourisme, Loisirs ;
- Social : contrats enfance et temps libre, équipements petite enfance ;
- Informatique et système d'information.

• Le PLH

Le programme Local de l'Habitat porté par la communauté de communes a été actualisé en 2008 et couvre la période 2007/2013. Il a notamment pour objectif la maîtrise du développement démographique et de l'étalement urbain. Il prévoit pour Grézieu la Varenne un objectif de production de 234 logements d'ici 2013 avec un minimum de 82 logements locatifs sociaux. Ce PLH prévoit la production de 360 logements sociaux sur l'ensemble de la CCVL dont : au maximum 10 % de PLS et 80 % de PLUS et au minimum 10% de PLAI.

Il faut noter que la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU imposant 20% de logements locatifs sociaux.

3- Brève histoire d'une commune

Commune très rurale, Grézieu-la-Varenne fut soumise aux différentes guerres, épidémies, et famines pendant tout le moyen âge jusqu'à la révolution. Il reste de cette époque les tours rondes et carrées qui étaient intégrées au système défensif du bourg.

A partir du 19^e siècle, une partie de la commune fait scission et devient Craponne.

Mais surtout ce siècle est marqué par l'essor de l'activité de blanchisserie liée à la qualité et l'abondance des eaux. On compte plus de 30 blanchisseries au 19^e siècle et plus de 60 dans la première moitié du 20^e siècle. Cette activité était surtout pratiquée dans les fermes par les agriculteurs. Elle a ensuite périclité après la seconde guerre mondiale avec le développement des procédés industriels.

Parallèlement la proximité de Lyon, et sa qualité champêtre font de l'Ouest lyonnais, un secteur de développement des résidences secondaires des industriels lyonnais. Ces maisons de campagne patronales intégrées dans des parcs sont encore présentes malgré la mutation de certains parcs vers des constructions de collectifs ou de pavillons. Elles constituent un des caractères patrimoniaux de la commune.



II - Analyse paysagère

1 - Contexte général

Le secteur géographique de Grézieu-la-Varenne se situe entre l'agglomération de Craponne (Grand Lyon), le massif des monts du Lyonnais et ses coteaux, et la vallée de l'Yzeron qui constitue une grande coulée verte, au Sud.

Ainsi, cette situation :

- lui confère un caractère contrasté, avec une succession de collines et de vallons à l'Ouest et une imbrication dans la zone urbaine de Craponne, à l'Est ;
- conditionne un contexte visuel particulier avec de vastes échappées visuelles en direction des Monts du Lyonnais, des Monts d'Or et de l'agglomération lyonnaise.

La zone agricole est devenue plutôt minoritaire (coteaux et liaisons avec le plateau du Meginand), tandis que la zone urbaine s'est étalée en liaison avec la zone urbaine de Craponne. Autour du bourg, l'habitat est résidentiel mais les ambiances sont très champêtres avec un patrimoine arboré très présent et un bocage périurbain encore bien représenté.



2 - Analyse des séquences paysagères

Le paysage de la commune est largement conditionné par un relief complexe lié aux vallons des cours d'eau et par sa situation en bordure de la zone urbaine de Craponne.

Le paysage est également structuré par des infrastructures linéaires et par de nombreux carrefours giratoires aux ambiances très routières. La RD 489, par exemple, constitue un axe de perception linéaire très structurant, avec des perceptions très rectilignes, puis l'arrivée sur le carrefour giratoire du Tupinier constitue une véritable ouverture paysagère.

Les principales séquences paysagères sont les suivantes :

- une séquence très urbaine à l'Est du Tupinier, où le territoire de Craponne et Grézieu-la-Varenne sont confondus ;
- la séquence naturelle des prairies humide du Tupinier, en liaison avec le plateau agricole du Meginand au Nord ;
- au Sud de la RD 489, une séquence marquée par les espaces agricoles et le cours de la Chaudanne ;
- à l'Ouest une séquence vallonnée, tournée vers le territoire de Vaugneray, avec des vues sur l'ensemble du territoire communal depuis la RD 70 ;
- la pointe Ouest du territoire communal, entre les ruisseaux du Mercier et de la Chaudanne ;
- le territoire rural de Pollionnay, au Nord du vallon du Mercier.





3 - Le bourg et ses alentours

Cette séquence paysagère se caractérise par la présence d'une entité centrale patrimoniale et par des urbanisations périphériques dont le caractère champêtre demeure très marqué en raison d'une imbrication dans un bocage encore présent et d'une végétation arborée bien vivace.

• L'entité patrimoniale du bourg

Ce caractère paysager et patrimonial est lié à la présence d'éléments de qualité paysagère tels que :

- le centre historique de Grézieu-la-Varenne et son chemin de ronde très caractéristique,
- un patrimoine arboré très présent dans les parcs privés ou sur les espaces publics,
- des éléments de naturalité périurbaine à proximité immédiate : bocage, prairie du Tupinier,...
- des liaisons « douces et vertes » en place du tracé de l'ancienne voie ferrée.
- des constructions récentes de petits collectifs ou d'habitats groupés viennent s'intégrer de façon harmonieuse dans la structure paysagère traditionnelle en maintenant les fronts urbains sur rue et l'ambiance villageoise. Ces constructions sont à une bonne échelle pour le centre bourg.



- **Un contexte résidentiel arboré**

A la périphérie du bourg de nombreux secteurs résidentiels ont été développés. Certains de ces secteurs ont conservé un caractère assez naturel et champêtre, avec des vues sur la campagne environnante et des jardins très arborés. Mais une grande partie est constituée de lotissements dont les paysages se referment avec des cloisonnements liés aux clôtures opaques (conifères...). Ces dynamiques d'étalement urbain ont tendance à déstabiliser les structures paysagères d'origine. La limite ville/campagne se dilue. Il existe un enjeu paysager important à maîtriser l'avancée des fronts urbains sur les paysages agro-naturels.



- **Un paysage routier bien présent : nombreux axes routiers et carrefours giratoires**

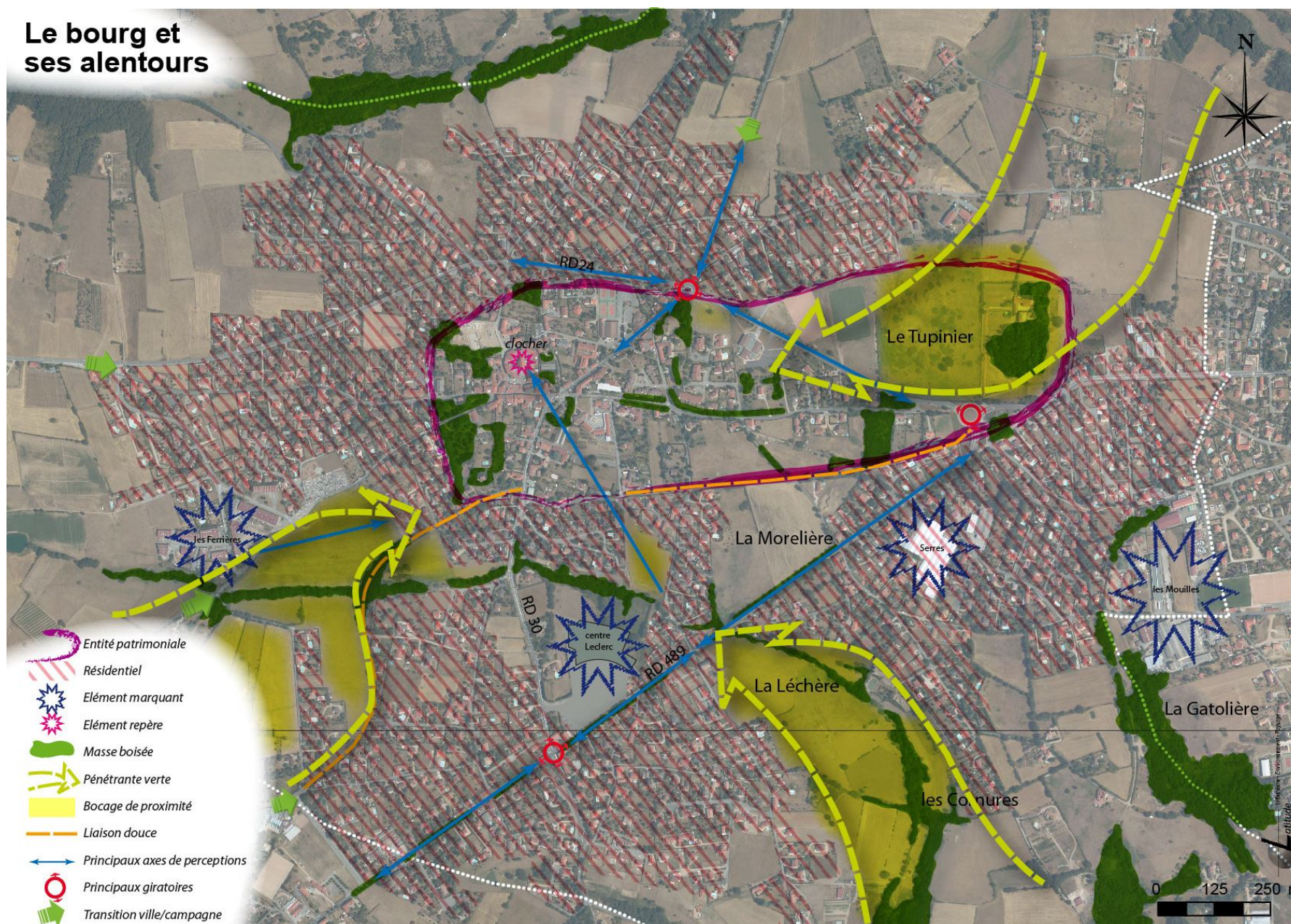
Le contexte routier constitue un élément très marquant du paysage communal. Les voiries départementales avec leur « langage » paysager routier ont tendance à banaliser les perceptions de la commune. En particulier la route de Bordeaux avec des largeurs importantes, les successions de giratoires aux dimensions imposantes, conduisent à une ambiance périurbaine.

Les entrées sur la ville sont peu marquées et mal identifiées car les urbanisations sont assez diffuses (route de la Luère) et en continuité de Craponne.

En revanche, certaines transitions entre l'espace rural et le tissu urbain sont assez franches, notamment au Nord et à l'Ouest du bourg.



Le bourg et ses alentours



Les éléments porteurs et les points de vigilance du paysage communal :

Les éléments porteurs :

- Si la commune ne dispose pas d'un patrimoine bâti à forte valeur patrimoniale, le centre ancien constitue par sa forme urbaine particulière un élément à caractère patrimonial (alignements bâtis, chemin de ronde conservé, espaces publics bien identifiés et bien traités dans leur majorité...),
- Un paysage urbain de première périphérie du centre ancien où les constructions récentes sous forme de petits collectifs et d'habitat groupé respectent le paysage villageois par leurs densités et leurs implantations (alignements, implantations sur limites, hauteurs à R+2 +combles...). Cette forme urbaine et paysagère est bien adaptée au contexte paysager de la commune,
- Un espace d'intérêt paysager majeur en entrée de ville : la prairie du Tupinier avec son ouverture visuelle, son paysage agro-naturel marqué constitue un élément paysager identitaire de la commune,
- Les coulées vertes extérieures constituées des boisements le long des cours d'eau qui structurent le paysage rural et qui par leur proximité donne une impression générale verdoyante de la commune (Chaudanne en particulier),
- La voie verte qui constitue un point de liaison paysagère entre le centre et des quartiers plus périurbain



Le paysage traditionnel du bourg : une compacité bâtie, des hauteurs à R+2 dans lesquelles les opérations récentes de petit collectif sont cohérentes (hauteurs équivalentes, fronts bâtis continus sur rue... Des exemples à reproduire en termes d'intégration paysagère.



Les points de vigilance:

- Les entrées de ville et la traversée de la commune par les voies départementales : la diffusion urbaine et économique le long des voies sans structuration paysagère a tendance à banaliser la perception paysagère de la commune. En particulier les implantations commerciales le long de la route de Bordeaux et la faiblesse de la qualité de leurs aménagements extérieurs ont tendance à « appauvrir le paysage communal »
- Le paysage pavillonnaire périurbain qui en raison de la standardisation des constructions, des clôtures et surtout l'étalement sur les espaces agricoles et naturels tend à banaliser l'espace urbain et à diluer les limites paysagères entre ville et campagne.



Des illustrations sur la commune de la standardisation du paysage pavillonnaire et de la banalisation des espaces commerciaux : un paysage périurbain et une perte d'identité paysagère. Des paysages à ne pas encourager dans le PLU ;



Les enjeux du paysage communal :

- Développer un paysage urbain qualitatif par des formes urbaines compactes et villageoises adaptées à la forme urbaine traditionnelle : bâtiments en ordre continu, épannelage à 3 niveaux ...
- L'arrêt de l'étalement et du mitage pavillonnaire sur les paysages agro-naturels
- La préservation des éléments paysagers identitaires de la commune : coulées vertes, des cours d'eau, haies structurantes du paysage agricole, ouverture paysagère au niveau du Tupinier, les parcs urbains liés aux maisons patronales,
- La maîtrise du paysage commercial le long de la route de Bordeaux.
- La maîtrise de la dilution urbaine pavillonnaire le long des voies (route du col de la Luère, Le Martoret, les Cornures...

III - Etat initial de l'environnement

1 - Contexte physique

1.1 - Topographie

Le territoire communal s'inscrit en grande partie sur le plateau de l'Ouest Lyonnais, avec toutefois une pointe Ouest aux reliefs plus marqués, dont le point culminant se situe à 610 mètres d'altitude (près de Roche Coucou). Le point le plus bas est situé au niveau des limites communales entre Grézieu-la-Varenne, Saint-Genis-les-Ollières et Craponne, au niveau du Ratier à 230 mètres d'altitude.

Le centre ville de Grézieu-la-Varenne est à une altitude moyenne de 330 mètres. L'altitude diminue progressivement d'Ouest en Est. Les ruisseaux du Ratier et du Mercier ainsi que l'Yzeron forment des vallons boisés très encaissés qui marquent les limites communales.

1.2 - Climatologie

La commune de Grézieu-la-Varenne est positionnée au carrefour de diverses influences climatiques : son appartenance aux Monts du Lyonnais lui confère un climat contrasté avec à l'Est une influence continentale et, au Sud, une légère influence méridionale.

La commune est donc soumise à un type de climat continental tempéré de moyenne montagne.

L'air humide, venant de l'Ouest, déclenche les principaux épisodes pluvieux.

D'après les relevés effectués à Soucieu-en-Jarrest, les précipitations se répartissent de façon relativement homogène sur l'année. La pluviométrie annuelle est de l'ordre de 720 mm d'eau avec un minimum mensuel de 23,4 mm en mars et trois mois pluvieux avec 89,7 mm en septembre, 91,2 mm en octobre et 86,9 mm en novembre.

Les températures minimales et maximales sont respectivement de -1°C et 6°C en janvier et février et de 14°C à 26°C en juillet et en août.

Notons que les températures sont tributaires de l'altitude, les parties élevées à l'Ouest subissent des hivers plus rigoureux et, le plateau à l'Est bénéficie de conditions plus favorables.

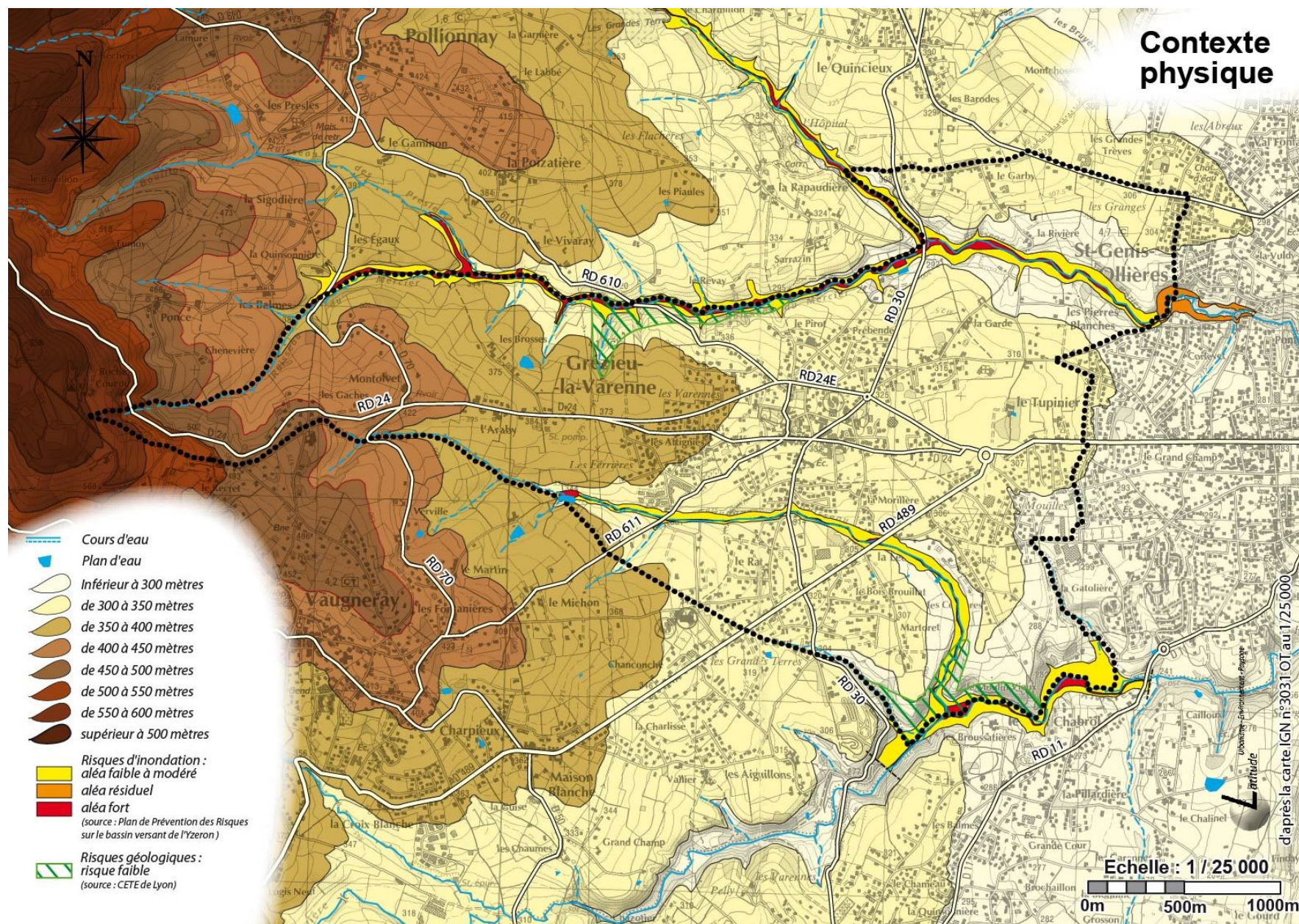
La neige est parfois abondante sur les parties sommitales (60 à 70 cm en Novembre 1952 et en novembre 1982). (Source : Société Linéenne de Lyon - 1993 - « Le climat de Lyon et sa région »).

Les vents dominants proviennent essentiellement du Nord et du Sud.

En saison froide, des brouillards se forment et stagnent dans les fonds de vallées. Ces formations sont dues à des inversions de température.



Commune de Grézieu-la-Varenne - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation



1.3 - Géologie et Hydrogéologie

Géologie

Le sous-sol de Grézieu-la-Varenne est constitué d'un complexe de roches des Monts du Lyonnais, avec quelques formations alluvionnaires. Une faille traverse le territoire communal selon un axe Nord-Nord-Ouest / Sud-Sud-Est.

Globalement la roche mère est constituée de gneiss rubané appartenant au complexe métamorphique des monts du lyonnais, sauf :

- les vallons de la Chaudanne et du Mercier qui sont constituées d'alluvions fluviales récentes (argiles, argiles sableuses) ;
- une petite lentille de gneiss à amphibolites ou piroxène située au niveau de Roche Coucou ;
- le secteur entre les Gâches et les Ferrières est une alternance de trois formations métamorphiques des Monts du Lyonnais : le gneiss rubané, le faciès à anatexite (l'anatexite claire est une roche hétérogène blanche ou rose dans laquelle se trouvent associés de la biotite et de la cordiérite dispersées) et le gneiss œillet et métagranite porphyroïde ;
- à l'Ouest d'un axe le Garby / les Mouilles (correspondant à la faille), le sous-sol est constitué d'un faciès de gneiss à anatexite à l'exception d'un petit secteur constitué de colluvions au niveau de Pierre Blanche.

Pédologie

En dehors des vallons ou les sols sont principalement constitués d'alluvions, la majorité des sols sont issus du sous-sol cristallin à gneiss. Les sols bruns présents à Grézieu sont acides et de texture sablo-limoneuse.

Hydrogéologie

Bien que la présence de filons favorisent quelques formations de sources, les formations cristallines de la commune de Grézieu-la-Varenne sont très peu perméables et les eaux de précipitations ruissellent plus qu'elles ne s'infiltrant, le potentiel aquifère est donc mauvais, même s'il peut être localement non négligeable (source agence de l'eau).

Aucun captage ni périmètre de protection pour l'Alimentation en Eau Potable (AEP) ne sont présents sur le territoire communal.

Notions de sensibilité et de vulnérabilité des aquifères

La **sensibilité** d'un aquifère est définie d'après la qualité de l'eau souterraine, l'utilisation de la nappe (actuelle ou potentielle), l'importance des réserves et des ouvrages de captages réalisés ou en projet.

La **vulnérabilité** d'un aquifère dépend, quant à elle, de la perméabilité du milieu et du degré de protection qui lui assure la couverture superficielle en fonction de sa nature et de son épaisseur.

Les plans d'eau

La commune est concernée par la présence de 4 plans d'eau aux Brosses, La Ferrière, La Léchère, Le Pirot.

1.4 - Hydrologie et qualité des eaux

Le réseau hydrographique

Le territoire de Grézieu-la-Varenne fait partie des 144 km² du bassin versant de l'Yzeron.

On peut découper la commune en deux grands sous-bassins versants :

- le bassin versant de l'Yzeron, au Sud de la commune,
- le bassin versant du Ratier au Nord.

Le ruisseau **Mercier** est un affluent du Ratier. Au niveau des Brosses, il collecte les eaux du ruisseau des Presles en provenance de Pollionnay. Depuis sa source jusqu'à sa confluence avec le Ratier, il marque la limite communale avec Pollionnay. Il conflue avec le Ratier au niveau du Ruillat.



Le ruisseau du Mercier

Le **Ratier** prend sa source sur les hauteurs de Pollionnay. Il marque la limite communale avec Pollionnay avant de collecter les eaux du Mercier, il traverse ensuite le territoire communal d'Ouest en Est. Ce cours d'eau conflue avec le Charbonnières à Tassin-la-Demi-Lune avant de se jeter dans l'Yzeron à Francheville.

Le ruisseau de la **Chaudanne** marque la limite communale avec Vaugneray depuis le secteur des Gaches jusqu'au lieu-dit la Chaudanne, puis il traverse le territoire communal avant de confluer avec l'Yzeron au Sud de la commune dans le secteur de Matoret.

Le lit de la Chaudanne est très érodé par endroits.



La Chaudanne



La Chaudanne : secteur d'érosion des berges

L'Yzeron prend sa source sur la commune du même nom, il marque la limite communale entre Grézieu-la-Varenne et Brindas.

Qualité des eaux

Les mesures effectuées sur **l'Yzeron** en 1993 sur le territoire communal montrent une eau de qualité médiocre en raison d'une pollution par les matières phosphatées. Notons que les matières azotées dont les nitrates sont également des facteurs déclassant pour l'Yzeron.

Les résultats de l'Indice Biologique Global Normalisé révèlent une qualité biologique moyenne de l'Yzeron.

Les mesures réalisées en 1999 sur **le Ratier** montrent une mauvaise qualité de l'eau en raison des particules en suspension. Les matières phosphatées sont également un facteur déclassant. Le Ratier est également sensible aux matières azotées et aux matières organiques et oxydables.

Aucune mesure n'a été réalisée sur **la Chaudanne** mais ce cours d'eau présente une mauvaise qualité des eaux du fait de la présence de rejets domestiques et de débits d'étiage très faibles.

Rappel sur l'Indice Biologique Global Normalisé (IBGN)

Cet indice permet d'évaluer la qualité biologique générale d'un cours d'eau au moyen d'une analyse de la macro-faune (invertébrés aquatiques) qui est considérée comme une expression synthétique de cette qualité générale.

Le prélèvement de la macro-faune benthique (vivant sur le fond du cours d'eau) est réalisé par station selon un protocole d'échantillonnage tenant compte des différents types d'habitats, définis par la nature du substrat et par la vitesse d'écoulement des eaux.

Les taxons prélevés sont triés et identifiés afin de déterminer la variété taxonomique de l'échantillon et son groupe faunistique indicateur.

L'IBGN est exprimé par une note dont la valeur maximale est 20. Les couleurs présentées ci avant permettent également de transcrire le niveau de qualité d'après la note de l'IBGN.

Cours d'eau Code station Année des données	Yzeron 06580607 1993		Ratier 06580614 1999	
	Qualité de l'eau	Aptitude à la biologie	Qualité de l'eau	Aptitude à la biologie
Physico-chimie par altération				
Matières organiques et oxydables				
Matières azotées				
Nitrates				
Matières phosphorées				
Particules en suspension				
Température				
Acidification				
Effet des proliférations végétales				
Biologie				
Indice Biologique Normal Globalisé (IBGN)			-	
Groupe Faunistique Indicateur (GFI)			-	

Ainsi, globalement la qualité physico-chimique et hydrobiologique des cours d'eau de la commune n'est pas très bonne en raison de phénomènes d'érosion importants, de pollutions domestiques et agricoles et de débits d'étiages assez faibles.

Rappel sur le Système d'Evaluation de la Qualité

de l'eau des cours d'eau

Cette méthode est fondée sur la notion d'altération de la qualité de l'eau (présence de pesticides, de nitrates, de matières phosphorées...).

La qualité de l'eau est appréciée au travers de la mesure de nombreux paramètres dont les unités d'expression sont différentes et dont les seuils d'effet sur le milieu, exprimés en concentration, sont également différents.

Ainsi, le SEQ-EAU, afin de rendre ces notions comparables entre elles, transforme les concentrations en indices de qualité variant entre 100 (eau de très bonne qualité) et 0 (eau de mauvaise qualité).

Enfin, pour des facilités de lecture et de cartographie, l'indice de qualité est fractionné en 5 classes de qualité aux couleurs suivantes :

	Très bonne
	Bonne
	Moyenne
	Médiocre
	Mauvaise

Ainsi, pour chaque élément mesuré (MES, NH4...), une couleur correspond à une classe de concentration de référence pour cet élément (cf. tableau des valeurs de référence de l'Agence de l'eau).

On précisera que dans cette analyse, la DCO (Demande Chimique en Oxygène) et les chlorures ne sont pas pris en compte.

1.5 - Réglementation

Contrat de rivière Yzeron

Le SAGYRC (Syndicat d'Aménagement et de Gestion de l'Yzeron, du Ratier et du Charbonnières) a été créé en 1991 comme syndicat d'étude, il est devenu syndicat d'aménagement en 2001. Le SAGYRC regroupe les représentants des 20 communes du bassin versant. Cette structure a porté le contrat de rivière signé pour la période 2002-2007, depuis le SAGYRC continue de mener des actions.

Le contrat de rivière de l'Yzeron avait plusieurs objectifs :

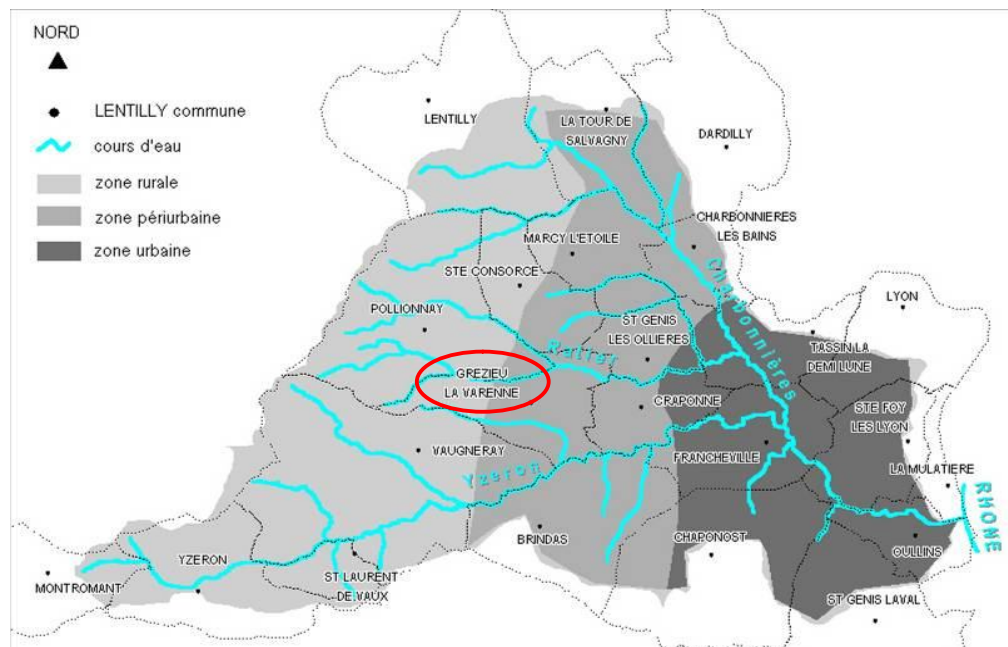
- améliorer la qualité de l'eau ;
- lutter contre les inondations ;
- restaurer les milieux aquatiques.

Concernant Grézieu la Varenne, le contrat de rivière a permis la réalisation des opérations suivantes :

- la mise en séparatif des eaux usées et la restructuration du réseau unitaire ;
- la création d'un bassin de rétention (secteur des Attignies) ;
- l'élaboration d'un schéma intercommunal d'assainissement (avec les communes de Vaugneray et Brindas) ;
- l'aménagement d'un seuil pour permettre le passage des poissons sur le site de Moulin Vieux ;
- la renaturation de la confluence du Ratier et du Mercier.

Les principaux enjeux de Grézieu-la-Varenne vis-à-vis du bassin versant sont de maîtriser l'urbanisation (imperméabilisation des sols, rétention des eaux pluviales) et gérer la ressource en eau (limiter les étiages).

Bassin versant concerné par le contrat de rivière Yzeron



source : Contrat de rivière Yzeron vif - SAGYRC - Document définitif - Avril 2002

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin fluvial Rhône-Méditerranée-Corse

Le SDAGE détermine les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les aménagements à réaliser pour les atteindre.

Ces orientations sont déclinées en objectifs et règles de gestion précises. Elles sont l'expression politique de la volonté de tous les acteurs et gestionnaires de l'eau. Les huit orientations fondamentales du SDAGE Rhône - Méditerranée approuvées par le Préfet le 20 novembre 2009 (paru au Journal Officiel du 17 décembre 2009) pour la période 2010 - 2015 sont :

- ⇒ prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- ⇒ non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- ⇒ vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;
- ⇒ gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable ;
- ⇒ pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé ;
- ⇒ des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;
- ⇒ partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- ⇒ gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

On précisera notamment que l'Agence du Bassin RMC a initié une vaste opération de recensement et d'inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire concerné ; ces zones sensibles étant de véritables "infrastructures naturelles" qui assurent notamment une fonction de régulation du débit des cours d'eau et permettent une valorisation touristique.

Le SDAGE prévoit aussi un objectif de qualité pour la masse d'eau superficielle 482a «Le Charbonnières, ruisseau du Ratier et l'Yseron de sa source à la confluence avec Charbonnières» :

- amélioration des raccordements entre réseau pluviale et eaux usées,
- acquisition des connaissances des sources de pollution,
- traitement des ouvrages de mobilisation (retenues collinaires) impactantes pour le milieu
- suppression des obstacles piscicoles.

1.6 - Risques naturels

Crues et inondations

Le territoire communal est concerné par le risque d'inondation.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNI) de l'Yzeron a été approuvé le 2 octobre 1998 sur 7 communes situées à l'aval du bassin versant : Oullins, Sainte-Foy-lès-Lyon, Francheville, Craponne, Tassin-La-Demi-Lune, Saint Genis-les-Ollières, Charbonnières-les-Bains.

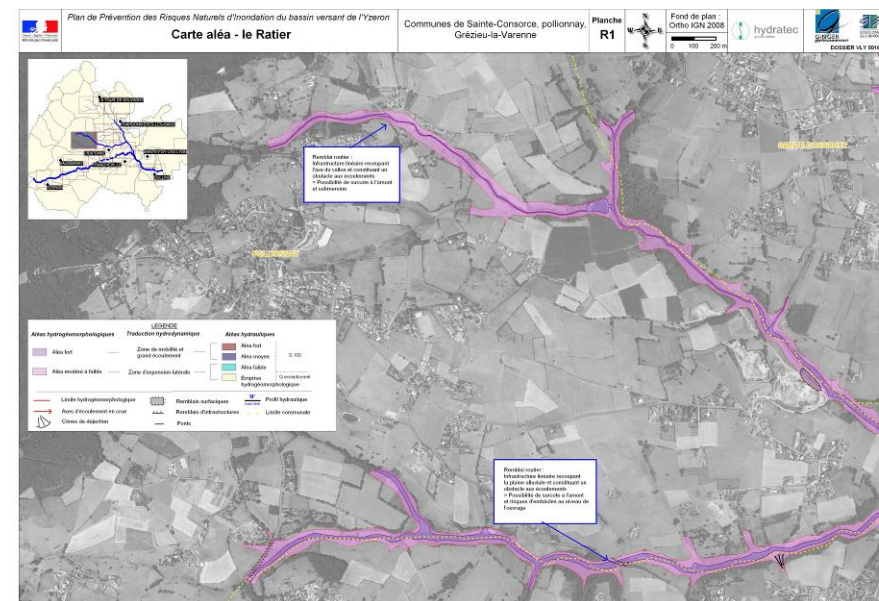
L'élargissement à l'ensemble du bassin versant du PPRNI de l'Yzeron a été prescrit par arrêté préfectoral le 4 novembre 2010.

Il concerne 21 communes : Brindas, Chaponost, Charbonnières les Bains, Craponne, Dardilly, Francheville, Grézieu la Varenne, La Mulatière, La Tour de Salvagny, Lentilly, Marcy l'Etoile, Oullins, Pollionnay, Saint-Genis-Laval, Saint Genis-les-Ollières, Saint-Laurent-de-Vaux, Sainte-Consorte, Sainte-Foy-lès-Lyon, Tassin-la-Demi-Lune, Vaugneray et Yzeron.

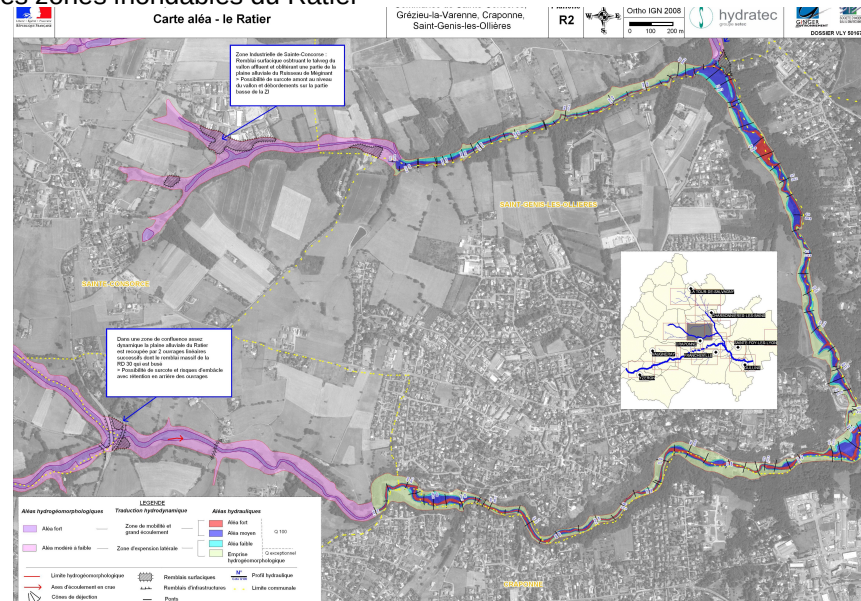
Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin versant de l'Yzeron, classe les zones inondables en aléas faible à fort. Les cours d'eau concerné à Grézieu-la-Varenne sont le Ratier, le Mercier, la Chaudanne, et l'Yzeron.

La zone d'aléa s'étend jusqu'à 200 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

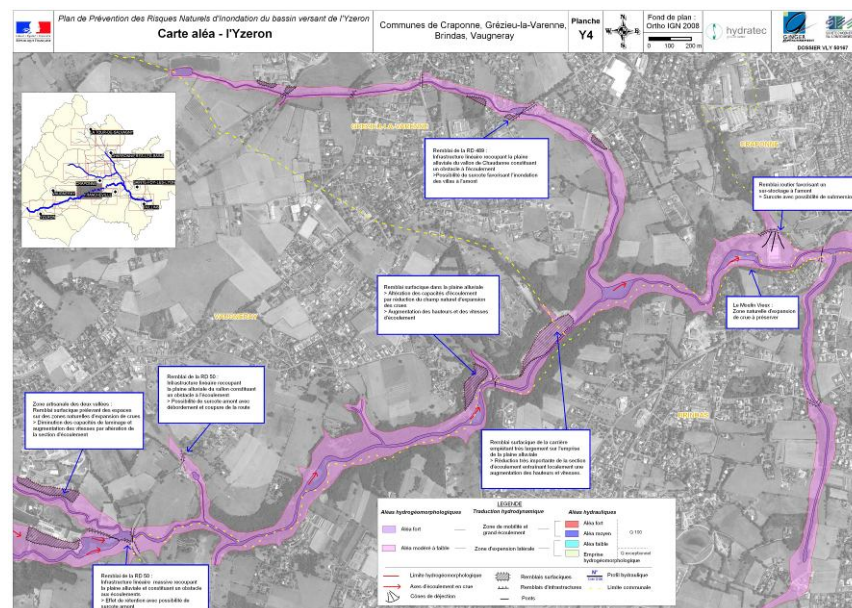
Les aléas définis par le PPRI sont une contrainte importante exclusive de la construction à prendre en compte dans le PLU



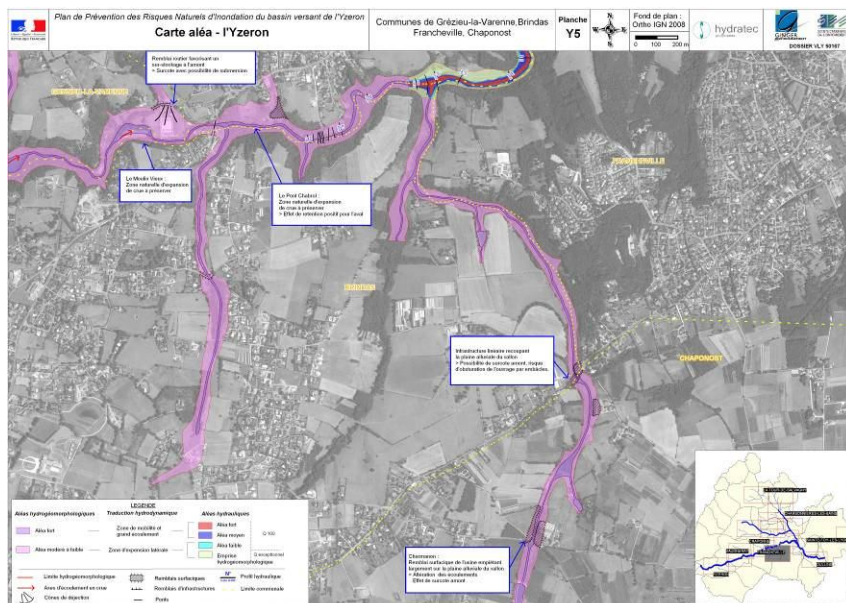
Les zones inondables du Ratier



Commune de Grézieu-la-Varenne - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation



Les zones inondables de l'Yzeron



Mouvements de terrains

Une étude géologique réalisée en 1989 par le Laboratoire Départemental de l'Équipement du Rhône (DDE), le Conseil Général du Rhône et le Centre d'Étude Technique de l'Équipement (CETE) permet d'identifier globalement les zones d'instabilité de terrain. Deux facteurs ont été pris en compte pour les définir :

- la pente, qui est un moteur de mouvement de sol ; la valeur seuil choisie à partir de laquelle une zone est considérée à forte pente est de 12 degrés environ ;
- la nature des terrains, c'est à dire le type de formation géologique.

Deux secteurs d'instabilité de terrain (risque faible) ont été déterminés sur la commune :

- le long du ruisseau du Mercier, à l'aval du lieu-dit « les Brosses » ;
- le long de l'Yzeron, au niveau des Broussatières.

Ces Secteurs sont reportés sur le document graphique du PLU.

Risque sismique

Grézieu-la-Varenne comme l'ensemble du département du Rhône est en zone « 2 » : risque faible.

Retrait et gonflement des argiles

La commune est située sur un secteur où ont été recensées des formations argileuses. Il apparaît par conséquent, un risque lié au retrait-gonflement des argiles pour la commune.

Les phénomènes de retrait-gonflement des argiles sont dus à des variations de volume des formations argileuses sous l'effet de variations de leur teneur en eau. Ces variations de volumes se traduisent par des mouvements différentiels de terrain. Ils se manifestent par des désordres qui affectent le bâti. Afin d'établir un constat à l'échelle des départements, le ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer, a confié au Bureau des Recherches Géologiques et Minières (BRGM) la réalisation d'une carte d'aléas retrait-gonflement dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène. Un extrait de cette carte est présenté ci-après.

Ainsi il apparaît que la commune de Grézieu-la-Varenne est concernée par un risque faible de mouvement de terrain lié à ce phénomène. Le BRGM indique en effet qu'un aléa faible lié au retrait-gonflement des argiles est présent le long du Mercier, de la Chaudanne et en limite de St-Genis-les-Ollières (formations alluviales de type argileuses).

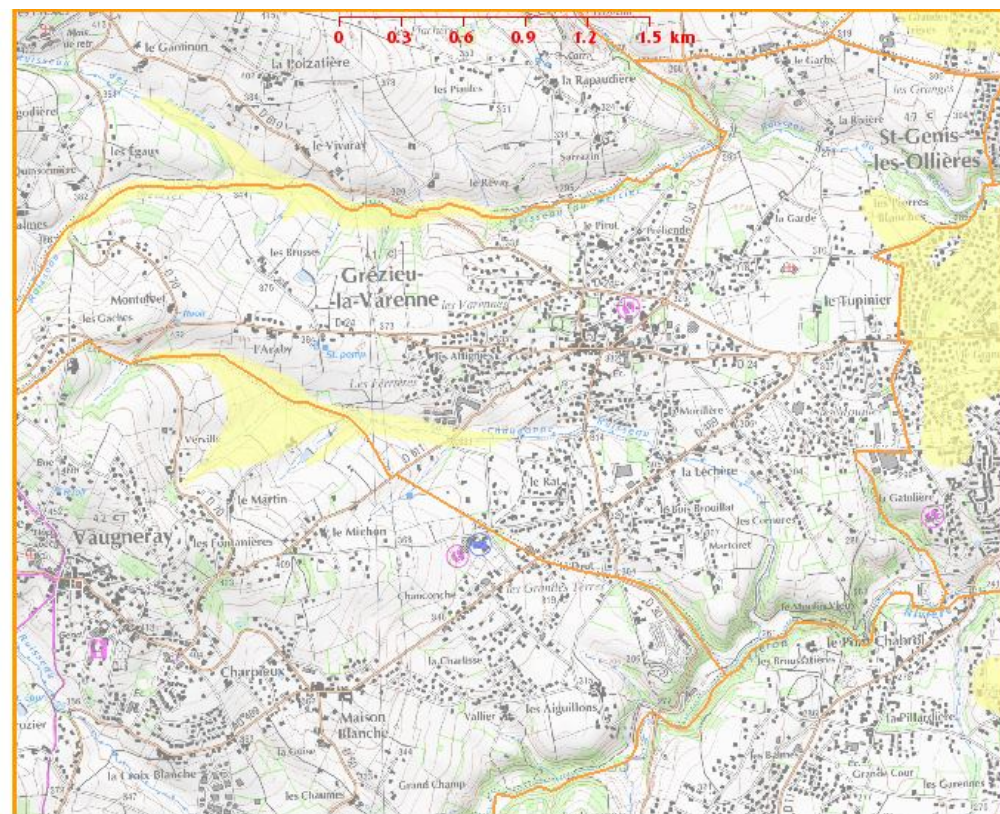
Même en cas de risque fort, les terrains restent potentiellement constructibles. Ici ce risque n'est pas un facteur limitant pour les projets d'urbanisation de la commune.

Cette contrainte implique tout de même des précautions particulières en matière de construction.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent à quelques principes. Leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Ces principes concernent la profondeur et les ancrages des fondations, la rigidité de la structure, la régulation de la teneur hydrique du sol entourant la construction, la limitation des échanges thermiques à travers les parois de la construction etc. Des études de sols spécifiques relevant de la responsabilité du constructeur doivent être menées pour tout projet.

Ces principes ne relèvent pas des règles d'urbanisme et n'entrent pas dans le champ réglementaire du PLU.



Échelle de validité des cartes d'aléa : 1/50 000

Légende des argiles

- Argiles
- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- Aléa à priori nul
- Argiles non réalisées

2 - Contexte naturel

2.1 - Cadre général et réglementaire

Le territoire communal comporte divers types de milieux naturels et agricoles avec principalement :

- des prairies ;
- des cultures ;
- des vallons naturels façonnés par les cours d'eau.

Il présente également diverses sensibilités sur le plan naturel ; dont notamment des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et des Espace Naturel Sensible (ENS).

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

D'après la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Rhône-Alpes, on recense sur la commune deux ZNIEFF de type II et trois ZNIEFF de type I :

- la ZNIEFF de type II, n°6911, intitulée « **Ensemble fonctionnel formé par l'Yzeron et ses affluents** » concerne 17 communes pour une superficie de 1746 hectares. Cette entité naturelle aux forts enjeux écologiques forme un corridor pour la faune et la flore en situation péri-urbaine. Parmi les espèces les plus remarquables, citons le crapaud Sonneur à ventre jaune (*Bombina variegata*), l'Alyte accoucheur (*Alytes obstetricans*), l'orchidée Orchis à fleurs lâches (*Orchis laxiflora*) et le Rosier de France (*Rosa gallica*) ;
- la ZNIEFF de type II, n°6910, intitulée « **Contreforts orientaux des Monts du Lyonnais** » s'étend sur 2328 hectares répartis sur huit communes. Cette ZNIEFF constituée de landes, de bois de Chêne et de Chataignier est favorable à la faune et notamment aux oiseaux. Ainsi, l'Alouette Lulu (*Lullula arborea*), l'Oedicnème criard (*Burhinus oedicnemus*) et le Circaète Jean-le-Blanc (*Circaetus gallicus*) sont présents. Ce site est également favorable aux amphibiens (Sonneur à ventre jaune) et aux chauves-souris.

- la ZNIEFF de type 1 n° 69100003 : « **Vallons des environs de Vaugneray** » concerne 486,91 hectares sur 6 communes. Le paysage est caractéristique des Monts du Lyonnais, Les zones boisées alternent avec les zones de polyculture-élevage. La présence de ces milieux préservés est favorable aux oiseaux, ainsi qu'aux insectes. Parmi les oiseaux remarquables, citons la Chouette chevêche (*Athene noctua*), le hibou Grand-duc d'Europe (*Bubo bubo*), la Bécasse des bois (*Scolopax rusticola*). Cette ZNIEFF de type 1 fait partie de la ZNIEFF de type 2 des contreforts orientaux des Monts du Lyonnais ;
- la ZNIEFF de type 1 n° 69000001 ; « **Prairie du Tupinier** ». Cette ZNIEFF d'une surface de 10,59 hectares concerne une prairie naturelle, présentant différents faciès d'humidité et une mare. Une station de Rosier de France (*Rosa gallica*) est présente, cette plante est l'ancêtre sauvage des rosiers cultivés. La mare accueille une faune remarquable dont le Triton crêté et les prairies humides une population d'Orchidées à fleurs lâches (*Orchis laxiflora*).
 - la ZNIEFF de type 1 n° 691100 CeS03 : « **Grotte de Tupinier et ses environs** ». Cette ZNIEFF de 40,08 hectares est localisée au Sud de la commune à la limite avec Brindas. Elle s'étend sur une zone d'affleurements rocheux, parmi ces affleurements rocheux la grotte du Tupinier abrite des chauves-souris dont la Barbastelle (*Barbastella barbastellus*). Le site est également favorable aux amphibiens comme le Crapaud accoucheur (*Alytes obstetricans*) ou le Crapaud commun (*Bufo bufo*). Cette ZNIEFF de type 1 fait partie de la ZNIEFF de type 2 concernant l'ensemble fonctionnel formé par l'Yzeron et ses affluents.

Rappels sur les ZNIEFF

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
sont de deux types :

- **Les zones de type I** sont des secteurs d'une superficie généralement limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées.
- **Les zones de type II** sont des grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau...) riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

L'inscription d'une zone dans l'inventaire des ZNIEFF indique que la prise en compte du patrimoine naturel doit faire l'objet d'une attention particulière, notamment dans les zones de type I.

Rappel sur les Espaces Naturels Sensibles

Le Département du Rhône développe une politique de préservation et de mise en valeur d'espaces naturels et agricoles. En 1991, l'assemblée départementale a adopté cette compétence issue de la loi de décentralisation du 18 juillet 1985 en instituant la Taxe des espaces naturels sensibles. Cette loi met également à la disposition des Conseils généraux un outil foncier, la zone de préemption, pour assurer la sauvegarde et la valorisation de leur patrimoine naturel.

Le Département du Rhône a ainsi défini 89 sites inscrits à son inventaire des espaces naturels sensibles. En 2007, 54 sites disposent d'un plan de gestion et de mise en valeur pluriannuel dont la mise en œuvre est confiée aux collectivités locales, en partenariat avec les usagers des sites et des partenaires financiers et techniques.

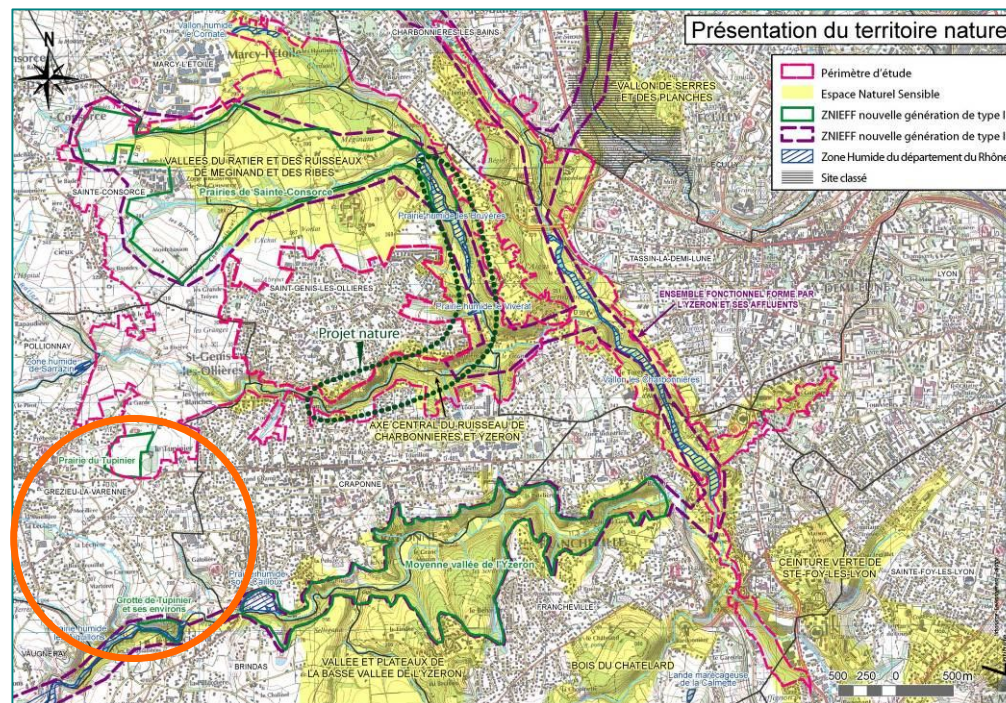
Les principales actions conduites dans le cadre des plans de gestion espaces naturels sensibles sont la restauration des habitats naturels, la préservation du patrimoine naturel remarquable et des paysages, la gestion et l'accueil du public à travers les sentiers de découverte et les animations pédagogiques.

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

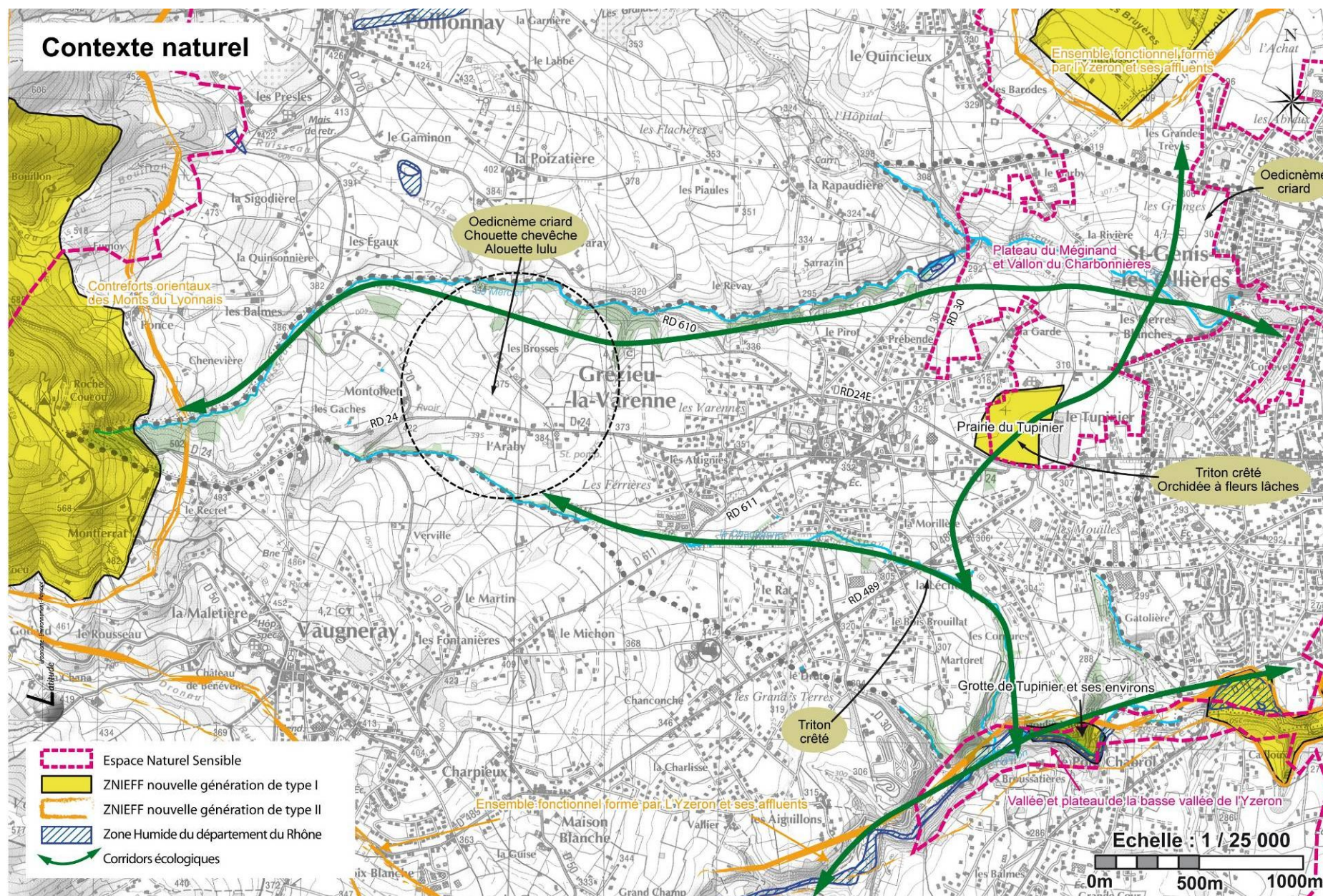
La commune se situe entre l'ENS de la Vallée et plateau de la basse vallée de l'Yzeron et celui du plateau du Méginand et du vallon du Charbonnières.

Ce plateau présente de forts enjeux écologiques en situation périurbaine.

Concernant Grézieu-la-Varenne, le plan de gestion de cet ENS prévoit une étude de définition d'un APPB : Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope sur la prairie du Tupinier en raison de la richesse de ce milieu (présence du Rosier de France, de l'Orchis à fleurs lâches, du Triton crêté et du Vanneau huppé).



Commune de Grézieu-la-Varenne - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation



Un secteur d'APPB (arrêté préfectoral de protection de biotope)

Le secteur de la prairie du Tupinier présente des enjeux écologiques particuliers. En effet ce site bénéficie d'une richesse floristique exceptionnelle (Rosier de France, orchidées..;) et d'habitats spécifiques : zones humides, présence du Triton crêté. Cette richesse est reconnue et a fait l'objet d'inventaires particuliers par le Conservatoire Botanique National du Massif Central (CBNMC).

De plus ce site s'inscrit dans un grand corridor (trame verte avec présence d'un réseau de mares favorables au Triton crêté) qui va de Lentilly au Nord à Brindas. Ce site est nécessaire au fonctionnement écologique de ce grand corridor.

La richesse de la prairie du Tupinier justifie la mise en place d'un APPB en cours d'établissement.

Le site compte tenu de sa position en limite urbaine entre Grézieu La Varenne et Craponne est potentiellement soumis à des pressions : secteur potentiel de développement urbain à termes, ou d'artificialisation par des infrastructures. Il existe un enjeu important à préserver ce site de toute artificialisation dans le PLU.



Les milieux naturels mis en évidence par le CBNMC à partir de relevés floristiques sont les suivants :

Les milieux secs à frais

- **la prairie mésophile à méso-xérophile** : cette formation occupe une grande partie de la prairie ;
- **la prairie méso-hydrocline à graminées hautes** : cette formation se caractérise par la présence de graminées liées à un sol plus frais. Cette formation est peu représentée ;
- **les haies, fourrés et arbres isolés** : les fourrés sont assez développés en plusieurs endroits de la prairie.

Les milieux humides

- **la prairie hygrophile** : cette formation occupe principalement la Sud de la parcelle et un secteur moins étendu au Nord.
- **les cariçaies et végétations hautes des sols humides** : cette formation se développe principalement au Sud, le long de la route ;
- **les eaux stagnantes** : cet habitat est présent au niveau des 2 mares de la prairie.

Les prospections du CBN Massif central ont permis le recensement de **219 espèces, sous-espèces et groupes d'espèces** distincts.

Il s'agit-là d'une **diversité floristique exceptionnelle** au regard de la surface du site.

Les espèces floristiques patrimoniales recensées sont les suivantes :

Espèce	Statut de protection ou de menace	Rareté à l'échelle nationale	Rareté à l'échelle du Massif Central	Rareté à l'échelle du département du Rhône	Taille de la population du Tupinier
Rosa gallica	PN II LR II	Rare	Très rare	Assez rare (7 mailles*)	Exceptionnelle
Anacamptis laxiflora	PR LRN II	Peu commun	Assez rare	Assez rare (12 mailles)	Très importante
Oenanthe peucedanifolia	-	Assez rare	Assez commun	Rare (4 mailles)	Importante
Oenanthe pimpinelloides	-	Assez rare	Très rare	Rare (4 mailles)	Très petite
Carex distans	-	Assez rare	Rare	Rare (3 mailles)	Petite

* : Nombre de mailles UTM 5 x 5 km de présence après 1995.

Les deux espèces floristiques protégées sont les suivantes :

- le Rosier de France (*Rosa gallica*),
- l'Orchidée à fleurs lâches (*Anacamptis laxiflora*).

Différentes espèces faunistiques protégées sont présentes sur le site (divers oiseaux, amphibiens, chiroptères). On retiendra surtout la présence du **Triton crêté (*Triturus cristatus*)**, espèce patrimoniale présente dans le secteur, ainsi que le Triton alpestre et le Triton palmé. Le vanneau huppé est également nicheur dans la prairie humide, ainsi que la Pie grièche écorcheur aux alentours. Il convient également de signaler que le vanneau huppé niche sur la prairie.

Toutes les espèces de chauves-souris étant protégées, il convient donc de signaler que 7 espèces ont été recensées sur le plateau du Méginand dans le cadre du plan de gestion de l'ENS en 2008 dans lequel est intégrée le site du Tupinier.



© CBN Massif central / A. Moel



2.2 - Habitats naturels et contexte floristique

2.2.1 Les Habitats naturels (hors zones humides)

Les milieux naturels identifiés sur le territoire sont variés, les plus courants sont les prairies et cultures, les boisements de feuillus sont peu développés.

▪ Les prairies

Les prairies permanentes occupent une surface moyenne sur le territoire communal. La plupart sont pâturées, quelques unes sont fauchées. Les prairies pâturées sont composées d'un cortège floristique caractérisé, d'un point de vue botanique par la Crételle (*Cynosurus cristatus*), celles de fauche par l'Avoine élevée (*Arrhenatherum elatius*). Les prairies de fauche ont une flore généralement plus diversifiée que les prairies pâturées. D'un point de vue écologique, les prairies gérées extensivement sont les plus intéressantes : les amendements entraînent une banalisation de la flore avec le développement des graminées au détriment des autres espèces. Ainsi quelques prairies remarquables sont présentes le long du vallon de la Chaudanne.



La présence de mares, haies ou d'arbres têtard dans les prairies favorise grandement la biodiversité.

Les prairies temporaires, d'un point de vue écologique, sont rattachées aux cultures.

▪ Les cultures

D'une manière générale, les grandes cultures de céréales pratiquées sur la commune (secteur de l'Araby), sont peu favorables à la flore spontanée.

La préservation de zones bocagères renforce l'intérêt écologique de ces parcelles. De plus le réseau de haies réduit les effets de l'érosion auquel les zones de culture sont sensibles.

▪ Les vergers

Les vergers sont peu fréquents sur la commune, cependant il subsiste quelques vergers (cerisiers dans le secteur des Brosses).



▪ Les boisements

Les boisements sont peu fréquents à Grézieu-la-Varenne. Ils sont le plus souvent présents dans les zones de fortes pentes. La Chênaie-Charmaie est l'habitat caractéristique.

Une érablaie de pente est présente sur un versant escarpé entre le Martoret et Moulin Vieux, le long de la Chaudanne.

2.2.2 Les zones humides

Les prairies humides

Les prairies humides sont peu nombreuses, cependant, la prairie du Tupinier est remarquable, avec la présence de l'Orchidée à fleurs lâches (*Anacamptis laxiflora*), espèce protégée en Rhône Alpes.

Les ripisylves

Les ripisylves sont des boisements linéaires qui se développent le long des cours d'eau. Ces milieux particuliers sont caractérisés par des essences adaptées aux conditions du milieu, ainsi l'Aulne et le Frêne sont particulièrement adaptés.

Les ripisylves jouent un rôle important pour le maintien des berges, ainsi l'Aulne est l'essence la plus efficace pour le maintien des berges.

Une ripisylve, souvent étroite, se développe le long des principaux ruisseaux : la Chaudanne, le Ratier, le Mercier et l'Yzeron

Les mares

Le réseau de mares est peu développé et beaucoup sont très embroussaillées. L'évolution de l'activité agricole qui se traduit par un abandon de l'élevage peut expliquer ce phénomène. Les mares sont utiles à l'agriculture et sont une source de biodiversité importante : elles accueillent les amphibiens et constituent également des milieux favorables pour la végétation aquatique. La présence du Triton crêté, espèce patrimoniale, renforce l'intérêt de maintenir ce réseau de mares.

Les roselières

Il convient également de signaler la présence de roselières autour du carrefour giratoire du Tupinier.



Ripisylve le long du ruisseau du Mercier



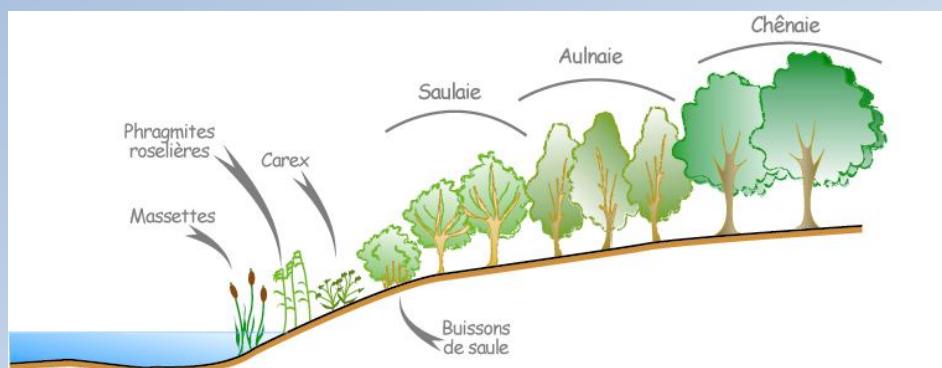
Rappel sur les zones humides et leur espace de fonctionnalité

En occupant une position particulière entre terre et eau, les zones humides sont source de qualité et diversité biologique et elles jouent un rôle essentiel dans le cycle de l'eau (régulation hydrologique, écrêtement des crues, épuration des eaux,...). Ainsi, une zone humide peut être définie comme une «infrastructure naturelle» en raison des fonctions hydrologiques et écologiques assurées et des valeurs ou services rendus estimés par les avantages économiques et culturels dont bénéficient les populations locales.

D'après la note technique du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse N° 5 "Agir pour les zones humides en RMC", une zone humide peut être doublement délimitée :

Délimitation de la zone humide au sens strict

La loi sur l'eau de 1992 a permis de définir dans un premier temps la notion de zone humide : « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».



L'arrêté du 24 juin 2008 (MEEDDAT) précise les critères de définition et de délimitation des zones humides, en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Cet arrêté reprend les deux premiers critères :

Art. 1^{er} : « Un espace peut être considéré comme zone humide dès qu'il présente l'un des critères suivants :

- 1 - Ses sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 ;
- 2 - sa végétation, si elle existe est caractérisée :
 - soit par des espèces indicatrices de zones humides identifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.2 ;
 - soit par des communautés d'espèces végétales dénommées « habitats », caractéristiques des zones humides, identifiées selon la méthode et la liste figurant à l'annexe 2.2.

Identification de l'espace de fonctionnalité de la zone humide

L'espace de fonctionnalité de la zone humide est défini à une échelle spatiale beaucoup plus importante. Cet espace prend en compte les relations hydrologiques, physiques ou biologiques entre la zone humide et les autres écosystèmes de son bassin versant.

Le maintien des zones humides passe par la prise en compte de l'espace de fonctionnalité où des mesures de précaution doivent être prises pour garantir le bon fonctionnement de la zone humide.

Les différents groupements végétaux des zones humides se développent en fonction du degré d'hydromorphie, c'est-à-dire le long d'un gradient hydrique. Une succession végétale se met ainsi en place, allant de la roselière à la chênaie, en passant par l'aulnaie.

2.2.3 Le bocage

Le maillage bocager, quand il a été maintenu, est de bonne qualité avec des haies arborescentes ou arbustives. Ainsi, quelques alignements remarquables sont présents notamment le long de sentiers, ce qui renforce leur intérêt paysager.



Alignement d'arbres remarquables le long d'une route, à proximité du bourg

Le Chêne et le Frêne sont les essences les plus fréquentes de la strate arborescente. Concernant la strate arbustive, l'Aubépine, le Troène, le Fusain et le Prunellier sont les plus communs.



Les arbres têtards

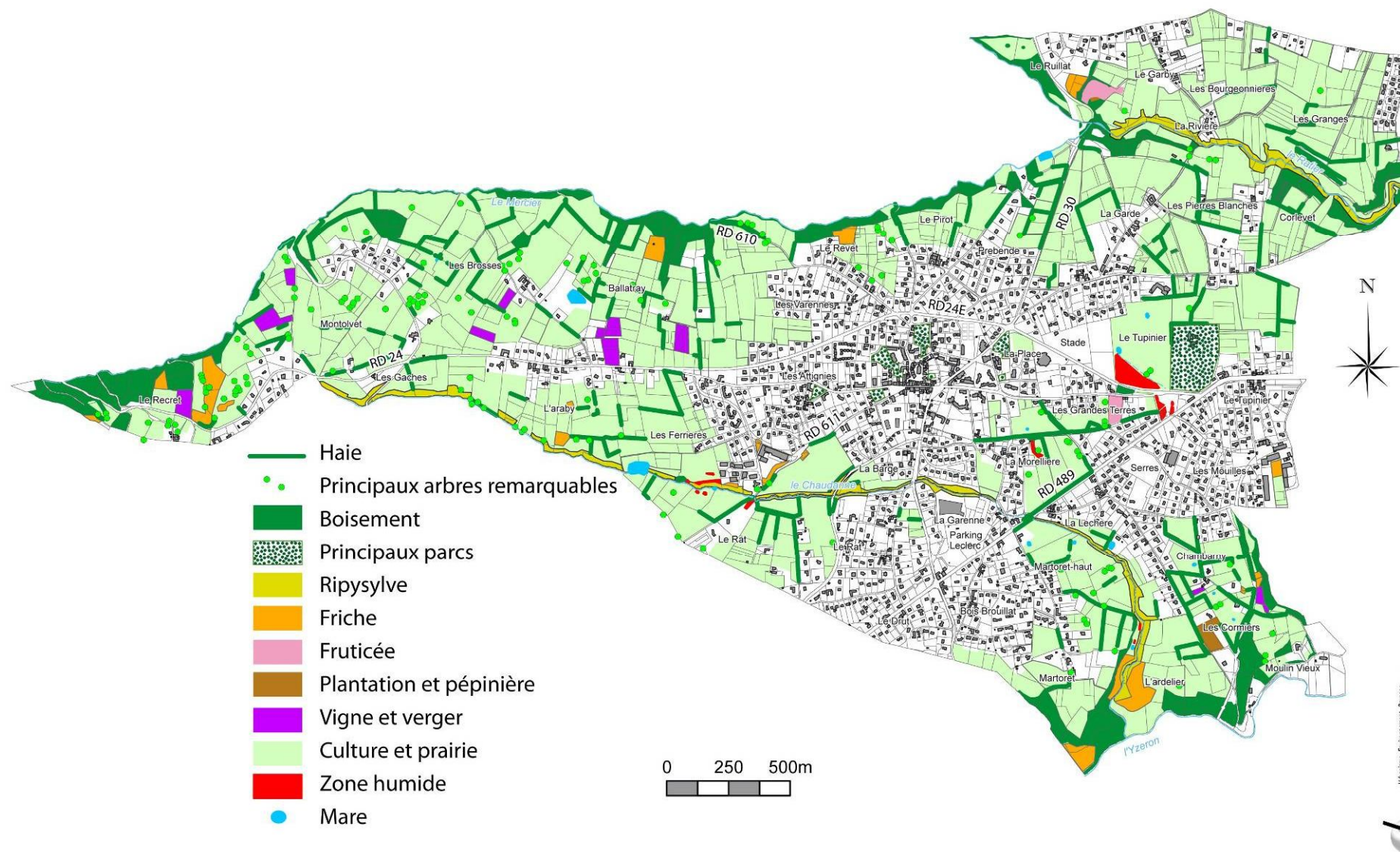
Les arbres têtards possèdent un gros tronc peu élevé (1,5 à 2 mètres) qui se divise en de nombreuses petites branches. Le houppier formé par ces branches est souvent dense. Ces arbres doivent leur forme particulière à l'action de l'homme. En effet, c'est en coupant une première fois l'arbre à hauteur d'homme, puis en recoupant à intervalles réguliers les repousses que ces arbres prennent cette allure particulière. Ces arbres ainsi formés sont une richesse pour la biodiversité : ils sont favorables à de nombreuses espèces (insectes, oiseaux...).

Cette technique d'entretien des arbres est une pratique traditionnelle pour la production de bois de chauffe ou de piquets. Le Saule est l'essence la plus courante des arbres têtards. L'abandon de l'exploitation régulière des repousses d'un arbre têtard le condamne, en effet cette pratique menée régulièrement permet aux arbres de vivre plus longtemps que les arbres non taillées en têtards. Cette technique allie fonction écologique et économique.



La Chouette chevêche est une hôte fréquente des arbres têtards creux. Cet oiseau est un bon indicateur de la qualité des milieux. Les anfractuosités des arbres têtards peuvent également servir de refuge aux chauves-souris. Ces arbres sont également favorables aux insectes (saproxyliques notamment).

Occupation du sol



2.2.4 La flore

Plusieurs espèces de plantes protégées sont présentes sur le territoire communal, notamment au droit de la prairie du Tupinier : l'Orchis à fleurs lâches et le Rosier de France.

L'Orchis à fleurs lâches (*Anacamptis laxiflora*)



Systématique

Familles : ORCHIDACEAE

Espèce : *Anacamptis laxiflora*

Description

C'est une orchidée à fleurs violacées, à centre du labelle blanc, non maculé, plié longitudinalement, lobe central plus court que les latéraux.

Floraison et Pollinisation

Avril à juin, pollinisation par deux espèces d'hyménoptères

Ecologie

Espèce prairiale de pleine lumière, l'Orchis à fleurs lâches se développe dans les prairies humides basiques ou légèrement acides.

Protection

Cette espèce est protégée en Rhône Alpes.

L'Orchis à fleurs lâches à Grézieu-la-Varenne

L'Orchis à fleurs lâches est présent dans la prairie du Tupinier.

Le Rosier de France (*Rosa gallica*)

Systématique

Famille : ROSACEAE

Espèce : *Rosa gallica*

Noms vernaculaires

Rosier de France, Rosier de Provence, Rosier de Provens

Description

Le Rosier de France est un arbrisseau peu élevé à souche longuement traçante. Les feuilles pubescentes-blanchâtres sont généralement composées de 5 folioles à nervures saillantes.

Les fleurs s'épanouissent de mai à juin, elles sont grandes et de couleur rouge vif ou foncé

Distribution et population

Alsace, Lorraine, Rhône Alpes, Languedoc Roussillon.

Ecologie

Haies et bois

Protection

Espèce protégée en France.

Le Rosier de France à Grézieu-la-Varenne

Le Rosier de France est présent dans la prairie du Tupinier.

2.3 - Contexte faunistique

La commune se situe dans un secteur assez riche sur le plan écologique, en raison de sa situation entre le massif des Monts du Lyonnais à l'Ouest, le plateau du Méginand au Nord et la vallée de l'Yzeron, au Sud.

2.3.1 Les grands mammifères et petits mammifères

Le Chevreuil est présent principalement le long des vallons boisés et quelques sangliers descendent parfois des monts du Lyonnais.

Le Lièvre est également présent, ainsi que le Renard, le Blaireau, la Fouine, la Belette, la Martre.

En ce qui concerne les chauves souris l'étude écologique qui a porté sur le plateau du Méginand au Nord (« plan de gestion et de mise en valeur de l'Espace Naturel Sensible du plateau du Méginand et du vallon du Charbonnières » - département du Rhône – juin 2008), a mis en évidence la présence de 7 espèces au niveau du plateau agricole. Ces espèces sont donc potentiellement présentes sur la commune. La grotte du Tupinier, le long de l'Yzeron abrite également la Barbastelle.

2.3.2 Les oiseaux

De nombreuses espèces sont présentes du fait de la diversité des milieux naturels : boisements, prairies, cultures et parcs plus urbains.

Il convient toutefois de souligner la présence d'espèces plus remarquables comme :

- l'Alouette lulu : au niveau de la pointe agricole Ouest de la commune (secteur de l'Araby),
- l'Œdicnème criard : espèce patrimoniale présente dans le secteur de l'Araby et dans le secteur des Granges, au Nord du Ratier ;
- le Vanneau huppé : espèce qui niche au niveau de la prairie humide du Tupinier,
- la Pie grièche écorcheur : espèce se développant au niveau des haies bocagères,
- la Chouette chevêche ou Chevêche d'Athéna : présente au niveau des hameaux et des anciens vergers.



Œdicnème criard



Pie-grièche écorcheur

2.3.3 Amphibiens et reptiles

Diverses espèces d'amphibiens sont présentes sur le territoire communal : le Triton crêté, le Triton alpestre, Triton palmé, le Crapaud commun, le Sonneur à ventre jaune (le long du Ratier), la Grenouille verte,...

Quelques reptiles ont également été recensés comme la Couleuvre à collier, la Couleuvre verte et jaune, le lézard des murailles, le Lézard vert.

La présence du Triton crêté constitue un enjeu majeur pour la commune puisque cette espèce est patrimoniale et représentative des milieux naturels périurbains à préserver (prairies bocagères comportant de nombreuses mares).

Les prospections conduites par le CORA Rhône (cf. carte ci-après) sur l'ouest lyonnais et par le bureau Latitude uep – section Biodiversité ont montré que cette espèce est présente sur la commune au niveau du Tupinier et au niveau de la Léchère, et qu'elle est bien représentée sur le plateau du Méginand, au Nord. Plus globalement, sur les coteaux de l'Ouest lyonnais, cette espèce est présente de Lentilly à Chaponost, avec des populations plus ou moins importantes selon les secteurs.

Ainsi, il est important de maintenir les secteurs bocagers et les mares puisque cette espèce est assez mobile et a besoin d'un réseau de mares bien développé.

Les mares du Tupinier et de la Léchère sont donc à préserver en priorité et il conviendra de maintenir des continuités vertes entre ces deux secteurs.

Le Triton crêté (*Triturus cristatus*)

Systématique

Classe : Amphibien
Ordre : Urodèles
Famille : Salamandridae



Description

C'est un urodèle de grande taille mesurant environ 11 à 14 cm chez les mâles et 12 à 15 cm chez les femelles. La coloration de la face supérieure du corps est brun noir, habituellement ponctuée de gros ronds noirs. Le ventre est jaune vif fortement ponctué de noir. Le mâle reproducteur possède une crête dorsale bien dentelée.

Distribution et population

Le Triton crêté occupe une vaste aire de répartition couvrant l'Europe continentale à l'exception de la péninsule Ibérique, du Sud de la France, des îles Méditerranéennes, de l'Irlande et de la zone des forêts boréales. L'espèce est en régression en France depuis les années 1950.

Habitat

L'habitat terrestre se compose de zones de boisements, de haies et de fourrés à quelques centaines de mètres au maximum du site de reproduction le plus proche. Il se reproduit dans des points d'eau stagnants assez étendus et en grande densité.

Menaces

Dégradation et disparition des habitats aquatiques (déprise agricole).
Disparition des habitats terrestres (arrachage des haies, bosquets...).
Introduction de poissons (menace pour les larves et les œufs).

Protection

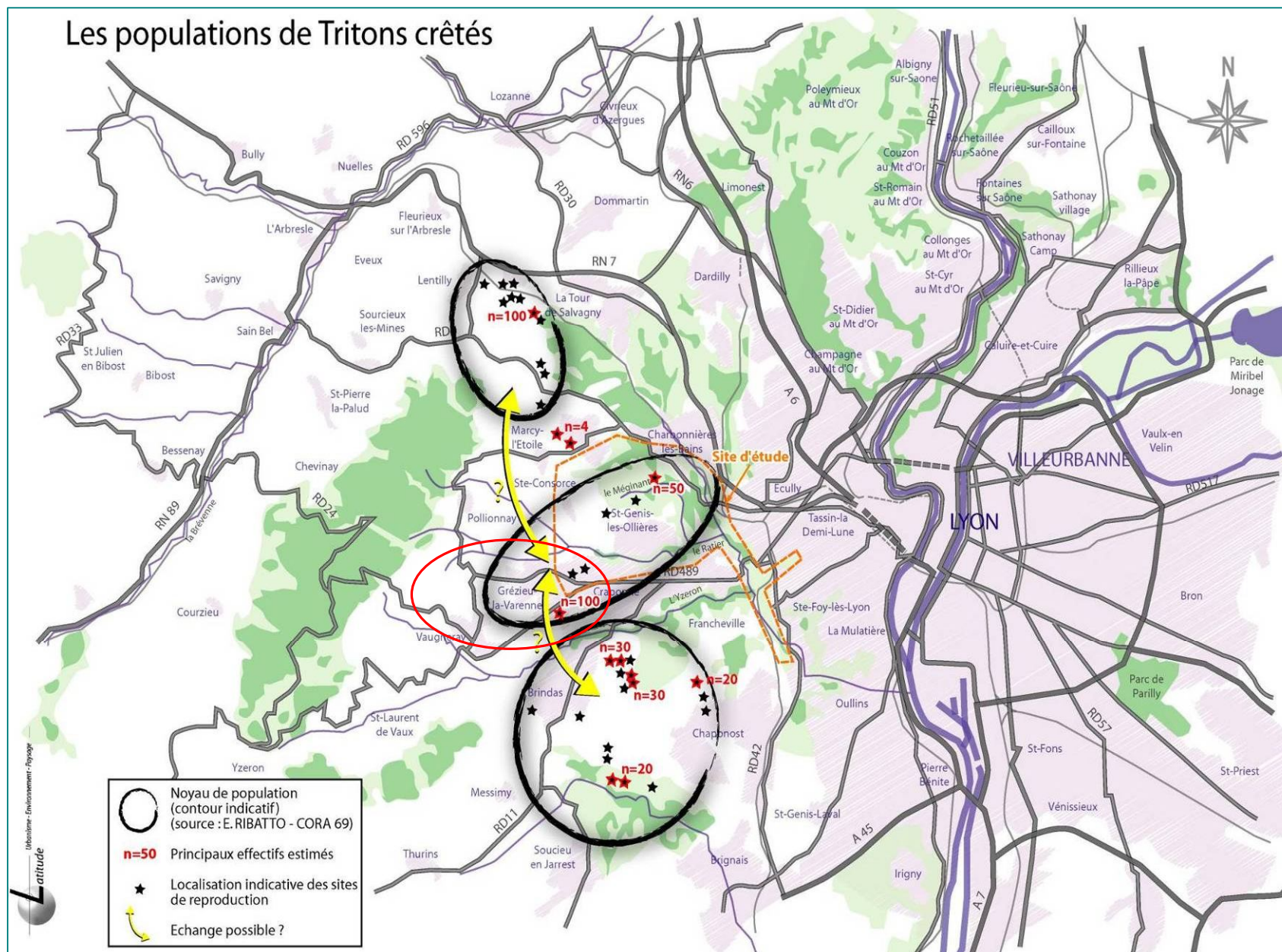
Protection nationale.
Annexe II et IV de la Directive Habitat.
Annexe II de la Convention de Berne

Listes Rouges

Rhône-Alpes : En Grave Danger (catégorie CR)

Le Triton crêté à Grézieu-la-Varenne

Le Triton crêté est présent dans plusieurs secteurs de la commune, notamment au Tupinier et dans le secteur de la Léchère.



2.3.4 Insectes

Compte tenu des milieux naturels encore présents les insectes sont bien représentés sur la commune.

A titre indicatif, l'étude écologique qui a porté sur le plateau du Méginand au Nord (« plan de gestion et de mise en valeur de l'Espace Naturel Sensible du plateau du Méginand et du vallon du Charbonnières » - département du Rhône – juin 2008), a mis en évidence la présence de nombreuses espèces de papillons (30 espèces) et de libellules (35 espèces). Le lucane cerf-volant (coléoptère remarquable) est également présent au niveau des boisements.

2.3.5 Faune piscicole

Les cours d'eau du secteur sont généralement en mauvais état du fait d'une forte incision du lit et des nombreux rejets d'origine domestique (cas de la Chaudanne).

Sur le Ratier, les espèces présentes sont : la Loche franche, la Truite fario, l'écrevisse de Californie, le Chevesne, le Goujon.

La Loche franche est une espèce résistante à la pollution, son abondance montre une dégradation du cours d'eau. L'Ecrevisse de Californie est une espèce invasive nuisible.

La faune piscicole de l'Yzeron est composée de la Truite fario (sauvage), du Goujon, de Vairon, du Chevesne. Les eaux de la Chaudanne sont de trop mauvaise qualité et le niveau d'étiage est trop faible, pour accueillir une faune piscicole.

Ainsi, globalement les enjeux écologiques de la commune se situent :

- au niveau du secteur du Tupinier, en continuité avec le plateau du Méginand, au Nord ;
- au niveau de la pointe agricole et naturelle, à l'Ouest (l'Araby,...) ;
- au niveau du secteur de la Léchère, le long de la Chaudanne,
- le long des vallons boisés du Ratier, de la Chaudanne et de l'Yzeron, qui constituent notamment des corridors écologiques importants.

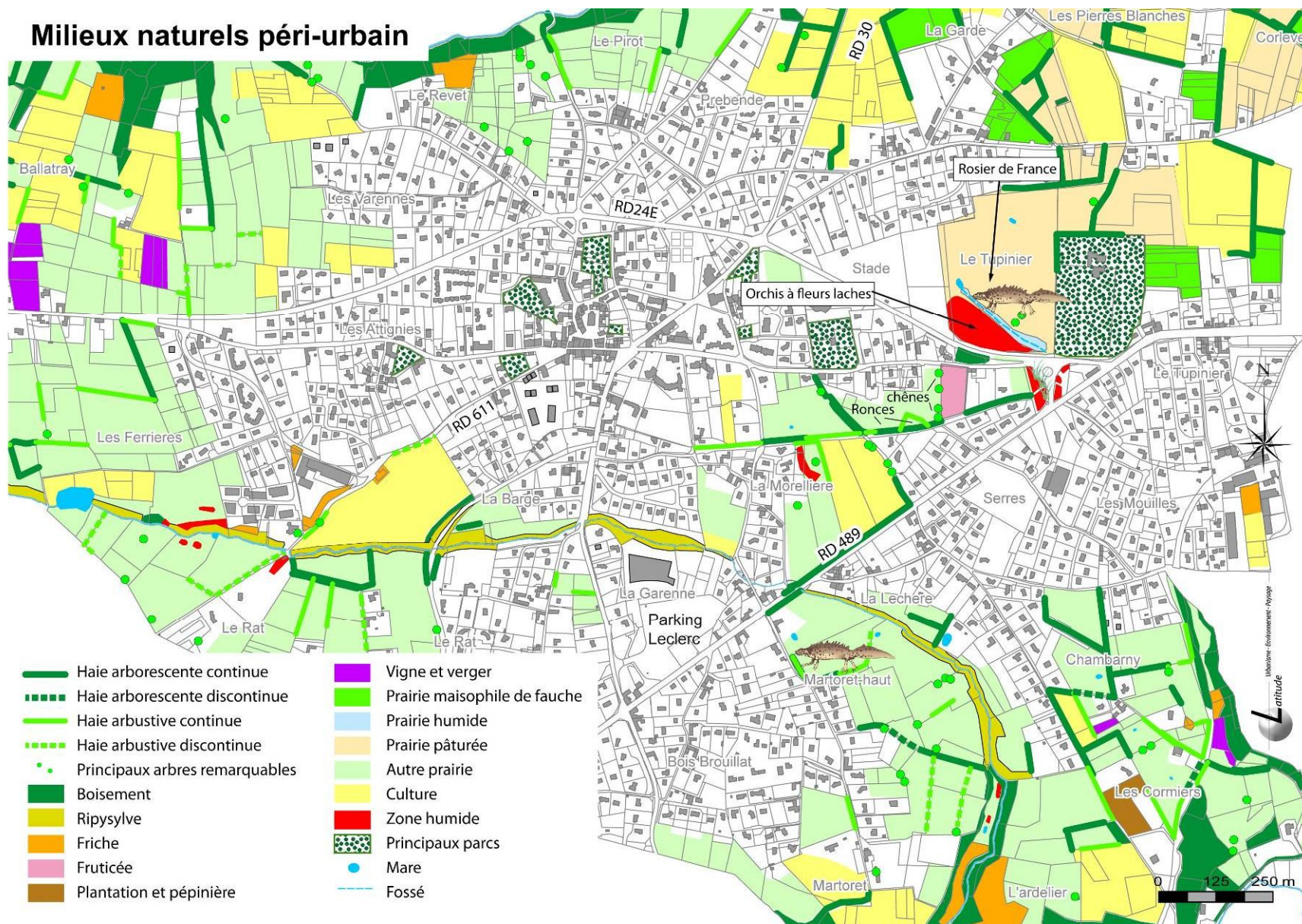
2.4 - Les milieux naturels périurbains

La cartographie des milieux naturels périurbains présentée ci-après montre que les espaces naturels et agricoles sont plus ou moins imbriqués dans l'espace périurbain, avec notamment :

- le secteur du Tupinier avec des enjeux écologiques importants au niveau de la prairie humide, mais également des petites zones humides aux abords du carrefour giratoire,
- le secteur de la Morelière, avec des haies et petits boisements bien développés, le long du circuit pédestre (ancienne voie ferrée), quelques prairies en cours d'enrichissement et des grandes parcelles cultivées ;
- le vallon boisé de la Gatolière, situé en limite de commune avec Craponne, mais qui est en lien avec un secteur encore bocager à l'Ouest vers les Cornures ;
- le cours de la Chaudanne, qui traverse à l'amont un secteur bocager, puis qui traverse la zone urbaine en maintenant une continuité verte dans le secteur du supermarché Leclerc, avant de retrouver un caractère plus champêtre à l'aval de la RD 489 ;
- les parcs arborés plus urbains qui permettent de maintenir un caractère champêtre et naturel marqué en centre ville.

Ainsi, les principaux enjeux écologiques périurbains concernent la présence de secteurs naturels comme le Tupinier ou la Léchère et le maintien de continuités écologiques entre ces secteurs, ainsi que le maintien de ces continuités le long de la Chaudanne. Compte tenu des enjeux écologiques sur la prairie du Tupinier, la commune a pour projet la mise en place d'un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (procédure en cours).

Milieux naturels péri-urbain





Des liaisons douces et vertes



Les abords de la Chaudanne

Les prairies de la Morillère

2.5 - Les corridors écologiques

On rencontre deux grands types de corridors écologiques (zone ou voie de transfert pour les organismes vivants : haies bocagères, cours d'eau) qui permettent le passage de la faune et de la flore d'un écosystème à un autre ou d'un secteur à un autre :

- les **corridors terrestres** qui se situent au niveau des boisements et des réseaux de haies qui permettent le passage de la grande et de la petite faune ;
- les **corridors aquatiques** qui se situent au niveau des cours d'eau et des zones humides de la commune et qui permettent le déplacement des espèces aquatiques, mais également des espèces terrestres liées au milieu aquatique (oiseau, amphibiens, végétation hydrophile,...).

Ainsi, sur le territoire communal les corridors se situent au niveau des coulées vertes et bleues des cours d'eau le long du Mercier-Ratier, de la Chaudanne et de l'Yzeron.

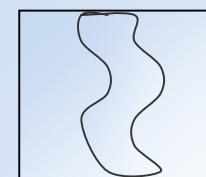
Un corridor d'intérêt régional a également été identifié (source : étude des corridors écologiques de la région Rhône-Alpes) entre le plateau du Meginand et la vallée de L'Yzeron, en passant par la prairie du Tupinier et le secteur de la Léchère. Ce corridor qui présente notamment un intérêt pour le Triton crêté, est également mis en évidence par l'étude des corridors écologiques de l'agglomération lyonnaise réalisée par l'Agence d'Urbanisme de Lyon.

Rappel sur les corridors écologiques

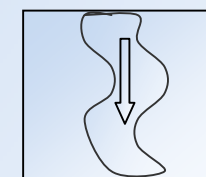
Un corridor biologique est un ensemble de structures généralement végétales, en milieu terrestre ou aquatique qui permet la dispersion des espèces animales et végétales entre différents habitats (massifs forestiers, zones humides, ...).

Le rôle des corridors biologiques est de relier les habitats essentiels de la flore, de constituer des sites de reproduction, de nourrissage, de repos et de migration de la faune pour permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer, d'échanger leurs gènes, de coloniser ou recoloniser les territoires d'où elles ont disparu. Les corridors sont indispensables à la survie des espèces.

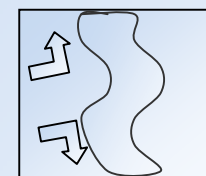
Les six fonctions d'un corridor (d'après Thorne, 1993)



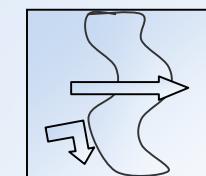
1. habitat



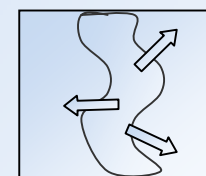
2. conduit



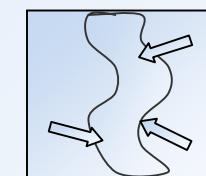
3. barrière



4. filtre



5. source



6. puits

3 - Contexte humain

3.1 - Les déplacements

3.1.1 - Le réseau de voiries

Les principales voies structurantes de la commune sont :

- la RD489, dite route de Bordeaux qui permet de rejoindre Lyon ;
- la RD610 qui relie Grezieu à Saint-Pierre-la-Palud via le Col de la Croix du Ban dans les Monts du Lyonnais ;
- la RD24 qui traverse la commune sur un axe Ouest/Est et qui relie ainsi Lyon aux Monts du Lyonnais par le Col de la Luère ;
- la RD24E est une déviation de la D24 pour éviter le centre ville de Grezieu ;
- la D 30 qui traverse Grézieu en un axe Nord/Sud.

Il convient également de signaler le projet de COL dont le positionnement n'est pas arrêté mais qui pourrait concerner le plateau de l'Ouest lyonnais et donc la commune de Grézieu-la-Varenne. Un projet de barreau de voie départementale passant sur la prairie du Tupinier a aussi été envisagé par le Conseil Général.

3.1.2 - Le trafic routier

Des comptages ont été effectués sur la RD30 en 2006, ils montrent une augmentation significative du trafic depuis 2005 (+1.61%). Les trafics varient dans une fourchette allant de 6638 véhicules/jour au mois d'août à 9826 véhicules/jours au mois de juin. La moyenne étant autour de 9000 véhicules/jours.

Année	Libellé	JANV.	FEVR.	MARS	AVR.	MAI	JUIN	JUIL.	AOUT	SEPT.	OCT.	NOV.	DEC.	M.J.A. 2006	% Evol 05/06	Jours Ouvrés	Sam. & V.F.	Dim. & Fériés
2 006	D.Moy.Jour	4 162	4 192	4 527	4 496	4 480	4 918	4 327	3 410	4 767	4 807	4 680	4 262	4 414	2.48	4 971	3 786	2 800
	% PL	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC		0.08	0.09	0.15
2 005	D.Moy.Jour	4 079	4 052	4 471	4 453	4 576	4 836	4 248	3 305	4 658	4 505	4 393	4 105	4 307				
2 006	D.Moy.Jour	4 112	4 128	4 472	4 414	4 406	4 861	4 285	3 422	4 771	4 798	4 656	4 276	4 381	0.74	4 950	3 756	2 714
	% PL	4.47	5.08	5.27	5.22	5.23	5.03	4.75	4.26	4.97	5.38	5.73	4.76	5.03		5.89	2.96	1.62
2 005	D.Moy.Jour	4 152	4 091	4 530	4 524	4 638	4 990	4 246	3 333	4 743	4 541	4 351	4 049	4 349				
2 006	D.Moy.Jour	8 274	8 320	8 999	8 911	8 866	9 780	8 593	6 832	9 538	9 008	9 316	8 539	8 795	1.61	9 921	7 543	5 515
	% PL	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC		2.98	1.47	0.87
2 005	D.Moy.Jour	8 231	8 143	9 001	8 977	9 214	9 826	8 494	6 638	9 401	9 046	8 744	8 154	8 656				

Les transports collectifs

La commune est concernée par une ligne de TCL, ligne 74 Gorge de Loup - Craponne - Vaugneray.

Un projet transport en site propre de Gorge de Loup à VAUGNERAY est actuellement à l'étude. Trois itinéraires ont été envisagés sans qu'une orientation ait été actée :

- un parcours sur la RD 489, celui-ci aurait l'intérêt d'être direct mais il ne desservirait pas directement le centre de Grezieu la Varenne et ne participera pas au renforcement de la centralité de la commune,
- un parcours traversant le bourg et la RD 30 pour rejoindre la RD 489,
- un parcours empruntant la RD24, desservant la ZA des Ferrières puis un barreau à créer entre la RD24 et la RD 489. Ce parcours n'est pas direct, il ne participe pas à la centralité communale, et nécessite l'aménagement d'une nouvelle voie routière.

Il faut noter que cette ligne à haut niveau de service permettrait de desservir une population importante de la CCVL qui travaille sur l'agglomération lyonnaise.

A ce jour, la commune ne dispose pas d'aménagements spécifiques en nombre suffisant pour la pratique du vélo tel que pistes/bandes cyclables, ou encore râteliers pour le stationnement des cycles devant les services publics ou à proximité des arrêts de bus.

3.1.3 - Les accidents

Dans la période 2004 à 2008 11 accidents de la route totalisant 16 victimes se sont produits sur le territoire communal. Parmi ces accidents 8 se sont produits sur les voies départementales.

RESULTATS GLOBAUX	En aggro	Hors aggro	Total
Accidents corporels	6	3	11
Accidents mortels	0	0	0
Nombre de tués	0	0	0
Nombre de blessés hospitalisés (1)	2	3	6
Nombre de blessés non hospitalisés (1)	7	1	10
Taux d'accident 1E8 Vh x km			
Taux de tués 1E8 Vh x km			
Tués / 100acc.			0
Tués + B.H. / 100acc.			54.55
Coût moyen d'un accident (k€)			107.32
Densité accidents / an / km			
Densité acc. mortels / an / km			

3.1.4 - Les chemins de randonnées

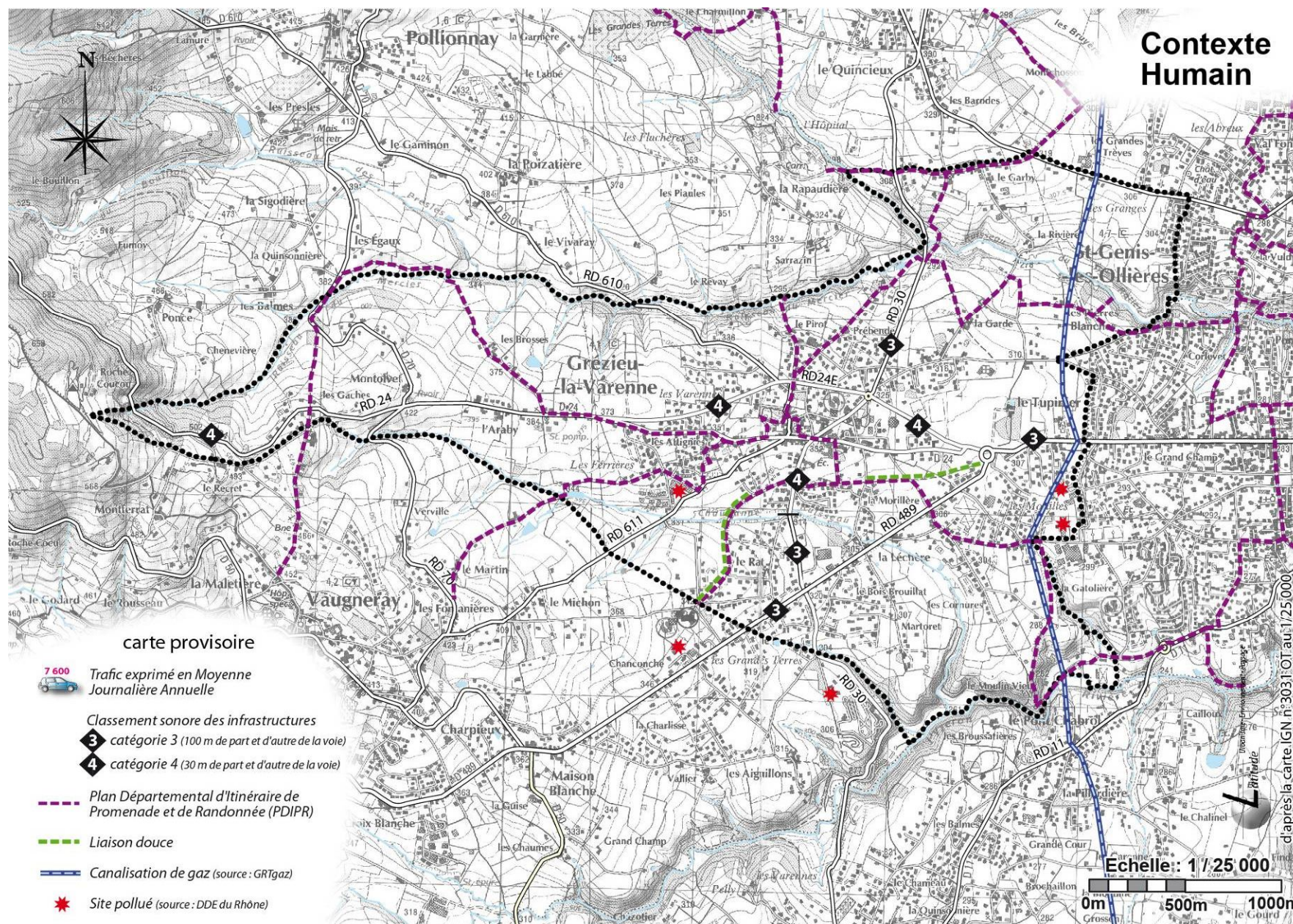
L'ancienne voie de tramway de la Compagnie Fourvière Ouest Lyonnais (CFOL) traverse le territoire communal. Elle est désormais, en partie, un axe de déplacement piétonnier et une piste cyclable appréciés et empruntés.

Cette voie verte qui relie le carrefour du Tupinier au centre nautique de Vaugneray, est en partie aménagée en parcours de santé.

Le territoire communal est concerné par le Plan Départementale des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR), dont notamment l'ancienne voie ferrée et un sentier balisé le long du Ratier qui permet de découvrir le Pont romain.



Commune de Grézieu-la-Varenne - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation



3.2 - Les nuisances et les risques

3.2.1

nuisances sonores

- Les

La commune de Grézieu-la-Varenne est concernée par le classement en voies bruyantes pour l'axe de la RD 489 qui est classée en catégorie 3 (100 mètres de chaque coté de la route sont affectés par le bruit).

La RD 30 n'est plus une route à grande circulation.

Dans ces secteurs, il faut rappeler que les constructions sont soumises à des normes d'isolement acoustiques renforcé.

Il convient également de rappeler que la RD 30 est concernée par l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme qui prévoit des dispositions particulières pour prévoir un urbanisme de qualité le long des voies considérées.

Notions générales concernant le bruit pour les infrastructures routières et ferroviaires

Le bruit de la circulation, qu'elle soit routière ou ferroviaire, est un phénomène essentiellement fluctuant, qui peut donc être caractérisé par une valeur moyenne sur un temps donné. C'est le niveau énergétique équivalent (en abrégé Laeq) qui répond à la définition suivante :

Le niveau équivalent Laeq d'un bruit variable est égal au niveau d'un bruit constant qui aurait été produit avec la même énergie que le bruit perçu pendant la même période. Il représente la moyenne de l'énergie acoustique perçue pendant la durée de l'observation. Le Laeq s'exprime en dB(A) et la période de référence utilisée en France est de 6 heures à 22 heures (Laeq 6h – 22h) pour la période diurne et de 22 heures à 6 heures (Laeq 22h – 6h) pour la période nocturne.

Décibels (dB) : Echelle de mesure de pression acoustique caractérisant un son (dB). DB(A) : l'indice (A) indique qu'un filtre a été utilisé afin d'approcher au mieux la sensibilité de l'oreille humaine en matière de bruits routiers.

A titre indicatif on relève environ : 40 dB(A) en rase campagne de nuit, 50 dB(A) en rase campagne de jour, 65 à 70 dB(A) en zone urbaine, 70 à 80 dB(A) sur les grandes artères.

Commune	Nom du tronçon	Statut de la voie	Numéro de la voie	Débutant	Finissant	Tissu	Catégorie	Niveau sonore au point de référence en période diurne (dB(A))	Largeur des secteurs affectés par le bruit (m) (1)
GREZIEU-LA-VARENNE	AVENUE EVELLIER	RD	30	Route du Col de la Luère	Grand-Rue	Tissu ouvert	4	68	30
GREZIEU-LA-VARENNE	AVENUE LAUNAY	RD	30	Allée des Prés	Route de Bordeaux	Tissu ouvert	3	73	100
GREZIEU-LA-VARENNE	GRAND-RUE	RD	24	Avenue Evellier	Les Attignies	Tissu ouvert	4	68	30
GREZIEU-LA-VARENNE	LES ATTIGNIES	RD	24	Grand-Rue	L'Arabie	Tissu ouvert	4	68	30
GREZIEU-LA-VARENNE	ROUTE COL DE LA LUERE	RD	24E	Giratoire Rue du Crest	Giratoire Avenue Evellier	Tissu ouvert	4	68	30
GREZIEU-LA-VARENNE	ROUTE DE BORDEAUX	RD	489	Limite Craponne	Limite Vaugneray	Tissu ouvert	3	73	100
GREZIEU-LA-VARENNE	ROUTE DE BRINDAS	RD	30	Route de Bordeaux	Limite Vaugneray	Tissu ouvert	4	68	30
GREZIEU-LA-VARENNE	ROUTE DE MARCY	RD	30	Limite Ste-Consorce	Route du Col de la Luère	Tissu ouvert	3	73	100
GREZIEU-LA-VARENNE	ROUTE NEUVE COL DE LA LUERE	RD	24E	Giratoire Avenue Evellier	L'Arabie	Tissu ouvert	4	68	30
GREZIEU-LA-VARENNE	RUE DU CREST	RD	24	Route du Col de la Luère	Avenue Evellier	Tissu ouvert	4	68	30
GREZIEU-LA-VARENNE	RUE L. BLANC	RD	30	Grand-Rue	Allée des Prés	Tissu ouvert	4	68	30
ST-GENIS-LES-OLLIÈRES	AVENUE MARCEL MERIEUX	VC		Chemin de Montchaussou	Rue du Guillot	Tissu ouvert	4	68	30
VAUGNERAY	ROUTE DE BRINDAS	RD	30	Limite Grézieu-la-Varenne	Limite Brindas	Tissu ouvert	4	68	30

3.2.2 - La qualité de l'air

Cadre général et réglementaire

Au sens de la loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, est considérée comme pollution atmosphérique : "l'introduction par l'homme, directement ou indirectement dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influencer sur les changements climatiques, à détériorer les biens matériels, à provoquer des nuisances olfactives excessives".

Les différentes directives de l'union européenne ont fixé des valeurs guides et des valeurs limites pour les niveaux de pollution des principaux polluants (Dioxyde de soufre : SO₂, Oxydes d'azote : NO_x, Poussières en suspension : PS, Ozone : O₃, Oxyde de Carbone : CO, Composés Organiques Volatiles : COV). Ces normes ont été établies en tenant compte des normes de l'Organisation Mondiale pour la Santé (O.M.S.). L'ensemble de ces valeurs a été repris dans le droit français par le décret du 6 mai 1998 relatif à la surveillance de la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et sur l'environnement, et, à la définition des objectifs de qualité de l'air, des seuils d'alerte et des valeurs limites (modifié le 15 février 2002).

Les principales émissions de polluants sur le territoire communal

La circulation automobile constitue la principale source de pollution rencontrée au droit du territoire communal. Les quantités de polluants, émises par le chauffage des bâtiments d'habitation ou d'activités, dépendent du mode chauffage (électricité, fuel, gaz ou charbon) et sont difficilement quantifiables.

A partir des données de trafics, il est possible d'estimer la quantité de polluants émise par la circulation automobile sur les principales voiries de la commune. Toutefois, ce calcul ne serait pas très représentatif compte tenu de variations de trafic au cours de l'année et du fait que les taux d'émission ne peuvent être directement comparés à la concentration de polluants résultante de l'air ambiant.

Il est fort probable que les émissions occasionnées ne soient pas de nature à entraîner une dégradation significative de l'air. Toutefois, les concentrations de polluants sont plus importantes au droit de la zone urbaine à l'abri des vents dominants et en été lors des augmentations de trafics routier (période favorable à la formation de l'ozone à basse altitude, ce qui est nocif pour les personnes et la végétation).

Notions générales

Le dioxyde de soufre (SO₂) : c'est le gaz polluant le plus caractéristique des agglomérations industrialisées. Une faible part (15 %) est imputable aux moteurs diesels, mais il provient essentiellement de certains processus industriels et de la combustion du charbon et des fuel-oils : en brûlant, ces combustibles libèrent le soufre qu'ils contiennent et celui-ci se combine avec l'oxygène de l'air pour former le dioxyde de soufre.

- **Les oxydes d'azote (NO_x)** : les émissions d'oxydes d'azote sont, pour l'essentiel, imputables à la circulation automobile et notamment aux poids lourds. Une part de ces émissions est également émise par le chauffage urbain, par les entreprises productrices d'énergie et par certaines activités agricoles (élevage, épandage d'engrais).
- **L'ozone (O₃)** : ce polluant est produit, dans l'atmosphère sous l'effet du rayonnement solaire, par des réactions photo-chimiques complexes à partir des oxydes d'azote et des hydrocarbures. Ainsi les concentrations maximales de ce polluant secondaire se rencontrent assez loin des sources de pollution.
- **Le monoxyde de carbone (CO)** : ce gaz, issu d'une combustion incomplète de produits carbonés, est essentiellement produit par la circulation automobile.
- **Les poussières (PS)** : ce sont des particules en suspension dans l'air émises par la circulation automobile (les moteurs diesels en particulier), l'industrie et le chauffage urbain.
- **Les composés organiques volatiles (COV) et hydrocarbures (HC)** : ils trouvent leur origine dans les foyers de combustion domestiques ou industriels ainsi que par les véhicules à essence au niveau des évaporations et des imbrûlés dans les gaz d'échappement des automobiles.
- **Le plomb (Pb)** : Ce polluant est d'origine automobile (additifs des carburants) et industriel.

Notions d'émission et de concentration : les valeurs d'émission ne peuvent être directement comparées à des valeurs de concentration qui font appel aux principes de dispersion et de diffusion dans l'atmosphère.

3.2.3 - Les risques technologiques

Le risque industriel

Il n'y a pas de site ICPE sur la commune.

Sites pollués

La DRIRE a recensé 3 sites pollués sur le territoire communal :

- une ancienne teinturerie (SARL DASI), Ce tènement est une friche intégrée à la zone naturelle du PLU.
- une société de métallurgie (Lyon Metal Remond matériaux), située rue des Forges. Ce tènement est intégré à la zone d'activités des Ferrières.
- une ancienne société de traitement du bois (fongicides vernis), située rue du stade municipal. Ce tènement est intégré à la zone d'activités des Mouilles.

Rappel sur les installations classées pour la protection de l'environnement :

Certaines installations, publiques ou privées, pouvant entraîner des risques, nuisances ou pollutions sont soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), conformément au [décret d'application N° 77-1133 du 21 septembre 1977](#) de la [loi N° 76-663 du 19 juillet 1976](#).

Les différentes activités concernées sont répertoriées au sein d'une nomenclature qui définit, en fonction de différents critères de classement, si les installations sont soumises simplement à Déclaration ou relèvent du régime d'Autorisation. Les installations particulièrement dangereuses peuvent également faire l'objet de servitudes d'utilité publique.

Canalisations à risques

La commune est concernée par une canalisation de transport de gaz naturel, d'un diamètre nominal de 300 mm (DN 300) et de pression maximale en service 54 bars exploitée par GRT-Gaz, qui traverse le territoire communal du Nord au Sud en bordure Est de ce dernier. Ces canalisations de gaz sont sources de danger potentiel :

- Perte de confinement de la canalisation au travers d'une fissure ou d'une corrosion.
- Perte de confinement par rupture franche suite à une agression externe.

Les canalisations entraînent des contraintes et sont concernées par trois périmètres de protection :

Cette canalisation est limitative de l'urbanisation. En particulier 3 zones de danger sont identifiées :

- une zone d'effets létaux significatifs (ELS) de 55 m de part et d'autre de la canalisation,
- une zone de premiers effets létaux (PEL): 85 m de part et d'autre de la canalisation,
- une zone d'effets irréversibles (IRE) de 115 m de part et d'autre de la canalisation.

3.3- Les déchets

La collecte des ordures ménagères se fait en porte à porte deux fois par semaine.

Les déchets triés, à l'exception du verre sont collectés en bacs individuels tous les 15 jours. Les déchets pouvant être mis dans les bacs jaunes sont :

L'acier, l'aluminium, les briques alimentaires, le papier, le carton, les journaux, les magazines, les bouteilles et flacons plastiques.

Le verre est collecté aux Points d'Apports volontaires.

La déchetterie intercommunale est située sur la commune de Vaugneray.

3.4 Les réseaux : eau potable et assainissement

L'assainissement

Le SIAHVY (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Haute Vallée de l'Yzeron) gère l'assainissement sur cinq communes :

Grézieu-la-Varenne, St Laurent de Vaux, Brindas, Vaugneray, Yzeron.

Le SIAHVY délègue l'exploitation par affermage de ce réseau à la SDEI qui est en charge de l'entretien et de la maintenance du réseau d'assainissement.

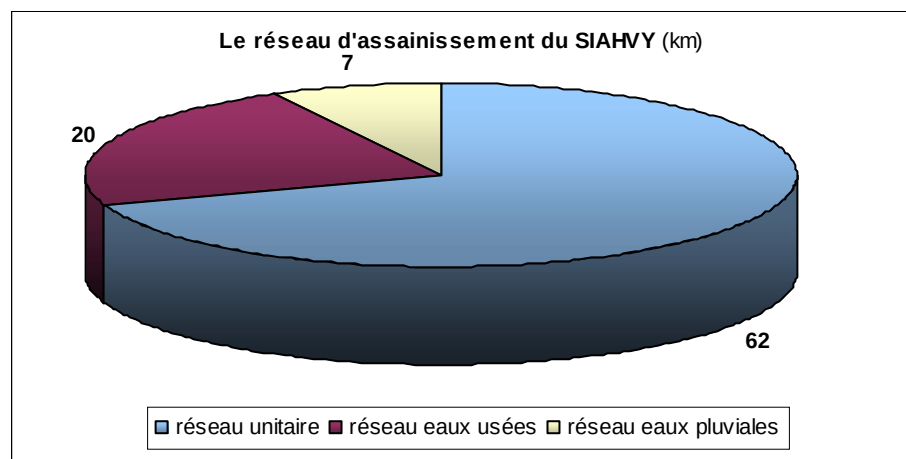
Le Schéma Directeur d'Assainissement a été validé par les communes adhérentes du SIAHVY.

Le réseau

Le réseau est très majoritairement unitaire. Seules quelques extensions récentes sont de type séparatif.

Les eaux collectées sur l'ensemble du territoire du SIAHVY rejoignent le réseau du Grand Lyon au niveau de Pont Chabrol. Le Grand Lyon donne des débits maximaux à ne pas dépasser par commune : Grézieu est limité à 60 litres par secondes.

L'ensemble des eaux collectées sur le territoire communal rejoignent ce réseau à l'exception d'une petite partie du territoire de Grézieu (partie Nord de la commune) dont les eaux sont collectées par le Grand Lyon via le réseau de Craponne (seulement 4 branchements au moment de l'élaboration du SDA).



Traitement des eaux

Les eaux sont traitées à la station d'épuration de Pierre Bénite gérée par le Grand Lyon. La capacité nominale de la station d'épuration est de 950 000 EH (équivalents habitants), alors que la charge entrante se situe autour de 615 000 EH. La marge est donc de 250 000 EH à partager entre les souhaits d'évolution des 33 autres communes raccordées (il ne semble pas exister de convention de raccordement).

Zones raccordées au réseau collectif

Globalement, le bourg et sa proche périphérie sont raccordés au réseau collectif. Certains hameaux ne sont pas raccordés :

- le Recret ;
- Montolvet ;
- les Gaches ;
- les Brosses ;
- le Rat ;
- le Martoret ;
- les Cormiers.

Les équipements

La commune de Grézieu possède différents équipements relatif au réseau d'assainissement :

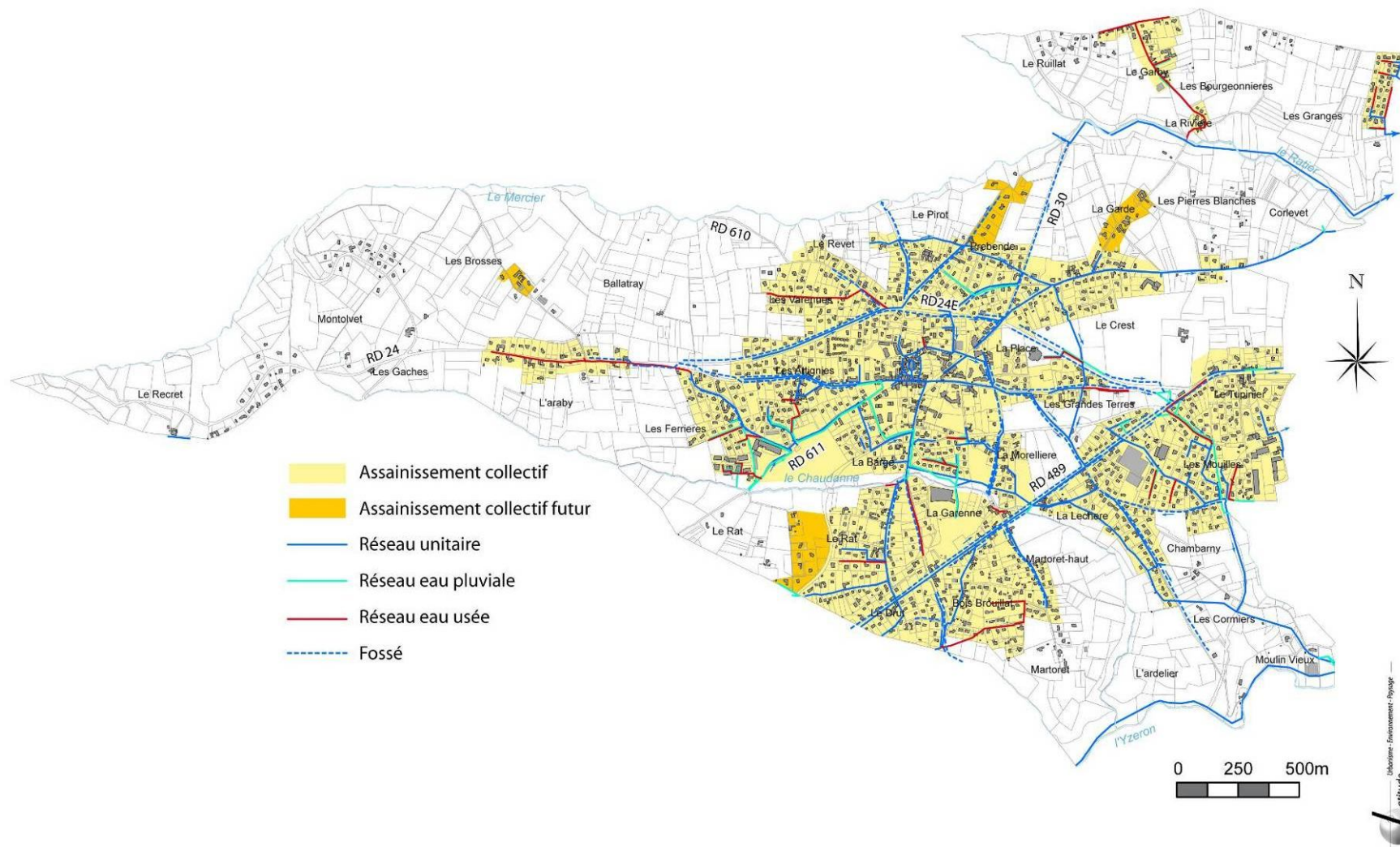
- 4 postes de relevage, situés au Drut, rue des Forges, au Crest et à la Morelière ;
- 5 déversoirs d'orage. Trois ont la Chaudanne pour milieu récepteur : au Pont de la Barge, au Pont de la Léchère - route de Bordeaux, et au Pont de la Léchère. Deux déversoirs ont l'Yzeron comme milieu récepteur : à l'amont du poste de relèvement du Drut et la surverse du bassin de rétention de Moulin Vieux ;
- 1 bassin d'orage d'un volume de 1100m³ situé au niveau de Moulin Vieux (c'est le seul bassin d'orage sur le territoire du SIAHVY) ;
- 2 ouvrages de répartition des débits situés Grand Rue et chemin des Pierres Blanches.

La gestion des eaux pluviales est un élément important à prendre en compte dans les secteurs de développement urbain de façon à limiter les débits en temps de pluie.

Assainissement non collectif

Globalement les sols de la commune sont peu favorables à l'assainissement autonome (source : SDA) en raison de leur faible profondeur et de leur faible perméabilité.

Assainissement et réseaux





La desserte en eau

Le Syndicat intercommunal de distribution d'eau du Sud Ouest Lyonnais alimente les 1860 abonnés de Grézieu la Varenne en eau potable. Il regroupe 15 communes et dessert environ 50 975 habitants.

La commune est alimentée en eau potable par le réseau produit par SMP Rhône Sud et est adhérente au syndicat intercommunal des eaux du Sud-Ouest lyonnais (SIDESOL), avec un affermage de distribution à la SDEI Sud-Rhône. Elle est alimentée par 2 unités de distribution : Sud-Ouest principale pour l'alimentation du Bourg et de la Léchère et Sud-Ouest lyonnais rechlorée pour les Attignies, l'Araby et le Montvolet.

Les captages sont situés sur les communes de Vourles et de Brignais exploitant la nappe alluviale du Garon. L'eau distribuée peut être complétée par des achats d'eau auprès du syndicat mixte d'eau potable Rhône Sud dont les puits sont situés en nappe alluviale du Rhône à Ternay. La ressource en eau bénéficie de périmètres de protection déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 15 avril 1999.

Avant distribution, l'eau subit un traitement de désinfection. Le syndicat a confié la gestion de son réseau de distribution à la société SDEI. La commune n'est pas concernée par les périmètres de protection des captages.

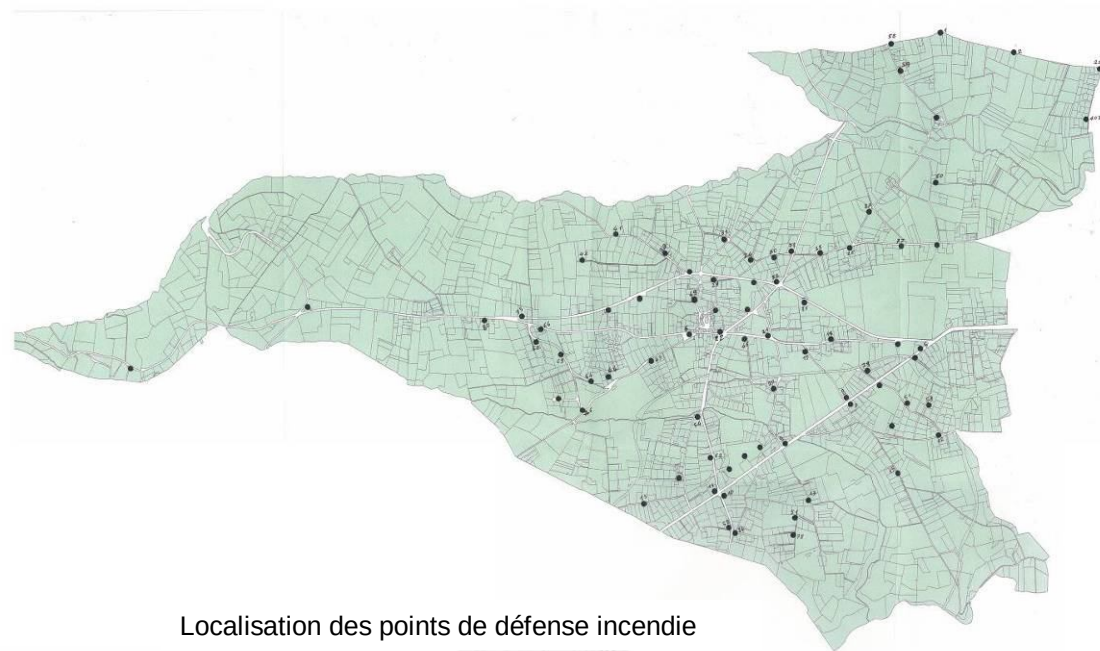
Par ailleurs, l'alimentation en eau potable du syndicat est sécurisée, en cas d'incident sur le réseau ou de pollution accidentelle de la ressource, par une alimentation de secours : interconnexion avec le syndicat mixte d'eau potable Rhône Sud.

Le rendement du réseau était de 81 % en 2008, c'est-à-dire qu'il y a une perte de 19 % (soit 928 299 m³) due aux divers travaux sur le réseau (vidange des réservoirs, ...) et aux fuites du réseau.

La défense incendie

La commune de Grézieu est équipée de 83 poteaux incendie. Le maillage dessert la plus grande partie de la zone urbanisée.

D'après les contrôles établis en 2009, environ 30 % des bornes incendie présentent des anomalies (débit insuffisant, des vannes difficiles à ouvrir...).



Localisation des points de défense incendie

IV - Situation urbaine

1 - Histoire des développements urbains

La commune est caractérisée par une forte expansion urbaine et d'importants remaniements urbains. Cette histoire est encore très lisible dans le tissu urbain.

La structure ancienne

La structure originelle urbaine de la commune s'organise à partir du bourg ancien et de quelques groupements « urbains » périphériques :

Le bourg historique conserve une bonne part de sa structure originelle : la cité médiévale se lit à travers le « Vingtaine », plan polygonal correspondant aux anciennes fortifications qui abritaient la cité. Il subsiste aujourd'hui deux tours de ces fortifications. Les portes d'entrée ont été démolies en 1882 pour la porte Nord et en 1935 pour la porte Sud. Le bâti même s'il a été largement remanié depuis le Moyen âge conserve les modes d'implantation en ordre continu sur un parcellaire étroit et en lanières organisé à partir du chemin de ronde.

Les premières extensions urbaines hors des fortifications de la cité médiévale se sont réalisées le long de l'axe de passage qui correspond à la grand-rue. Le parcellaire est étroit et s'ordonne à partir de la voie. Les implantations sont compactes en ordre continu et majoritairement parallèles à la voie.

Des hameaux ruraux viennent compléter cette armature. De petite taille ils correspondent plus à d'anciennes grosses fermes qu'à de véritables hameaux. Ils sont aujourd'hui noyés dans les développements urbains, ils sont peu perceptibles et on les découvre au détour d'une rue. Ce bâti traditionnel est aussi resserré sur le parcellaire et forme des alignements semi continus sur rue. Quelques fermes anciennes dispersées sont aussi présentes, leur implantation était liée à la proximité des terres et au fonctionnement agricole.

Des maisons bourgeoises se sont ensuite inscrites dans cette organisation à la fin du 19^{ème} et au début du 20^{ème} siècle : villégiatures ou résidences secondaires des industriels lyonnais, elles sont présentes sur l'ensemble du territoire communal. Avec leurs parcs elles constituent des entités bien particulières et participent au caractère communal.

Quelques constructions anciennes sont aussi présentes le long de l'actuelle RD 489 et de la route du col de la Luère : anciennes fermes ou constructions ayant peut être à l'origine des fonctions liées au passage de cette voie (type auberge).



Les grandes mutations urbaines

Cette structure urbaine a perduré jusqu'à vers les années 1960 où ont commencé les premières extensions urbaines avec de nombreux lotissements déconnectés du bourg.

La structure urbaine va être totalement transformée au fur et à mesure des opportunités foncières qui vont peu à peu repousser les limites de l'enveloppe urbanisée. La dynamique d'étalement urbain est lancée :

Par des développements résidentiels :

Dans les espaces ruraux : notamment au Sud de la RD 489 et au Nord de la RD 24^E où des lotissements ont été édifiés relativement tôt (années 60).

En continuité de Craponne au Tupinier sous forme de lotissements successifs, et d'habitat diffus à partir des chemins ruraux existants.

Par des développements linéaires et diffus le long des voies : route de la Luère, chemins de Montolvet, de la Garde, de la Rivière, des Cornures, des Chênes, de Martoret...

Par les zones d'activités :

L'aménagement des zones d'activités a aussi contribué à des prélèvements fonciers sur les espaces ruraux : les Mouilles, les Ferrières et plus récemment le centre Leclerc qui s'est implanté dans une seule logique de façade routière en totale déconnection du tissu urbain. Les zones d'activités de la commune se sont développées depuis les années 1970.



Habitat diffus périphérique

Les dynamiques urbaines récentes

L'étalement urbain s'est poursuivi largement depuis les années 1990 et 2000 encore très souvent en extension urbaine éloignée des centralités (Prébende, Le Crest, le Ruillat, Montolvet, Pré Mulet, Garby, RD 611 ...)

Cette forte pression urbaine conduit à une continuité urbaine diffuse, réduisant les coupures d'urbanisation entre les quartiers. La limite ville/campagne disparaît sans pour autant construire un espace urbain.

Toutefois cette période récente est aussi caractérisée par une amorce de densification du bourg par des petits collectifs et des maisons de ville s'approchant de la typologie de l'habitat intermédiaire. Ces opérations se sont conduites par renouvellement du tissu urbain (rue de l'artisanat), et par densification des parcs (rue des Forges).



Densification urbaine du centre

Évolution de l'urbanisme de la commune de Martoret

Legend:

- Bâti ancien dominant
- Construction 1960 - 1969
- Construction 1970 - 1979
- Construction 1980 - 1989
- Construction 1990 - 1999
- Construction 2000 - 2009
- Epoque de construction non identifiée

Scale: 0 250 500m

2 - Organisation et formes urbaines

La commune est marquée par une assez grande diffusion urbaine, et un important contraste entre le centre historique à l'urbanisme dense, compact et très minéral et la périphérie constituée d'une urbanisation très végétalisée et très étalée sur le territoire.

2.1 - Le bourg

Il s'organise dans un périmètre compris entre la RD24E, le vallon de la Chaudanne, et les Ferrières. Il est constitué de plusieurs typologies urbaines :

- Le « cœur de village » concentrant les commerces, services, équipements administratifs... Le tissu urbain assez homogène et dense s'organise à partir de l'épine dorsale de la Grand-rue. Le maillage des voies reste à l'échelle du piéton. L'ordonnancement des constructions est caractérisé par une épaisseur bâtie le long de la voie avec un alignement bâti et un ordre continu, les hauteurs sont de type R+1+C à R+2, ponctuellement R+3 y compris dans les collectifs récents qui s'intègrent bien dans une cohérence avec les hauteurs du bâti traditionnel. Les RDC sont occupés par des commerces dans des alignements discontinus, mais qui se renforcent avec l'implantation de nouveaux commerces dans les petits collectifs récents rue de l'Artisanat.
- Les secteurs urbains en consolidation : les quartiers résidentiels à l'Ouest (rue des Forges, rue des Attignies) et à l'Est (rue E. Eveiller) présentent une morphologie bien différente dominée par un habitat individuel relativement dense et des petits collectifs. La maille viaire devient plus large et moins attractive pour le piéton, malgré des amorces de cheminements (à travers le parc de la Chotardièrre, et de la rue Eveiller vers les écoles).
- Plusieurs pôles d'équipements : à l'est du centre historique (Mairie, halle, centre d'animation, tennis...), au Sud avec un pôle enfance (maternelle, primaire, restaurant scolaire, halte garderie et à proximité le mille club), à l'ouest la salle des fêtes et enfin en limite Est de part et d'autre de la RD 24^E un pôle sportif. Le secteur de la halle présente une configuration particulière : son tissu urbain très lâche en raison de la présence de « grands vides » (larges stationnements, jeux de boules très vastes), ne participe pas au caractère de centralité du bourg.



Les espaces urbains en consolidation



L'espace dilaté devant la halle

Organisation urbaine à l'échelle du bourg

Legend:

- Bâti ancien dominant
- Bâti pavillonnaire
- Tissu urbain renouvelé et densifié
- Zone d'activités économique
- Linéaire commercial
- Pôle commercial
- Logements sociaux
- Parking

- Les extensions de part et d'autre de la RD 489

La RD 489 et la RD 30 ont servi de support à un développement urbain non maîtrisé : succession d'impasses, chemins ruraux dont les gabarits n'ont pas évolué en même temps que le développement urbain, implantations bâties sans organisation par rapport aux voies. L'emprise importante du centre commercial et surtout de son parking peu traité en bordure des voies contribue à cet étalement urbain sans caractère urbain. Il faut noter que ces développements ont enclavé de nombreux espaces non construits qui n'ont plus de vocation naturelle ou agricole.

Ces développements urbains ont investi les rives du cours d'eau de la Chaudanne (y compris le centre commercial).



2.3 – Les extensions urbaines périphériques

L'espace rural est morcelé dans certains secteurs par des développements urbains. L'urbanisation périphérique s'est réalisée parfois à partir d'un groupement ou d'une ferme ancienne (Les Brosses) soit le plus souvent ex-nihilo sans aucune accroche urbaine avec l'urbanisation traditionnelle (voie romaine, Montolvet, chemin des Bruyères...). La discontinuité urbaine et l'étalement urbain sont la règle générale soit par des constructions isolées sur des grandes parcelles soit par des lotissements « posés » en rase campagne.

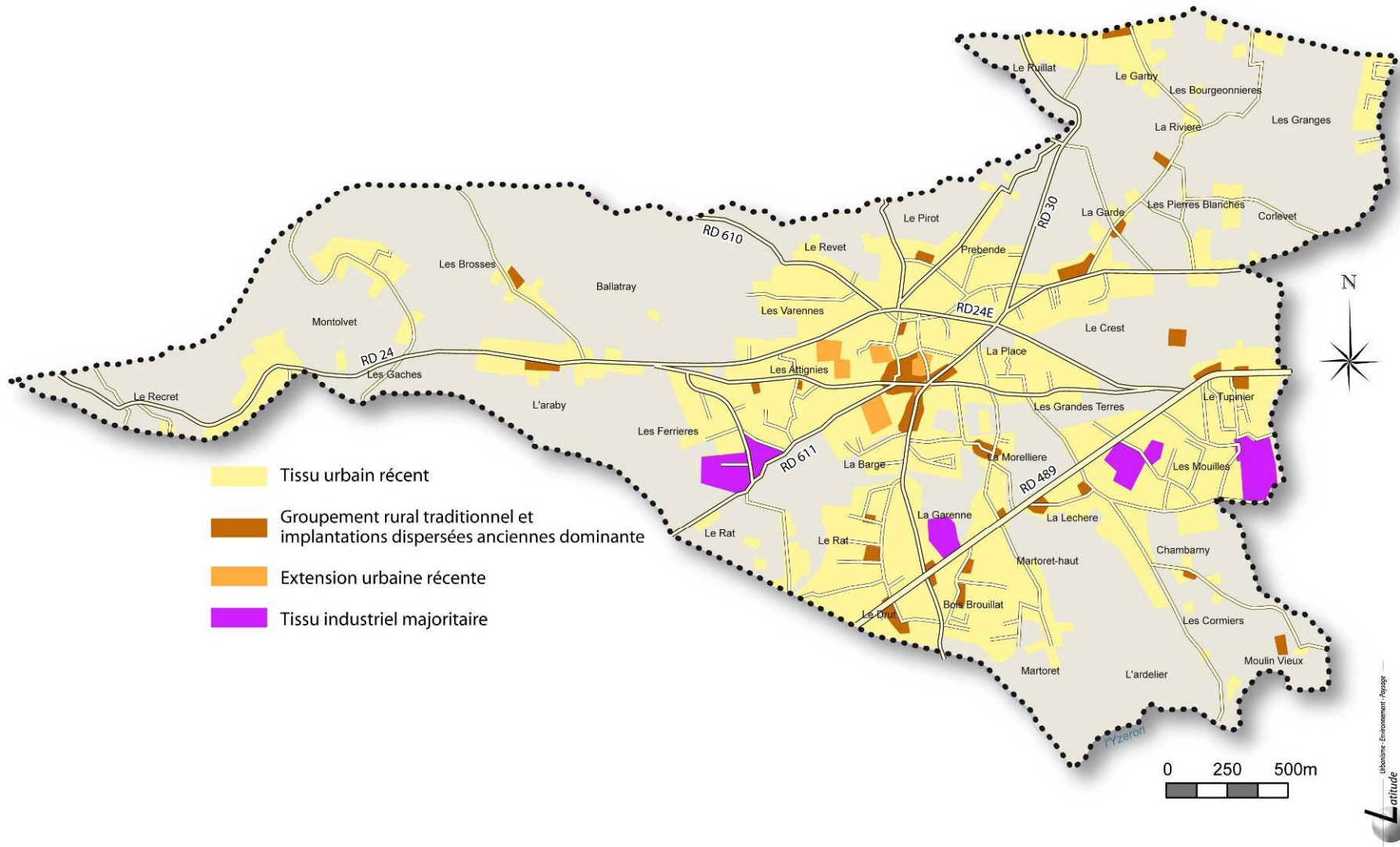
Sur le plan architectural et paysager, ces quartiers présentent bien souvent un aspect monotone et banalisant en raison de la répétition des constructions (maisons roses ou jaunes, avec frontons et colonnes...) et de l'uniformité des clôtures (murs végétaux de conifères ou de lauriettes). Leur implantation n'a d'autre logique que celle de l'opportunité foncière. Aucun espace collectif n'est présent, les voiries sont généralement d'anciens chemins ruraux, ou les voies départementales (route de la Luère) qui ont servi de points d'appui à une urbanisation linéaire.

Les densités sont également très faibles (moins de 5 logements à l'hectare). Ces urbanisations sont fortement consommatrices d'espaces.



Au rythme de la construction des 5 dernières années (environ 11 logements /an en individuel pur) sur la commune ce type de construction conduit à « consommer » environ 3 à 4 ha par an sans aucune structuration urbaine. A ce rythme ce sont une trentaine d'hectares qui peuvent être artificialisés d'ici 10 ans.

Organisation urbaine à l'échelle de la commune



2.4 – Les polarités économiques

Plusieurs polarités économiques sont génératrices de flux sur la commune :

- **La zone d'activités des Mouilles** en arrière de la RD 489 reste peu perceptible depuis la voie. Le caractère de cette zone reflète son époque : faiblesse du traitement des constructions et des espaces privatifs ou collectifs. Sa situation est enclavée dans des quartiers résidentiels et son accessibilité peu directe. En effet l'accès ne peut réellement se faire que par la rue du stade compte tenu du gabarit étroit et du tracé sinueux la voie de desserte J. Moulin. Il subsiste un potentiel d'accueil sur une parcelle non construite.



- **La zone des Ferrières** constitue un second pôle d'activités : elle est accessible depuis la RD 24 E d'où elle n'est pas perceptible. Comme celle des Mouilles elle fonctionne en impasse, le second accès étant possible, à partir de la rue des Forges, mais peu approprié en raison de la traversée du village. Le traitement paysager est réduit, les stationnements sont très minéraux et constituent de fortes emprises imperméabilisées. Cette zone est à saturation, des possibilités d'extension sont possibles à l'Ouest et au Sud mais sur des terres agricoles exploitées.



- Les implantations isolées

Trois implantations sont isolées dans le tissu urbain :

- Les Serres Roches et la chaudronnerie ATCS au Sud de la RD489 ont été absorbées par l'urbanisation,
- Une pépinière en bordure Nord de la RD489.

- La polarité commerciale du centre

Le bourg regroupe une vingtaine d'activités commerciales et de services répartis dans la grande rue, la rue de l'artisanat, autour de l'église, et sur la place des anciens combattants. Elles sont facilement accessibles à pied de l'ensemble du bourg. Ces activités sont renforcées par le marché (marché biologique).

- Le centre commercial des 4 chemins

Situé à l'intersection de la RD 489 et de la RD30, ce pôle implanté sur une seule logique commerciale liée au passage, tourne le dos au bourg et ne participe pas du tout à la centralité. Il est générateur de flux importants sur les la RD489 et sur la RD 30. Son extension récente au Nord s'est développée au détriment de l'ensemble naturel de la Chaudanne.

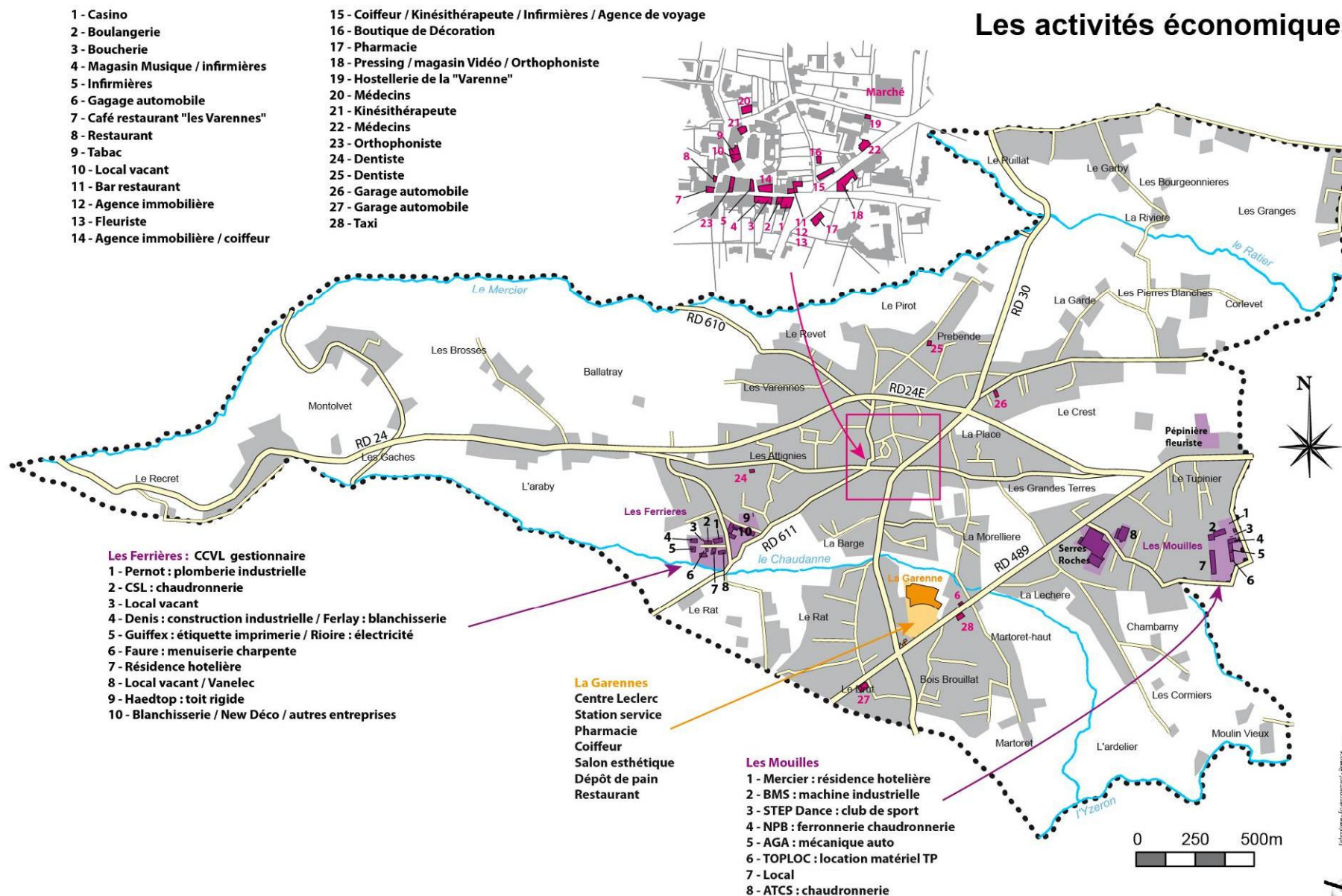


Serres Roche



Pôle commercial sur la RD 489

Les activités économiques



2.5 - Les densités urbaines : quelques exemples communaux

La question de la densité urbaine est essentielle dans un contexte de raréfaction du foncier, de préservation des espaces agricoles et naturels et de protection du paysage. Une analyse des densités sur la commune de Grézieu La Varenne, montre que le développement urbain communal reste assez caractéristique des grandes évolutions urbaines nationales à de rares exceptions près. Les densités de construction en dehors du bourg s'avèrent très faibles y compris dans les zones U où elles dépassent rarement 10 logements/ha.

Les illustrations suivantes indiquent que pour une même surface d'un hectare les densités et les formes urbaines des développements urbains récents se sont réalisés en totale déconnexion de la forme urbaine traditionnelle :

- importantes densités, implantation du bâti à l'alignement et en ordre continu ou semi continu, sens des constructions parallèles ou perpendiculaires à la rue dans les formes traditionnelles anciennes, y compris à l'échelle des hameaux ou groupements bâtis ruraux.
- faibles densités, implantations en retrait, et sens d'implantation des constructions sans lien avec le site pour les développements récents.

Toutefois une évolution récente du centre bourg permet de nuancer cette tendance grâce à une densification réussie par des opérations de petits collectifs et de maisons agrégées aux volumétries bien intégrées.

Ce type d'opération pourrait amener une nouvelle référence en matière d'habitat qui allierait densité urbaine, espaces privatifs extérieurs et espaces collectifs de proximité dans une forme urbaine intégrée au fonctionnement de la cité. Cette forme urbaine permet de renforcer l'accès au logement pour des populations jeunes, les primo-accédants, les ménages à revenus moyens qui ne peuvent acquérir un foncier souvent inabordable. Elle est moins consommatrice d'espace que les développements urbains qu'a connu la commune.



Le bourg
40 logts/ha



Rue des Forges
40 logts/ha



Le Colombier
30 logts/ha



La Luère
20 logts/ha



Allée de Prébende
6 logts/ha



Rue du stade
5 logts/ha



Rue des Bruyères
3 logts/ha



Chemin des Chênes
3 logts/ha



Route de la Luère
3 logts/ha

2.6 – Bilan des consommations foncières

Une analyse des permis de construire accordés depuis 2003 montre une double tendance :

- La poursuite d'un développement pavillonnaire avec une moyenne autour de 800 m² par logement,
- Une dynamique de construction qui se tourne vers de l'habitat collectif et de l'intermédiaire nettement moins consommateur d'espace.

Ainsi au total depuis 2003 les permis de construire pour des constructions nouvelles (hors réhabilitation et changements de destination qui ne consomment pas d'espace nouveau) concernent 307 logements et 12.5 ha. Soit une densité moyenne de construction de 25 logements/ha.

Depuis 2003, la consommation foncière liée au développement résidentiel représente une moyenne de 1.6 ha par an.

Une analyse plus fine montre :

- 181 logements construits en collectifs avec une surface de terrain de 2.3 ha soit une densité moyenne de 80 logements/ha.
- 126 maisons individuelles incluant des maisons groupées pour une surface consommée de 10.2 ha soit une densité moyenne de 12 logements /ha

2.7 – Des potentiels de développement encore très importants

Les développements urbains de Grézieu-La-Varenne ont largement investi l'espace rural. Ainsi le développement résidentiel uniquement par de l'habitat individuel a consommé plus de 90 ha en 20 ans. Ce développement discontinu et non maîtrisé a laissé de nombreux espaces non construits et aujourd'hui enclavés dans un « halo urbain ».

Un recensement de ces espaces encore potentiellement constructibles à court et long terme dans le POS avant transformation en PLU, montre un potentiel théorique (hors rétention foncière) d'environ 30 ha.

Ce potentiel n'est pas compatible avec les orientations du SCOT qui impliquent une densité moyenne de 30 à 40 logements/ha soit une capacité foncière de 13 à 17 ha à dégager dans le PLU pour atteindre l'objectif démographique maximal défini par le SCOT.

La localisation de ces potentiels est contrastée :

- environ 10.74 ha sont inscrits au delà de l'enveloppe urbaine comprise entre les RD 24^E et 489 et sont donc éloignées des centralités,
- 2.73 ha ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Mais 18.5 ha sont à proximité des centralités

	Surface	Potentiel théorique en logements	Population potentielle (base 2.5 hab/logt)
Total	29,24	1107	2707

Répartis de la façon suivante

Total zones NA et Nac	17,5	700	1750
Total zone UC	9,21	365	910
Total zone UB	0,3	12	30
Total zone NB	2,23	30	75

Il faut noter que certaines zones NA sous le cimetière et au sud de la Chaudanne sont situées sur des espaces ayant une vocation agricole : cultures pour la zone sous le cimetière et prairie pâturée pour celle au Sud de la Chaudanne.

[illegible]

Localisation	Zone POS	surface constructible théorique (ha)	Réceptivité théorique en logements	Population 2.4 hab/logt	Réseau d'assainis. Collectif	Aptitude des sols à l'assainis. autonome	Position, Accès, voirie	Contrainte agricole (terres agricoles, proximité siège ICPE)	Sensibilité paysagère	Contrainte environnementale (risque, milieu naturel sensible)
Le Recret	NB	0,15	2	5	non	Pas de données	Eloigné des centralités		Zone de mitage	
Montolvet	NB	1,07	15	36	non		Eloigné des centralités	Emprise sur des terres agricoles		
Route de la Luère	UC	1,01	40	116	oui		Accès dangereux par la RD24			
Le Ruillat/Le Garby	NB	1,01	15	36	non		Eloigné des centralités	Siège d'exploitation avec périmètre de réciprocité		Inscription dans un espace à fort enjeu agricole pour la CA
	NAC	1,7	68	197	A proximité		accès difficile pour une partie de la zone			
La Garde	NAC	0,5	20	58	non mais prévu		Accès inadapté, éloigné des centralités	Emprise sur des terres agricoles		
Nord de la RD24	Uc	2,6	104	250	oui		La moitié des parcelles est de l'extension urbaine	Emprise sur des terres agricoles		
	Ucx	0,3	12	29	oui		Extension urbaine	Emprise sur un espace horticole + siège d'exploitation à proximité		
Sud de la RD489	NAC	0,5	20	48	oui		zone de mitage			
	UC	0,9	36	87	oui		parcelle enclavée dans l'urbanisation			
	UCx	1	40	96	oui		rabattement dangereux des voies sur la RD489			

Localisation	Zone POS	surface constructible théorique (ha)	Réceptivité théorique logements	Population : 2.4 hab/logt	Réseau d'assainis. Collectif	Aptitude des sols	Position, Accès, voirie	Contrainte agricole (terres agricoles, siège ICPE)	Sensibilité paysagère	Contrainte environnementale (risque, milieu naturel sensible)
Le bourg centre	NAc rue du Crêt	1,3	52	125	oui	Pas de données	Proximité immédiate du centre			
	NAc chemin de la gare	1,4	56	135	oui		Proximité immédiate du centre, mais accès difficile	prairie		partie basse, corridor de la Chaudanne
	NA de la RD24	1,4	56	135	oui		Proximité immédiate du centre, accès direct sur la RD24 à sécuriser			zone de bruit de la RD24
	NA du Chartier	0,9	36	86	oui		Proximité immédiate du centre, mais accès difficile rue de la Morollière			
	NA de l'école	1,3	52	125	oui		Proximité immédiate du centre, bonne desserte			
	NA Mont du Lyonnais	0,6	24	58	oui		Proximité immédiate du centre, bonne desserte		parc d'intérêt paysagé	
	NA des Ferrières	5,2	208	500	Dans la ZAE actuelle		Proximité immédiate du centre, bonne desserte par la rue des forges, mais extension urbaine	Emprise sur des terres agricoles	ouverture paysagère sur le Sud	partie Sud corridor de la Chaudanne
	NA Sud de Chaudanne	2,7	108	260	oui		Mauvaise accessibilité impasse du rat ou chemin des ondines. Pas de lien direct avec le centre			partie Nord corridor de la Chaudanne
	Uc	1,8	72	172	oui		RAS sauf la parcelle en bordure de Chaudanne. Pas d'accès + corridor			
	Ub	0,3	12	29	oui		dents creuses résiduelles			
	Ucx	1,6	64	154	oui		Dents creuses résiduelles. Problème d'accès direct avec la RD30			

2.7 – La trame viaire

• Peu de lisibilité et un maillage qui n'est pas à l'échelle du piéton

Dans l'organisation de la trame viaire on distingue plusieurs niveaux d'usage :

- les voies de passage (RD 24^E, RD 30 et RD 489) qui jouent aussi le rôle de voies de desserte locale, et qui sont souvent le support de développements urbains. Le piéton et le cycliste n'y ont pas encore leur place (niveaux de trafics importants, discontinuité des pistes cyclables, absence d'aménagements sécurisés pour les piétons). Un barreau RD24-RD489 Ouest a été envisagé. Celui-ci permettrait d'améliorer la desserte de la ZAE des Ferrières mais il créerait une pression urbaine forte sur des territoires à forte valeur agricole et naturelle.
- les axes structurants à l'échelle du centre : axe Eveiller-L. Blanc, Grande rue, rues des Attignies et des Forges. Si les temps de parcours sont à l'échelle du piéton, les cheminements restent contraints par les circulations automobiles.
- les dessertes interquartiers de la zone périurbaine : ce réseau est très peu lisible, il est constitué :
 - soit de voies communales dont le gabarit et le tracé sont issus des anciens chemins ruraux. Or ces axes sont amenés à recevoir des circulations automobiles de plus en plus importantes avec le développement récent ou en cours des lotissements et constructions isolées. Une partie de ce réseau sert aussi à la desserte des zones d'activités. Il n'est pas aménagé pour les modes doux.
 - soit des voies départementales qui supportent déjà les flux de passage.
- le réseau de desserte des quartiers : ce réseau n'est pas maillé. De nombreuses voies en impasse se sont greffées sur les anciens chemins ruraux. Il est courant de voir deux impasses distantes de quelques mètres. Le réseau viaire est peu structurant et peu hiérarchisé. Cette structure viaire s'est réalisée au fur et à mesure des extensions urbaines en fonction des besoins de chaque opération, elle rend difficile la continuité des parcours piétons.

Globalement la structure du réseau est héritée d'un processus d'urbanisation fractionné et aboutit à un tissu urbain plutôt imperméable.

• Un traitement à améliorer

Le réseau communal et les dessertes riveraines hors du bourg sont souvent en déficit d'aménagement : peu de trottoirs, peu de plantations. Il est assez peu attractif pour le piéton.

• Un atout à valoriser : la voie verte

La commune a su préserver de l'urbanisation le tracé de l'ancienne voie de chemin de fer qui est devenue une voie piétonne. Cette voie si elle est très utilisée pour les promenades de loisir apparaît un peu déconnectée des usages quotidiens. Elle vient d'être réaménagée notamment avec une piste cyclable. Elle est interrompue au niveau de la rue de l'ancienne gare, mais dont le gabarit permet un aménagement en mode doux qui assurerait la continuité du parcours.

Elle constitue un axe en mode doux qui pourrait devenir structurant s'il est mis en perspective avec le développement urbain, et l'éventuel futur TC en site propre.



Rue E. Eveiller



Voie verte



RD 24E



Desserte résidentielle

Legend:

- Axe de passage
- Axe structurant et desserte inter-quartier
- Voie de desserte résidentielle et chemins ruraux

Map Labels:

Rivers: le Chaudanne, le Ratier, le Mercier, le Yzeron

Districts: Le Recret, Montolvet, Les Gaches, L'araby, Les Ferrieres, La Barge, Le Rat, La Garenne, Martoret, Martoret-haut, Bois Brouillat, La Lechere, Les Mouilles, Les Corniers, L'ardelier, Moulin Vieux, La Tupinier, Les Grandes Terres, La Place, Les Attignies, Les Varennes, Le Revet, Le Pirot, La Gardie, Les Pierres Blanches, Corlevet, La Riviere, Les Bourgeonnieres, Les Granges, Le Ratier, Le Ruillat, Le Garby, Le Mercier

Roads: RD 24, RD 610, RD 611, RD 24E, RD 30, RD 489

Scale: 0 250 500m

North Arrow: N

Source: Ulysiane - Environnement - Paysage

2.8 - Les espaces publics et la centralité

La centralité est bien marquée dans le bourg même si les espaces publics sont assez restreints. Les opérations de requalification et de densification du centre ont permis de valoriser les principaux espaces publics :

- La place des anciens combattants récemment aménagée, elle constitue un espace d'animation avec ses façades commerciales et terrasses de restaurant. D'aménagement plutôt minéral, elle est fractionnée autour du carrefour RD 30 - grande rue, rue de l'artisanat,
- La place Launay devant l'église bénéficie d'une échelle villageoise, mais une partie est dévolue à la voiture,
- La place Jasserand en cours de rénovation marque une porte d'entrée du centre ancien,
- La grande rue par son aménagement permet de relier ces espaces publics majeurs.

Les autres espaces publics sont plus disséminés :

- La place devant la mairie sert pour le stationnement et ne valorise pas la mairie,
- Le grand espace public devant la halle sert en partie au stationnement, et en partie sur la partie arrière pour les jeux de boules ou les manifestations festives. Cet espace peu aménagé apparaît hors d'échelle par rapport au tissu bâti discontinu qui l'entoure.

Un réseau de parcs publics et de squares récemment aménagés vient compléter cette structure :

- Le parc de la Chotardièrre permet de maintenir une « respiration verte ». Bien qu'à proximité du cœur de bourg il apparaît un peu retiré.
- Une aire de jeux a été aménagée rue de l'artisanat dans le cadre de la requalification du centre.
- Le square rue de Colibri joue un rôle d'espace de quartier.

Cette trame d'espaces publics apparaît discontinue et pourrait être :

- Renforcée, notamment à proximité des écoles,
- Valorisée, notamment devant la Mairie et le centre d'animation et la halle,
- Mise en lien plus fortement en renforçant le maillage des circulations piétonnes, et en poursuivant l'aménagement des voies du centre de façon à donner la priorité au piéton (rues E. Eveiller et Lucien Blanc).



Aire de jeux rue de l'artisanat



Parc de la Chotardièrre

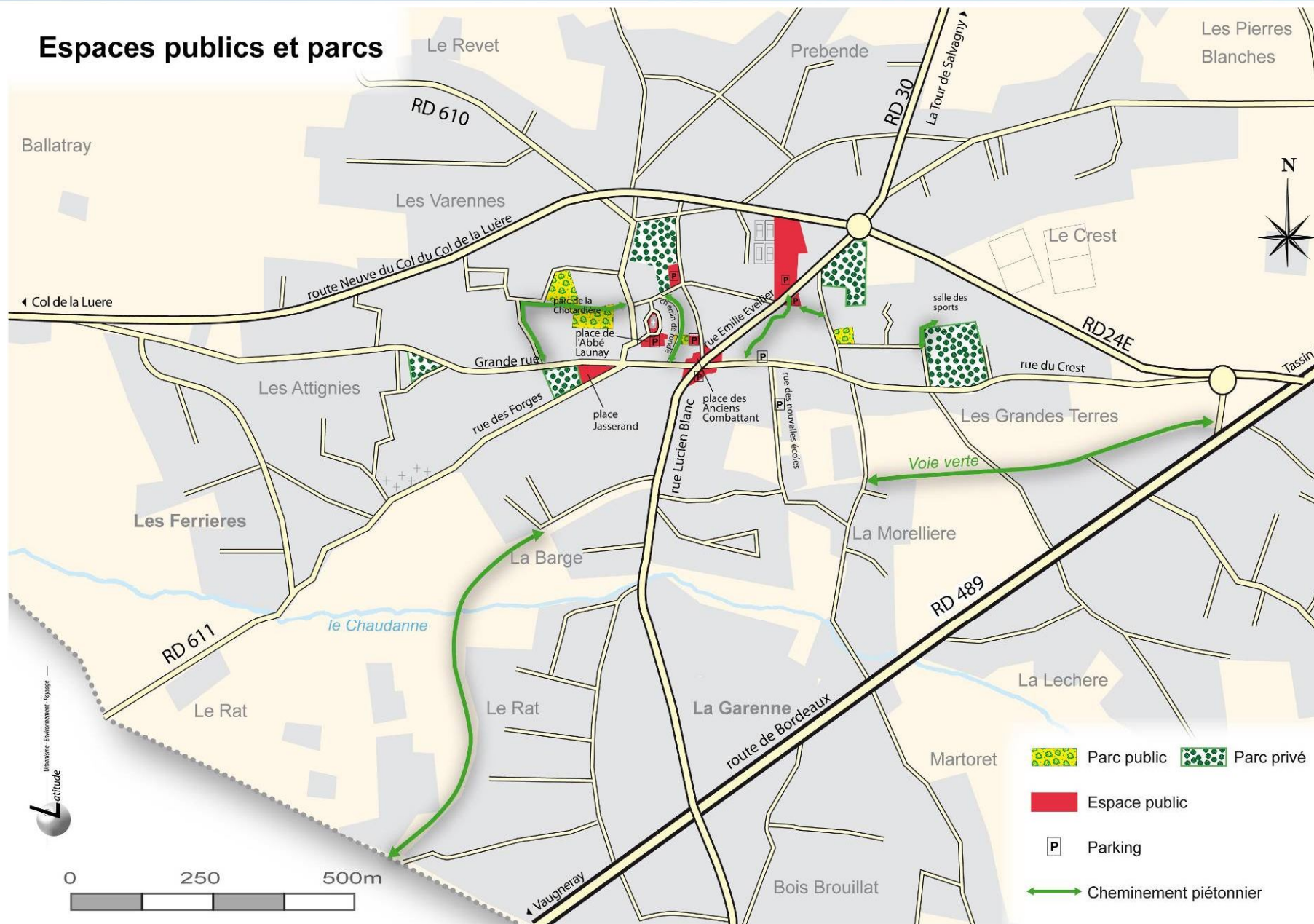


Place des anciens Combattants



Place Jasserand

Espaces publics et parcs



3 – Fonctionnement urbain

Le fonctionnement urbain est marqué par plusieurs polarités :

- Le centre bourg historique et multifonctionnel, qui regroupe l'essentiel des commerces quotidiens, des services de proximité et services administratifs, culturels... ;
- Un pôle d'équipements autour du stade,
- Un pôle d'équipements scolaires dans le bourg,
- Un pôle d'équipements autour de la halle,
- la salle des fêtes,
- Les pôles économiques industriels et commerciaux (ZAE des Mouilles, des Ferrières, le pôle commercial des 4 chemins, les implantations isolées du Tupinier),
- Hors commune mais à proximité immédiate, le pôle d'équipements de la CCVL (piscine, boulodrome).

L'ensemble de ces pôles joue un rôle fédérateur pour les habitants de la commune. Certains bénéficient aussi d'une attractivité supra communale qui génère des déplacements automobiles provenant des communes voisines (Pôle commercial des 4 chemins, ZAE). Ces flux se mêlent aux circulations de passage et aux dessertes inter quartiers notamment sur la RD 30 dans le centre bourg, la RD 24 et la RD 489.

Cette organisation urbaine est aussi caractérisée par des effets de « coupures » induits par :

- Les axes de circulations automobiles importantes (RD 24 et RD 489),
- La topographie : vallon de la Chaudanne.

Cette multipolarisation, le manque de hiérarchisation entre les circulations de passage et les circulations induites par ces différentes polarités, conjuguées à l'étalement du développement urbain, provoquent plusieurs types de difficultés :

A l'échelle communale :

- Une multiplication des points de conflits et d'insécurité aux différents débouchés des voies sur la RD489. La multiplication du trafic automobile et le renforcement de l'urbanisation aux abords de l'infrastructure sont incompatibles.
- Des conflits sur la RD 489 entre les usages des piétons et des automobiles, liés au cumul de la vitesse automobile et des traversées piétonnes à proximité des arrêts de bus.

- Des circulations de poids lourds dans les espaces résidentiels liés à l'encerclement des activités par les développements résidentiels.

A l'échelle du bourg élargi :

- Plusieurs points de conflits entre les circulations automobiles aux débouchés des voies de desserte résidentielle et de la grande rue sur la rue Lucien Blanc, cette dernière conservant un gabarit et un aménagement très routier,
- Des conflits entre les usages des piétons et des automobiles essentiellement liés au cumul de la vitesse automobile et des traversées piétonnes en lien avec le positionnement des équipements sur la RD24E (au niveau de la salle des sports et des terrains de foot),
- Des conflits entre les déplacements piétons et les circulations automobiles dans le cœur du bourg. Ces difficultés sont essentiellement dues aux circulations sur la RD30 qui traverse le bourg. Un trafic important traverse les espaces centraux notamment pour se rendre au centre commercial des 4 chemins et n'utilise pas l'itinéraire d'évitement par la RD24E et la RD 489. Plus particulièrement le trafic sur la rue Eveiller au niveau de la Mairie est incompatible avec les arrêts de bus, les traversées piétonnes générées par la présence des équipements (centre d'animation, halle, Mairie...). D'autres points durs sont localisés au niveau du centre historique (grande rue, rue des Monts du Lyonnais, tour de l'église) où les circulations des piétons en lien avec les commerces se confrontent à des doubles sens de circulation automobile sur des profils étroits,
- Une discontinuité des parcours piétons entre les espaces périphériques et les espaces centraux et les pôles d'équipement.

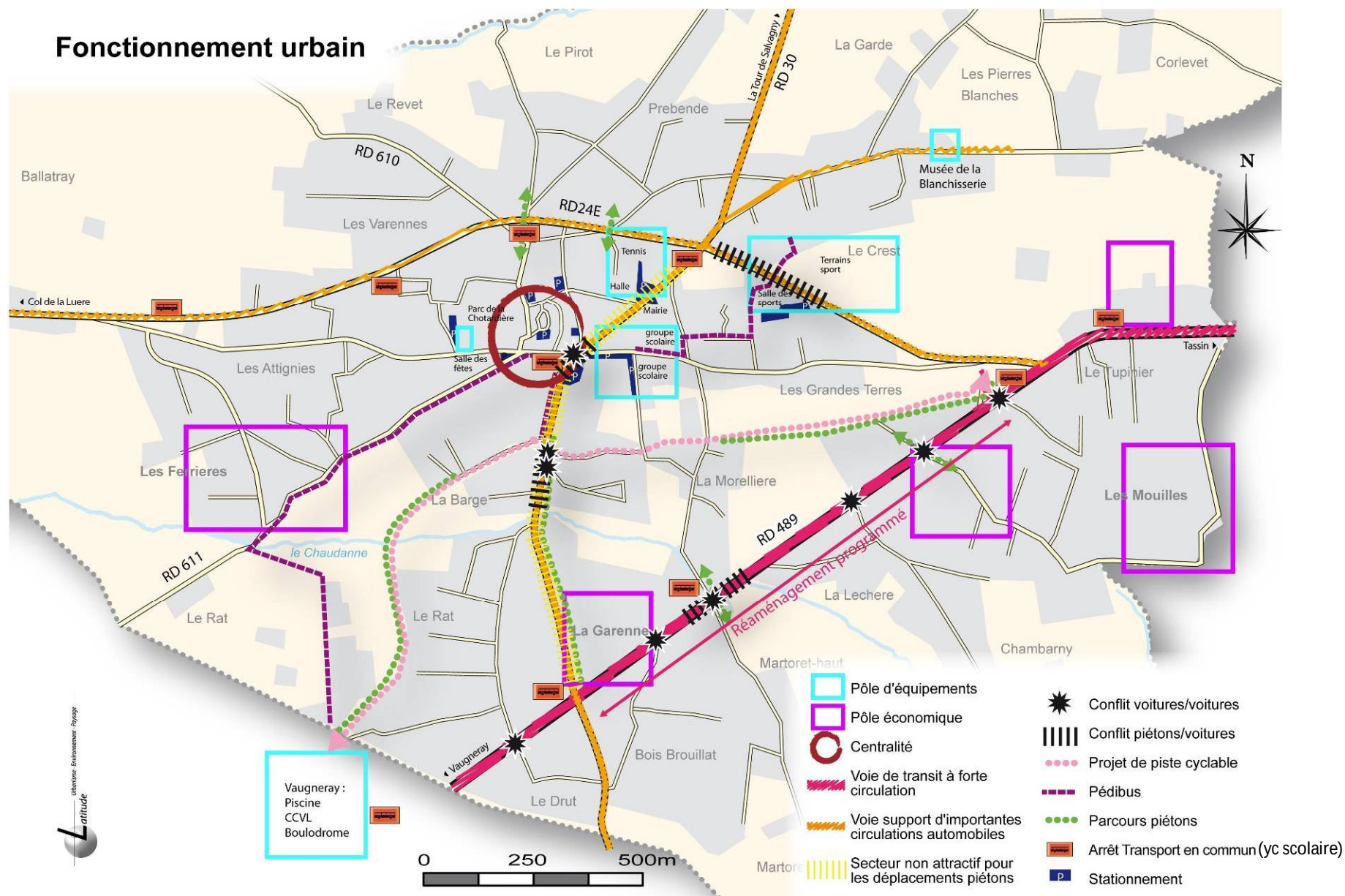


Carrefour RD30 Grande rue



Rue Eveiller devant la Mairie

Fonctionnement urbain



4 - Les équipements publics : fonctionnement et besoins

La commune de Grézieu-La-Varenne dispose d'un niveau en équipements à son échelle :

- L'offre en équipements enfance et jeunesse est importante : groupe scolaire, école maternelle, Mille club, MJC, Restaurant scolaire et halte garderie. Ces équipements sont regroupés et constituent un pôle de part et d'autre de la Grande rue.
- Les équipements sportifs sont répartis en deux sites : le long de la RD24E (stades de foot, vestiaires, salle des sports) et face à la Mairie (tennis, pétanque, skate parc).
- Les équipements multi générationnels sont aussi répartis en plusieurs points : centre d'animation et halle servant aux manifestations localisées face à la Mairie, la salle des fêtes rue des Attignies.

La commune dispose aussi de deux équipements médico-sociaux : la maison de retraite Hestia (80 lits) à l'extérieur du bourg et la maison de courts et moyens séjours de Charmanon (20 lits + 10 en psychogériatrie) située en face des écoles.

La commune accueille aussi le musée de la blanchisserie et le restaurant d'application du château de la Barge.



Salle des sports



Groupe scolaire

Les évolutions urbaines et socio démographiques de la commune amènent à devoir repenser cette offre en équipements et son positionnement dans la commune.

Les besoins

Si l'offre actuelle permet de répondre globalement aux besoins, elle nécessitera d'être complétée dans les prochaines années, ainsi :

La salle des sports semble être à saturation, des salles complémentaires s'avèreront nécessaires dans les années à venir. L'alternative pourrait être soit d'étendre l'équipement existant, soit de développer une offre dans un autre secteur notamment pour des besoins ne nécessitant pas une infrastructure aussi importante que cette salle.

La salle des fêtes est ancienne et obsolète, elle abrite notamment les activités de l'école de musique mais n'est pas du tout adaptée à cet usage (très mauvaise acoustique). Sa position au sein des quartiers résidentiels n'est pas adaptée à l'usage des fêtes. Une nouvelle localisation est donc nécessaire. Une première étude avait conclu à son déplacement en limite de commune et sa mutualisation avec les autres communes. Cette hypothèse nécessite de vérifier les besoins en la matière des autres communes au niveau de la CCVL et ne résout pas le besoin d'un espace d'animation communal. La seconde hypothèse qui n'est pas antinomique de la première est de relocaliser sur la commune un nouvel équipement d'animation dans un site ayant une bonne accessibilité automobile et piétonne. Les tènements au Sud de la voie verte desservis par la RD 489 pourraient répondre à ces conditions. L'actuelle salle des fêtes pourrait soit être réaffectée à un autre équipement de quartier, soit muter vers une nouvelle offre résidentielle.

Le déplacement des tennis, jeux de boules et Skate parc sur le pôle sportif à l'Est de la RD 24^e permettrait de mutualiser des services communs : stationnements, vestiaires etc. L'espace libéré dans le centre pourrait intégrer des fonctions de centralité plus affirmées :

- espaces publics en lien avec la Mairie, espace vert, jeux de boules de quartier...
- extension du centre d'animation répondant en cela aux besoins en nouvelles salles pour les associations et notamment en espaces adaptés pour l'école de musique, éventuellement renforcement du pôle culturel (médiathèque),
- valorisation plus attractive de la halle pour le marché et les fêtes de village,
- structure d'accueil pour des personnes âgées (résidence en centre bourg).

Les équipements

1 - Mairie

2 - Ecole primaire

2bis - Restaurant scolaire Halte garderie

3 - Equipemet sportif et salle des sports

4 - Maison de retraite "les Jardins d'Hestia"

5 - Musée de la blanchisserie

6 - Centre d'animation

7 - Tennis

8 - Ecole maternelle

9 - Halle

10 - Salle des fêtes

11 - Maison de retraite "Charmanon"

12 - Château de la Barge

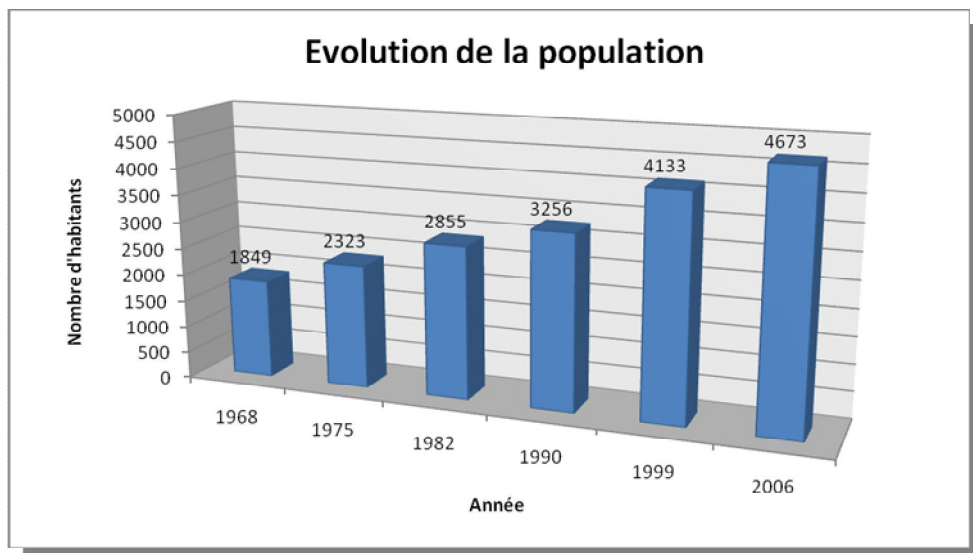
13 - MJC - Milles-Club

V - Les évolutions socio-économiques

1 - La population

(Source INSEE - 2006)

Un accroissement démographique soutenu mais qui ralentit



Période	Taux de variation annuel global	Taux de variation annuel dû au solde naturel	Taux de variation annuel dû au solde migratoire
1962-1968	+ 4,17 %	+ 1,02 %	+ 3,15 %
1968-1975	+ 3,33 %	+ 0,79 %	+ 3,3 %
1975-1982	+ 2,97 %	+ 0,39 %	+ 3%
1982-1990	+ 1,66 %	+ 0,38 %	+ 1,7%
1990-1999	+ 2,68 %	+ 0,11 %	+ 2,7 %
1999-2006	+1.8%	+ 0.2 %	+1.8 %

année	population	évolution de la population	variation relative	variation annuelle
1968	1849			
1975	2323	+ 474	+ 25,6 %	+ 3,3 %
1982	2855	+ 532	+ 22,9 %	+ 3%
1990	3256	+ 401	+ 14 %	+ 1,7 %
1999	4133	+ 877	+ 26,9 %	+ 2,7 %
2006	4673	+ 540	+ 13.06 %	+ 1.8%

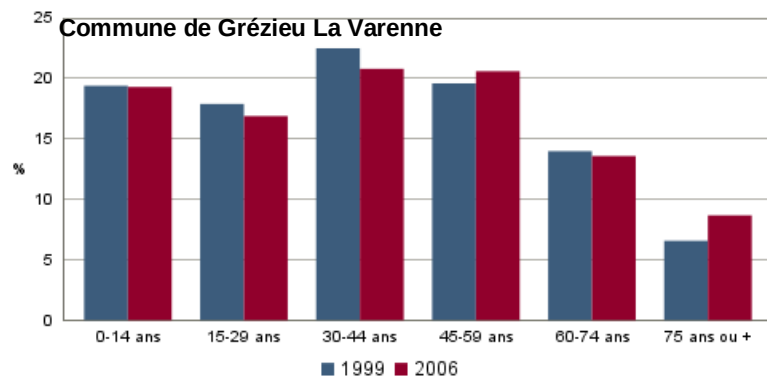
La commune connaît depuis les années 1990 un phénomène de périurbanisation, caractérisée par une forte croissance démographique. Même si elle connaît un ralentissement de sa croissance depuis 1999 elle reste sur une croissance annuelle supérieure à celle de la CCVL (1.3%/an depuis 1999).

En 15 ans, sa population a augmenté de près de 50% en raison d'un apport migratoire important lié au desserrement de l'agglomération lyonnaise. Ainsi près de 30% des habitants de la commune en 2006 habitaient dans une autre commune en 1999.

Lieu de résidence 5 ans auparavant :

	2006	%
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant :	4 418	100,0
Le même logement	2 785	63,0
Un autre logement de la même commune	289	6,5
Une autre commune du même département	1 079	24,4
Un autre département de la même région	65	1,5
Une autre région de France métropolitaine	171	3,9

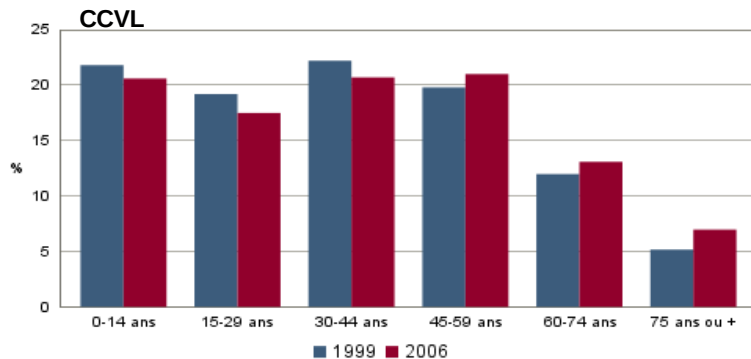
Un vieillissement de la population



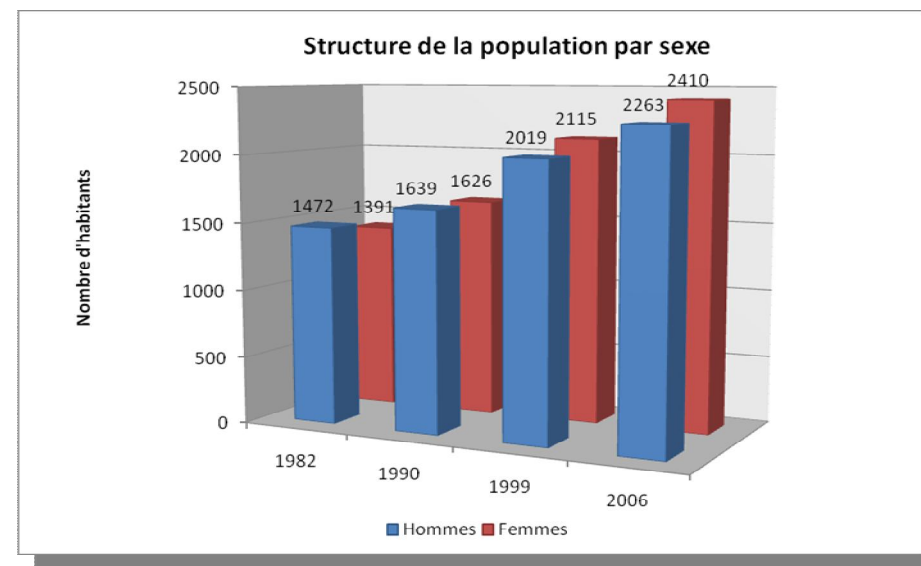
Age	Hommes 2006	Femmes 2006	Total 2006	% 2006
0-19 ans	636	580	1216	26 %
20 – 64 ans	1297	1360	2657	57 %
65 ans et +	330	470	800	17%

Depuis 1999 on constate un fort vieillissement de la population, notamment les tranches d'âges des 15 à 44 ans ont assez fortement diminué alors que la part des plus de 45 ans et surtout celle des plus de 75 ans a fortement augmenté. Cela pose la question de l'accès au logement sur la commune pour les jeunes actifs.

La population communale présente un plus fort vieillissement que celle de la CCVL.



Structure par sexe



Une taille des ménages en constante diminution

	1982	1990	1999	2006
Nombre de ménages	907	1116	1504	1830

	1982	1990	1999	2006
Taille moyenne des ménages	3	2,9	2,7	2.5

Suivant les grandes évolutions nationales, la taille des ménages est en forte réduction en raison d'une part du vieillissement de la population et d'autre part, du desserrement démographique (augmentation des familles monoparentales). La taille des ménages est inférieure à Grézieu-La-Varenne que sur la CCVL (2.6).

Ménages selon la structure familiale						
	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2006	%	1999	%	2006	1999
Ensemble	1 830	100,0	1 504	100,0	4 566	4 072
Ménages d'une personne dont :	449	24,5	300	19,9	449	300
- hommes seuls	151	8,2	148	9,8	151	148
- femmes seules	298	16,3	152	10,1	298	152
Autres ménages sans famille	39	2,1	16	1,1	89	32
Ménages avec famille(s)	1 343	73,4	1 188	79,0	4 028	3 740
dont la famille principale est :						
- un couple sans enfant	535	29,2	444	29,5	1 093	896
- un couple avec enfant(s)	669	36,6	656	43,6	2 603	2 600
- une famille monoparentale	139	7,6	88	5,9	333	244

Une population étrangère peu nombreuse

	1982	1990	1999	2006
Nbre de personnes étrangères	96	101	110	96

Un faible taux de chômage

	1982	1990	1999	2006
Nombre de chômeurs	68	71	139	64
Taux de chômage	5,20%	4,60%	7,40%	4%

Le taux de chômage a fortement diminué entre 1999 et 2006. Par comparaison il est de 3.6% sur la CCVL en 2006.

Les actifs

	1990	1999	2006
Population active totale	1552	1878	2241
Part des actifs dans la population totale	47,7 %	45,4 %	47%

Le taux d'activité en 2006 est 75.5%. Malgré une forte augmentation du taux d'activité féminin qui est d'environ 72.8%, le taux masculin reste supérieur : 78.3%.

Une dépendance vis-à-vis des pôles d'emploi extérieurs

	2006	1999
Travaillent et résident dans la même commune	297 (13.7%)	253 (14,5%)
Travaillent et résident dans deux communes différentes dont :	1866 (86.3%)	1486 (85.5%)
Même département	1802 (83.3%)	1427 (82.1%)

Il faut noter que les trajets des actifs ayant un emploi sont effectués pour 86 % en voiture et seulement 6.6 % sont effectués en transport en commun.

Des catégories socio-professionnelles qui évoluent

Le recensement de 2006 fait apparaître une absence des agriculteurs. Or le diagnostic agricole mené par la chambre d'agriculture en 2009 montre bien le maintien de cette catégorie socio-professionnelle.

Par contre il montre une augmentation importante des cadres et professions intellectuelles et des personnes retraitées.

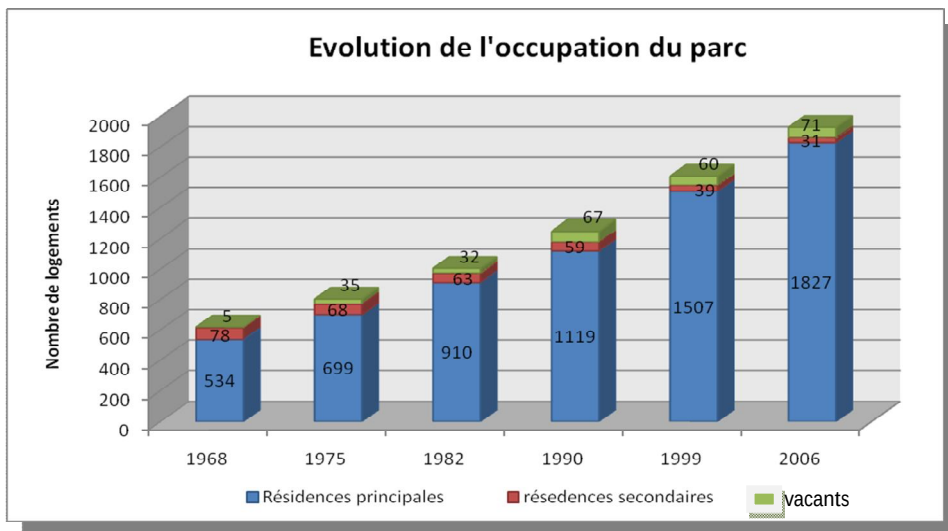
Cette évolution est à mettre en parallèle avec la diminution des tranches d'âge des jeunes actifs. Le coût du foncier sur Grezieu la Varenne serait devenu dissuasif pour toute une catégorie de la population. La sociologie de la commune avec la périurbanisation a fortement évolué.

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle				
	2006	%	1999	%
Ensemble	3 776	100,0	3 338	100,0
Agriculteurs exploitants	0	0,0	12	0,4
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	135	3,6	168	5,0
Cadres et professions intellectuelles supérieures	468	12,4	316	9,5
Professions intermédiaires	708	18,7	600	18,0
Employés	538	14,2	472	14,1
Ouvriers	348	9,2	320	9,6
Retraités	997	26,4	772	23,1
Autres personnes sans activité professionnelle	582	15,4	678	20,3

2 - L'habitat

(Source : insee 2006 et DRE-SITADEL2006)

Une commune résidentielle



	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Ensemble	617	802	1 005	1 245	1 606	1 929
Résidences principales	534	699	910	1 119	1 504	1 827
Résidences secondaires et logements occasionnels	78	68	63	59	41	31
Logements vacants	5	35	32	67	61	71

Le nombre de résidences principales a augmenté de 63% en 15 ans et traduit ainsi le développement démographique.

Cette augmentation s'est surtout réalisée par construction nouvelle, le nombre et la part de logements vacants restant stables.

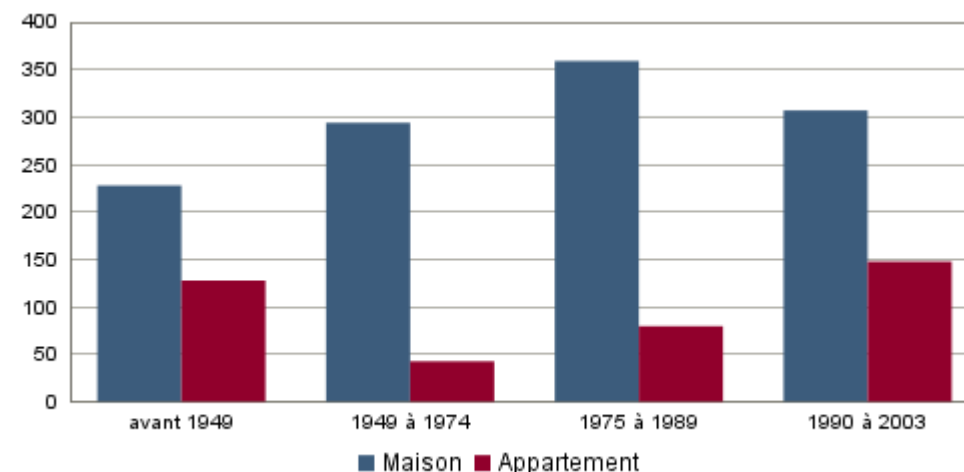
On note une dynamique importante de diversification de l'offre en logements vers de l'habitat collectif qui a fortement augmenté depuis 1999 et qui représente aujourd'hui 30% des résidences principales.

La commune totalise près de 20% des logements de la CCVL.

Evolution 1999/2006

	2006	%	1999	%
Ensemble	1 929	100,0	1 606	100,0
Résidences principales	1 827	94,7	1 504	93,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	31	1,6	41	2,6
Logements vacants	71	3,7	61	3,8
Evolution des typologies de résidences principales				
Maisons	1 336	69,3	1 184	73,7
Appartements	584	30,3	382	23,8

Un parc récent



Le parc de logements est récent : 28% a été construit depuis 1990 et seulement 23% a été construit avant 1949.

Un parc globalement aux normes de confort

	Chauffage central collectif	Chauffage central individuel	Chauffage tout électrique	Autre moyen de chauffage	Ensemble
Nb de Rés. principales	24	1 062	587	155	1 827

	Ni baignoire, ni douche	Baign. ou douche hors pièce réservée	Salle(s) de bain (avec douche ou baign.)	Ensemble
Nb de Rés. principales	2	29	1 797	1 827

Le bon niveau de confort des logements traduit l'âge récent du parc.

Des logements de grande taille

	Résidences principales	Logements occasionnel et secondaires	Logements vacants	Ensemble
1 pièce	31	9	11	51
2 pièces	162	4	8	174
3 pièces	302	4	11	317
4 pièces	445	3	11	459
5 pièces	396	8	25	429
6 pièces et +	491	3	6	500
Ensemble	1 827	31	71	1 929

Plus de 72 % des logements ont une taille de type 4 et plus. Cette taille a augmenté entre 1999 et 2006 (évolution classique des communes périurbaines à développement pavillonnaire).

Un parc locatif en augmentation

	2006			1999	
	Nombre Rés. Principales	%	Nombre de personnes	Nombre Rés. Principales	%
Ensemble	1 827	100,0	4 561	1 504	100,0
Propriétaire	1 282	70,2	3 343	1 102	73,3
Locataire	513	28,1	1 151	352	23,4
dont d'un logement HLM	112 (données INSEE)	6,1	319	76	5,1
Logé gratuitement	32	1,7	68	50	3,3

Le parc locatif bien que minoritaire représente 28 % des résidences principales et apparaît en forte augmentation depuis 1999.

Toutefois l'offre en logements reste encore très spécialisée vers une offre en accession peu génératrice de mixité sociale.

Ce phénomène est accru par la faible part du logement social : 112 logements recensés en 2006 soit environ 6% des résidences principales de la commune mais près de 29% du parc locatif social de la CCVL.

Des programmes sont en cours :

- 2 logements chemin de Ronde
- Réhabilitation de 29 logements chemin de la Roseraie (le Colombier)
- 19 logements rue Emile Eveiller
- Plus des opportunités en VEFA liées au ralentissement du marché immobilier en accession privé.

Les principaux bailleurs sociaux présents sur la commune sont l'OPAC 69 (53 logements : Le Colombier, Les Ferrières, ch de ronde), et ALLIADE (74 logements : La Tour, Les Attignies, La Luère). La SEMCODA envisage des programmes sur la commune.

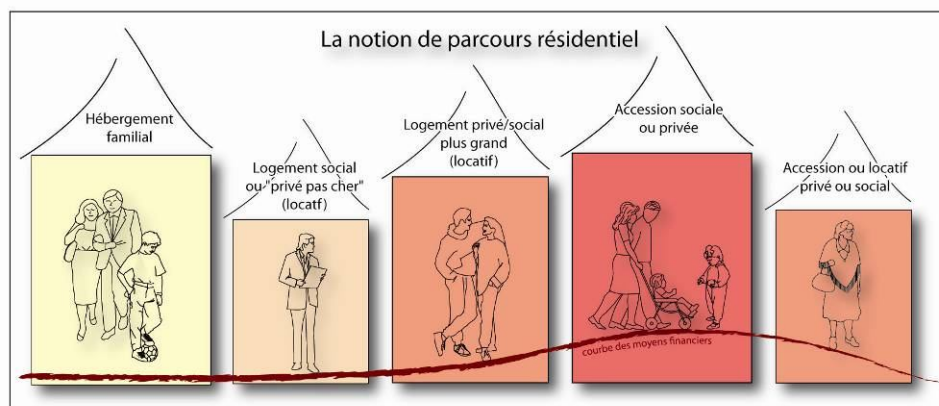
Commune de Grézieu-la-Varenne - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation

Les logements locatifs sociaux sont récents :

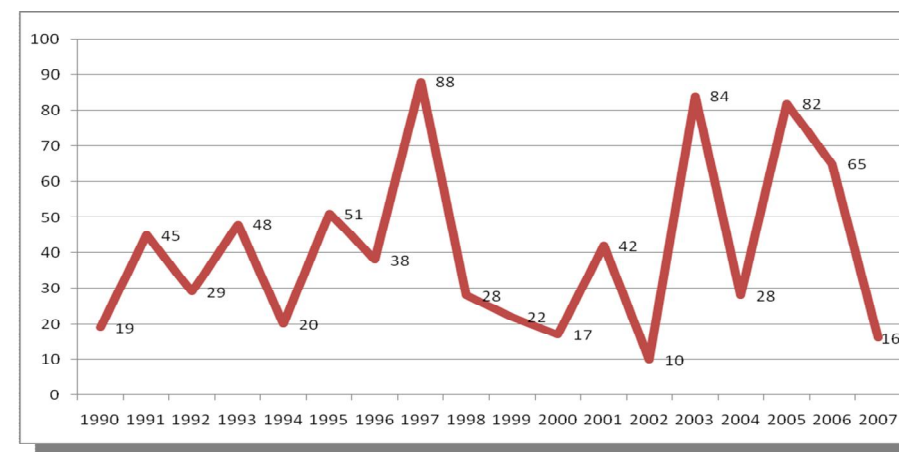
Opération	Epoque de construction
Les Attignies	2002
La Luère	2004
La Tour	1995
Le Colombier	1980
Les Ferrières	1986

La demande actuelle pour ce type de logements est largement supérieure à l'offre. Ainsi d'après les évaluations faites par les bailleurs sociaux, il y aurait un volume d'un peu plus de 4 demandes pour un logement à attribuer. La pression est donc importante.

L'offre en logements est nettement en cours de diversification, mais elle reste encore parcellaire et ne permet pas d'assurer sur la commune une continuité du parcours résidentiel.

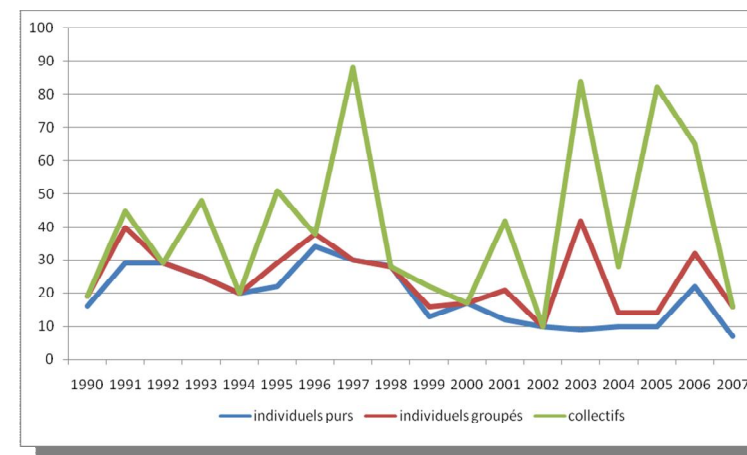


Un rythme de construction qui ralentit fortement



Le rythme de construction qui était très élevé durant la période 2003 à 2006 (moyenne de 65 logements commencés/an) s'est fortement ralenti en 2007 (16 logements commencés)

Un habitat collectif très présent dans la construction récente



La construction s'est largement orientée vers l'habitat collectif ces dernières années. En effet depuis 2000, l'habitat collectif a représenté plus 54 % des logements commencés.

Le marché de l'immobilier : des niveaux de prix encore très élevés

Un relevé et une analyse des différentes annonces immobilières locales (environ une centaine de biens mis en vente par les différentes agences immobilières locales) ont été menés en mars et en juillet 2009 et mis à jour à l'automne 2010. Cette enquête n'a pas de valeur statistique mais elle indique des niveaux moyens du marché local.

Vente de logements :

Le volume des offres semble assez important. Les niveaux de prix relevés sont les suivants :

- Appartements récents (T2 à T5) : 2500 à 3020€/m²,
- Maisons anciennes rénovées avec terrain d'environ 500m² : fourchette de 235 000 € à 300000 € soit 2 200€ à 2700€/m²,
- Maisons de village bon état : 210 000 € à 350 000 € soit 3400 à 3500€/m²,
- Maisons des années 60 à 80 avec parcelles d'environ 1000 m² : 330 000€ à 370 000 € soit 3300 à 3700€/m²,
- Villas récentes (postérieures à 1980) sur terrain de 700 à 1000m² : 340 000€ à + de 400 000€ soit 3500 à 3800 €/m²,
- Maisons récentes sur terrains de moins de 500 m² : 235 000 à 280 000 € soit 2 500 à 2700 €/m²,
- Programmes en neuf (maisons 80 à 100m² sur 300 à 400 m² de terrain) : 235 000 € à 270 000 € soit 2500 à 2900€/m².

Les niveaux de prix semblent avoir très peu baissé depuis l'enquête menée dans le cadre du PLH faisant apparaître en 2005 un niveau moyen de 3500€/m² à 4000 €/m² dans le secteur de l'accession.

Vente de terrains à construire :

Le m² de terrain nu avec réseaux à proximité varie entre 200 euros et 250 euros le m². La majorité des parcelles présente une taille supérieure à 1500m², ce qui représente un budget minimal de 250 000 € pour l'acquisition du foncier nu.

Secteur locatif :

L'offre en logements locatifs est beaucoup plus pauvre. Très peu d'annonces ont pu être relevées. Les coûts varient pour des logements (en bon état) de 12.5 € à 14€/m²/mois CC. Ces coûts sont sans commune mesure avec ceux pratiqués dans le parc locatif social de la commune : de 5.5 à 7.3 €/m²/mois charges comprises.

Le cumul de plusieurs facteurs tend à créer une dynamique exclusive de l'accès au logement d'une catégorie de la population :

- *Les niveaux du marché foncier restent élevés et ne permettent pas l'accession à la propriété de certaines catégories : populations actives à revenus moyens,*
- *La persistance de l'offre en grands terrains qui outre les conséquences en termes de consommation foncière, rend difficile l'accès à la construction pour des jeunes couples ou des familles avec enfants (évasion vers des communes plus éloignées ?). L'adaptation de l'offre foncière actuelle aux besoins de cette population doit s'envisager à court terme.*
- *Le nombre de logements locatifs et de logements locatifs sociaux est en nette augmentation mais il n'est pas encore suffisant pour permettre de répondre aux besoins des jeunes en décohabitation, ou des jeunes actifs,*
- *La tendance accentuée au vieillissement démographique pose la question de l'adaptation de l'offre en logements aux besoins spécifiques de cette catégorie de population : logements plus intégrés aux centralités en RDC, sur des parcelles de taille moins importantes, ou en copropriétés.*

Les pistes à envisager :

La thématique de l'habitat est abordée à une échelle supra-communale avec le PLH dont l'application semble indispensable pour rééquilibrer et hiérarchiser l'offre.

A l'échelle communale il peut être envisagé :

- *La poursuite du renforcement de l'offre en logements locatifs sociaux permettant de rapprocher des populations plus « captives » des services, commerces et équipements => identification de parcelles en « dents creuses » ou de secteurs proches du centre,*
- *Le développement d'une offre adaptée aux besoins des personnes âgées : logement locatif social, ou résidences en accession à proximité des espaces centraux,*
- *La diversification vers des constructions sur de petites parcelles et vers un habitat intermédiaire permettant d'offrir des espaces privatifs extérieurs, et une densité plus proche de l'espace urbain traditionnel. Il s'agit de favoriser l'accessibilité au logement des jeunes couples et des familles à moindre revenus.*

3 - Les activités : une offre d'emplois non négligeable

Les données INSEE de 2006 font ressortir un volume d'environ 980 emplois sur la commune dont près de 83% en emplois salariés.

Agriculture, sylviculture, pêche	2 %
Industrie	9.6%
Construction	14.7%
Commerce	21.5%
Services	52.2 %

D'après l'INSEE la commune totalise 222 établissements en 2009.

	Nombre	%
Ensemble	222	100,0
Industrie	22	9,9
Construction	33	14,9
Commerce, transports, services divers	133	59,9
dont commerce et réparation auto.	45	20,3
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	34	15,3

Le poids du secteur commercial constitue une des particularités de la commune dans la CCVL. Il faut noter que la grande surface aux 4 chemins a une surface de vente de 4883m² déjà supérieure au maximum de 1000m² autorisé par le SCOT pour tous les commerces et localisations.

Les données ASSEDIC 2007 détaillent les secteurs d'activités des emplois salariés (tableau ci-après).

Structure de l'emploi salarié en 2007 à Grezieu La Varenne

Activités	Nb établissements ¹	Emplois hommes	Emplois femmes	Total emplois
Industrie textile	1	1	2	3
Industrie du papier et du carton	1	4	1	5
Edition, imprimerie, reproduction	1	8	2	10
Industrie du caoutchouc et des plastiques	1	3	1	4
Travail des métaux	4	36	1	37
Fabrication de machines et d'équipements	1	22	2	24
Construction	20	86	11	97
Commerce et réparation automobile	4	15	3	18
Commerce de gros et intermédiaires du commerce	7	22	22	44
Commerce de détail et réparation d'articles domestiques	9	58	114	172
Hôtels et restaurants	5	7	11	18
Transports terrestres	1	1		1
Services auxiliaires des transports	1		3	3
Activités immobilières	6	3	4	7
Location sans opérateur	1	4	1	5
Activités informatiques	1		1	1
Services fournis principalement aux entreprises	12	13	18	31
Education	3	7	4	11
Santé et action sociale	9	38	134	172
Activités associatives	2	10	7	17
Activités récréatives, culturelles et sportives	10	15	13	28
Services personnels	5	2	11	13
Total	105	355	366	721

Ces établissements représentent près de 6 % des établissements de la CCVL

Commune de Grézieu-la-Varenne - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation

Les deux secteurs les plus pourvoyeurs d'emplois sur la commune correspondent :

- aux structures d'accueil de santé des maisons de retraite dont les jardins d'Hestia (+ de 50 salariés),
- et aux commerces dont le pôle commercial des 4 chemins (Leclerc : + de 100 salariés).

Un pôle d'emplois dans la CCCVL

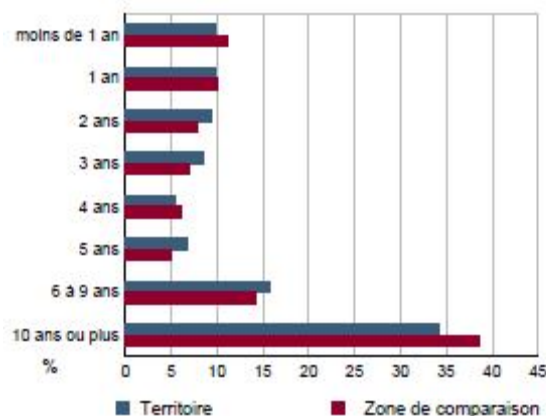
Le ratio emplois/actifs est d'environ 0.43 sur la commune (comparativement 0.48 sur la CCVL). Mais la CCVL développe une politique d'accueil d'activités économiques visant à augmenter les emplois sur le territoire communautaire. L'emploi salarié a d'ailleurs augmenté de + 18 % depuis 2000 sur la commune de Grézieu-La-Varenne.

Les déplacements domicile/travail sont multiples mais :

- 347 actifs travaillant à Grézieu la Varenne habitent la CCVL,
- 376 actifs résidant à Grézieu La Varenne vont travailler sur une des communes de la CCVL (dont 253 sur Grézieu La Varenne même).

Des entreprises bien ancrées dans le territoire

Environ un tiers des entreprises de la commune ont plus de 10 ans

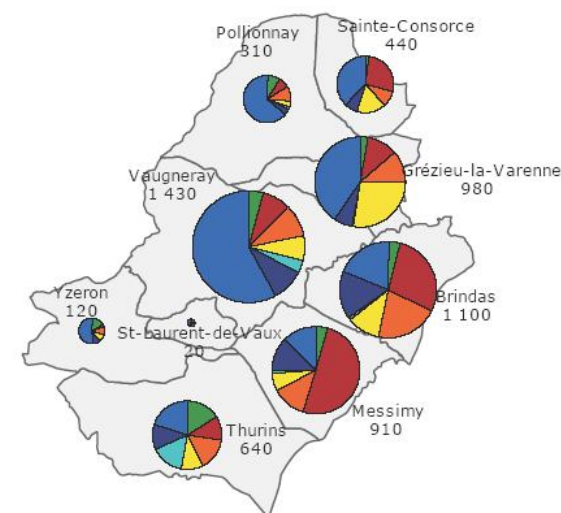


Vallons du Lyonnais : 5 940 emplois estimés à partir de Sirène juillet 2006



*Services aux entreprises, finance, immobilier

**Services aux particuliers, éducation, santé, action sociale, administration



Les besoins du territoire

On constate sur le territoire de la CCVL un manque réel de foncier à vocation économique (plus d'aménagement de zone depuis 2005) ainsi que peu de locaux vacants. Les locaux mis en vente ne restent pas très longtemps sur le marché, à moins que le propriétaire soit hésitant, le prix très élevé...

En revanche, en ce qui concerne les locaux en location, le turn-over est important car les chefs d'entreprises souhaitent investir dans l'achat de leur local. De plus, les chefs d'entreprises ayant peu d'opportunités pour acheter des locaux sur le territoire n'hésitent pas à acheter des locaux plus importants que leurs besoins immédiats afin d'anticiper une augmentation d'activité; ainsi ils louent la partie du local qu'ils n'utilisent pas.

On note donc une pénurie de terrains et de locaux à acheter pour permettre le développement des entreprises; en effet, de nombreux chefs d'entreprises se retrouvent bloqués soit dans un local trop petit soit chez eux à défaut de locaux d'entreprises.

Le service développement économique de la CCVL recueille les demandes de locaux et de terrains.

On constate une demande régulière de locaux et de terrains de typologie artisanale en majorité (terrains de 1500 à 3000 m² et des bâtiments de 500 m² environ).

La CCVL a enregistré les demandes depuis, plusieurs années :

	Nombre de demandes						
	Totale s	Location %	Achat %	terrain %	surface m ²	Bâtiment %	Surface m ²
2003	6	50,00	33,33	50,00	4000	83,33	282
2004	32	34,38	34,38	50,00	2622	75,00	560
2005	32	56,25	65,63	37,50	2292	81,25	360
2006	47	57,45	72,34	25,53	3042	78,72	632
2007	15	33,33	46,67	33,33	2180	73,33	252
2008	29	60,71	46,43	35,71	3400	75,00	549
2009	35	52,78	72,22	33,33	2708	83,33	304
2010	23	72,00	44,00	32	1 750	80	262
2011	14	28,57	78,57	42,86	2 667	71,43	345
Total	219						
Moyenne 2004 - 2010	30	52,41	54,52	35,34	2 571	78,09	417
Moyenne 2007 - 2010	26	54,71	52,33	33,60	2 510	77,92	342

Les disponibilités actuelles

- la ZAE des Ferrières:

Il n'y a actuellement plus de disponibilités foncières en foncier nu.

Actuellement un seul local en location vacant (vacance nécessaire pour les parcours des entreprises).

- la zone d'activités des Mouilles

Il n'existe plus de disponibilités foncières. Seul un terrain de 8 200 m² est non bâti mais le propriétaire n'est pas vendeur et cette disponibilité théorique est gelée.

On peut donc affirmer que la CCVL ne peut répondre aux demandes des entreprises à travers les locaux ou terrains actuellement vacants ou disponibles dans les ZAE de la commune.

- L'accueil des activités de services

La CCVL a confié aux Chambres Consulaires la réalisation d'une étude sur son tissu économique afin de repérer les enjeux et les opportunités pour le développement économique de son territoire.

En termes d'opportunité, il en est ressorti un potentiel de développement pour les activités de services à développer notamment en lien avec les entreprises les plus importantes du territoire.

Ces développements de services aux entreprises ont leur place dans les zones d'activités spécifiques, d'autant plus que ces activités peuvent cohabiter dans des bâtiments communs. Il apparaît nécessaire de développer une offre foncière particulière pour répondre à cette demande. La zone de la Morelière à Grézieu la Varenne constitue un potentiel intéressant en raison de son accessibilité par la route de Bordeaux, par la future ligne structurante en TC et par sa proximité du centre bourg (ce qui permettrait aussi des activités induites sur le centre : restaurant...)

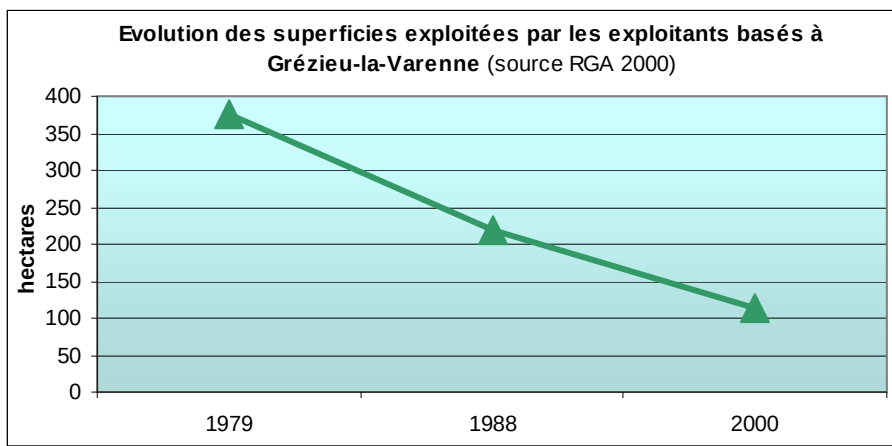
Le développement de services à la personne peut quant à lui être réalisé en dehors des zones d'activités et être ainsi localisé dans les centres bourgs des communes. En particulier le besoin pour le regroupement des activités médicales dans un pôle est identifié. Sa place dans la centralité est nécessaire (proximité des habitants).

4 - L'agriculture

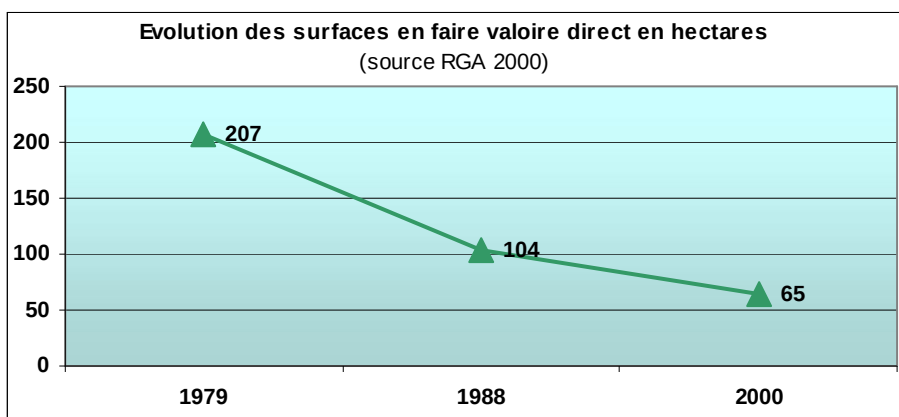
• Quelques tendances issues du Recensement Général Agricole de 2000

La commune de Grézieu s'étend sur 745 hectares, dont 243 hectares, soit 32% sont en Surface Agricole Utilisée communale (SAU) (chiffres de 2000).

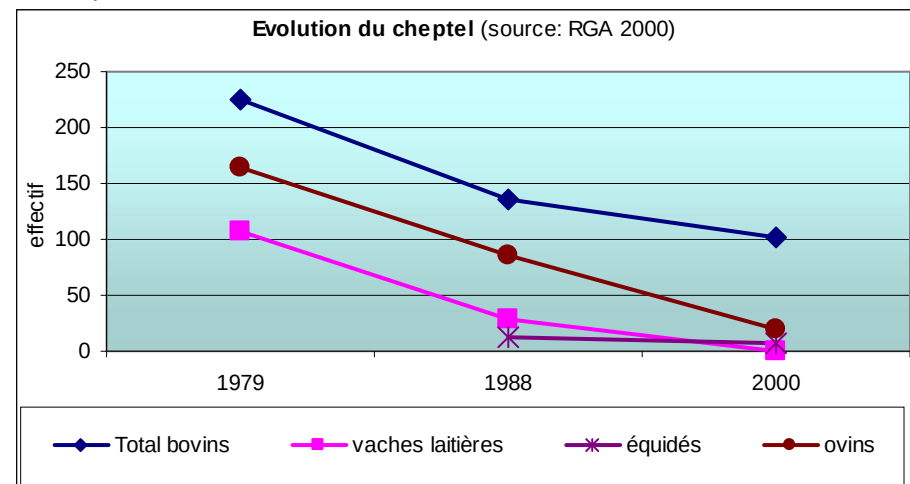
La surface agricole exploitée par les grézirois est en nette diminution, depuis trente ans, elle a diminué de plus de 50%.



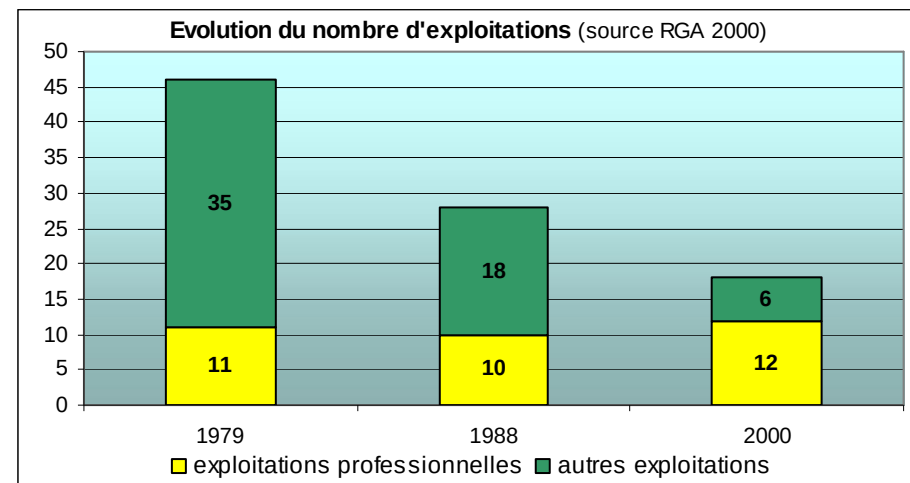
Le faire valoir direct est en net recul, les agriculteurs ont une maîtrise foncière fortement amoindrie.



Les productions ont également changé : le cheptel à fortement diminué. Ainsi, il n'y a plus de production laitière sur la commune. Le cheptel de volailles a été divisé par 10 en 20 ans.



Le nombre d'exploitations professionnelles s'est maintenu, en revanche, le nombre d'autres exploitants (non considérés comme professionnels par le RGA) est en nette diminution.



Commune de Grézieu-la-Varenne - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation

• Le diagnostic de 2009

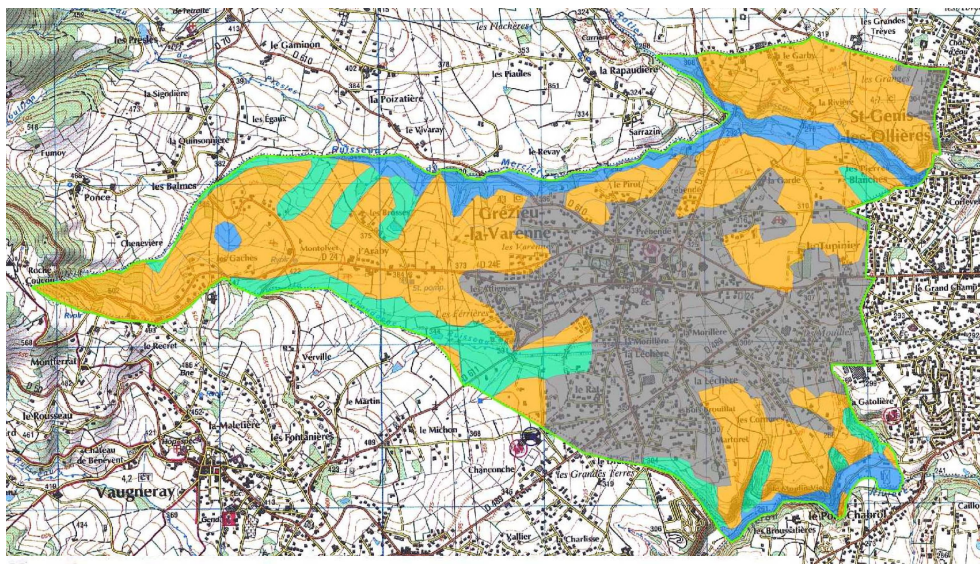
La chambre d'agriculture du Rhône a réalisé un diagnostic agricole en 2009 qui permet de donner des orientations plus précises. Il confirme la chute du nombre d'exploitations (celles-ci sont au nombre de 7 en 2009) et montre la profonde mutation de ce territoire sous la pression urbaine.

Les résultats de ce diagnostic sont les suivants :

Aptitudes culturales

Globalement, la qualité des sols (sols bruns acides) reste moyenne et est plutôt favorable aux prairies.

Carte des sols établie par la Chambre d'Agriculture du Rhône



Légende :

- Sols bruns, acides, sableux ou limoneux, sur pentes
- Sols bruns sur pentes faibles
- Sols constitués de colluvions (issus de l'érosion) en bas de pente ou talweg
- Sols d'alluvions des vallées
- Urbanisation

Les productions actuelles

La Chambre d'agriculture a recensé 7 exploitations agricoles sur le territoire communal, dont 5 sont spécialisées dans le maraîchage ou l'horticulture, et seulement 2 pratiquent encore une activité traditionnelle de polyculture élevage.

Foncier et modes de faire valoir

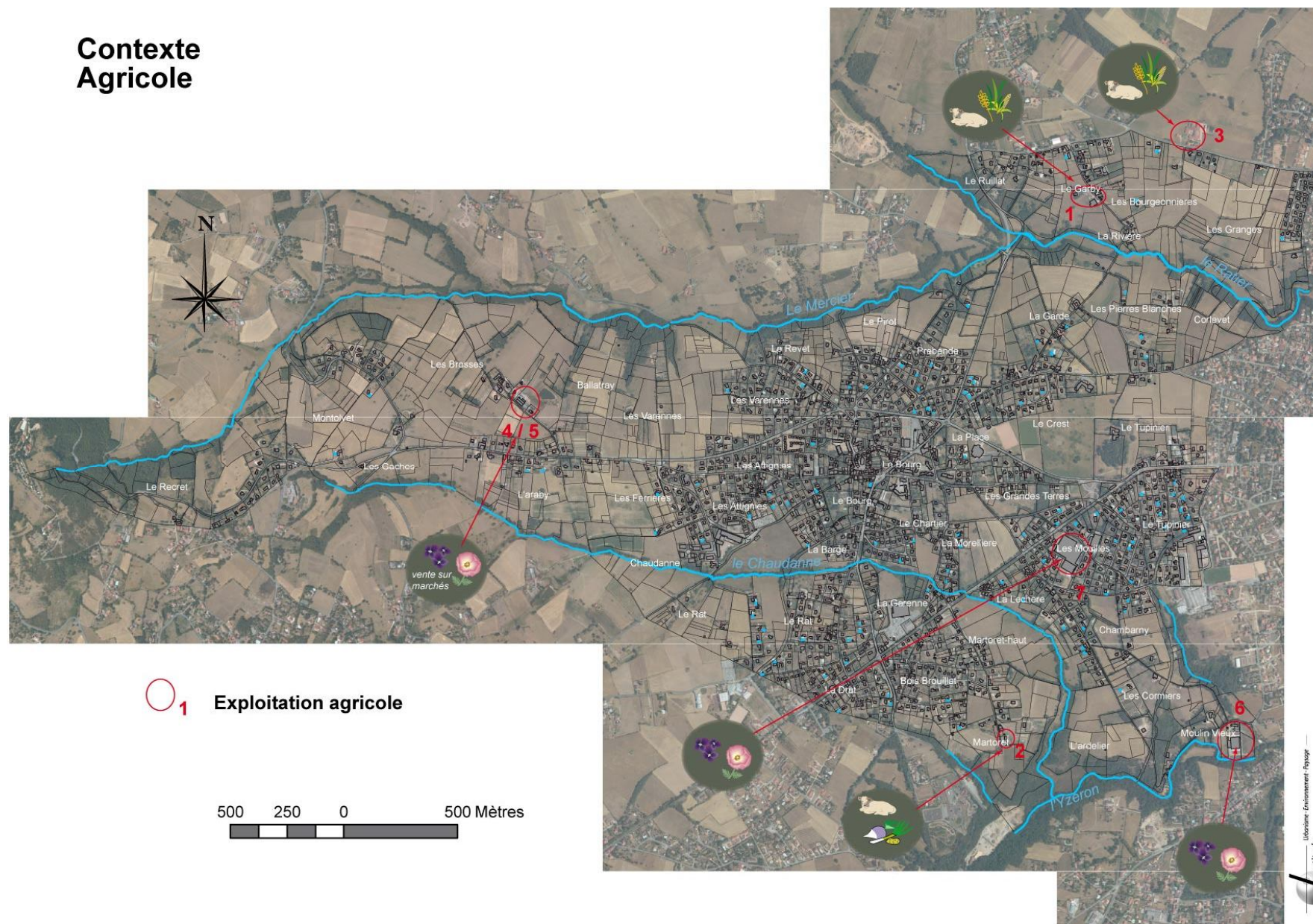
La situation vis-à-vis des modes de faire valoir est différente selon le type de cultures :

- les exploitations spécialisées (maraîchage ou horticulture) sont propriétaires de quasiment la totalité de leurs terres, ce qui est compréhensible pour ces productions de petites surfaces nécessitant une organisation des parcelles sur le long terme ;
- les exploitations en polyculture élevage sont plus fragiles vis-à-vis de la maîtrise foncière : environ 20% seulement des terres sont exploitées en faire valoir direct.

La forte proportion du faire-valoir indirect fragilise l'activité agricole traditionnelle. La grande majorité du territoire agricole grézirot (environ 200 ha) est exploitée par des agriculteurs qui sont basés sur les communes voisines. La part exploitée par les grézirots est très faible (environ 50ha).



Contexte Agricole



1 Exploitation agricole

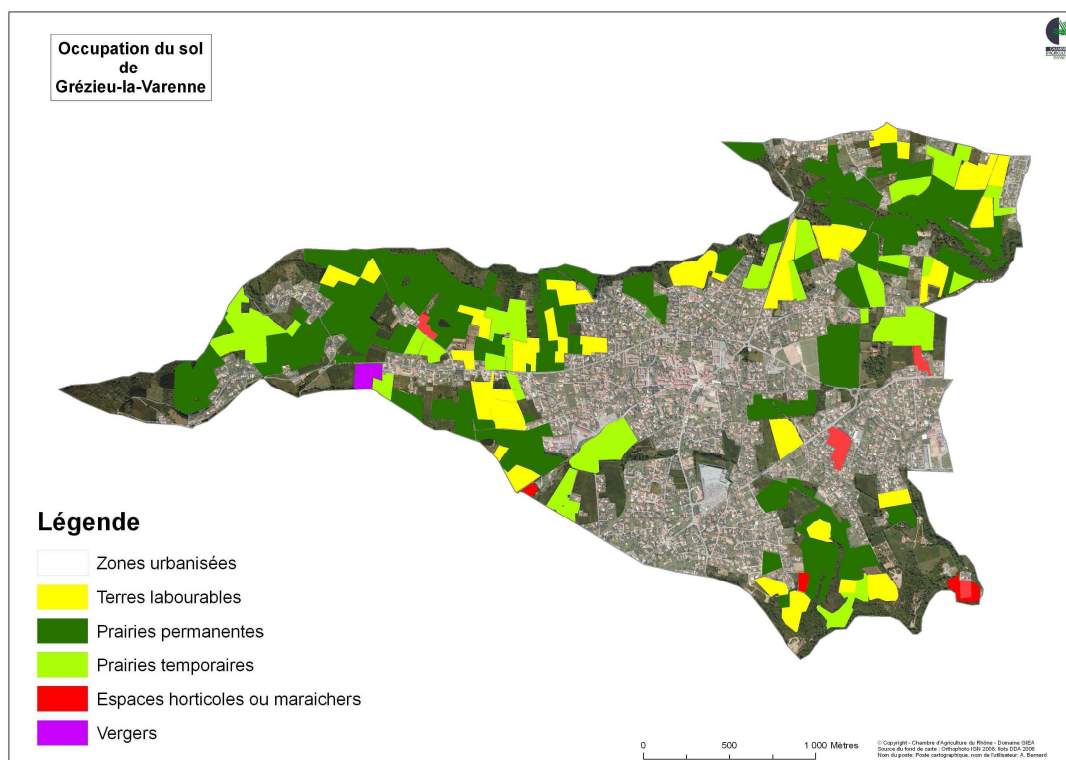
500 250 0 500 Mètres

Sièges d'exploitation et bâtiments

Les sièges d'exploitation sont proches des zones urbanisées, ce qui est surtout problématique pour les activités d'élevage et donc principalement pour les deux éleveurs de la commune.

Occupation agricole du sol

La majorité des terres agricoles est composée de prairies permanentes. Les terres labourables sont souvent limitrophes de la zone urbanisée. Le maintien des terres labourables est un enjeu fort pour pérenniser la polyculture élevage sur la commune.



Carte de l'occupation du sol établie par la Chambre d'Agriculture du Rhône

Pérennité des exploitations

La pérennité des exploitations se pose fortement pour les deux exploitations traditionnelles. Quant aux exploitations horticoles et maraîchères, elles sont de plus en plus encerclées par l'urbanisation, ce qui crée des problèmes en termes de circulations et de fonctionnement de ces activités.

Mise en valeur des productions, projets de territoire

• Les AOC

Le territoire communal est concerné par plusieurs Appellations d'Origine Contrôlée :

- AOC Coteaux du Lyonnais blanc ;
- AOC Coteaux du Lyonnais primeur blanc ;
- AOC Coteaux du Lyonnais rosé ;
- AOC Coteaux du Lyonnais primeur rosé ;
- AOC Coteaux du Lyonnais rouge ;
- AOC Coteaux du Lyonnais primeur rouge.

Seules les parcelles définies par l'INAO sont éligibles à l'AOC Coteaux du Lyonnais. De plus, les cépages doivent correspondre au cahier des charges :

- pour les vins blancs : pinot blanc-chardonnay et aligoté ;
- pour les vins rouges et rosés : gamay noir à jus blanc.

Le territoire communal est également concerné par l'IGP (Indication Géographique Protégée) Emmental français Est-Central. Cette IGP ne concerne plus les exploitants de Grézieu-la-Varenne étant donné l'abandon de la production laitière.

• Le Projet de PENAP Ouest Lyonnais

Dans le cadre de la politique de mise en place des PENAP portée par l'Ouest lyonnais (SCOT et ACCOLADE) et par le Conseil Général il est proposé de :

- Limiter la disparition des exploitations en freinant la spéculation des propriétaires sur la constructibilité des terrains, notamment celles en polyculture-élevage qui donnent le caractère de « campagne » en situation périurbaine proche de Lyon
- Protéger les territoires agricoles

La définition de périmètres dans le cadre des PENAP permettrait de freiner l'urbanisation et de stabiliser l'activité agricole.

Perspectives et enjeux pour l'agriculture communale

Les fortes contraintes pour l'agriculture communale fragilisent la pérennité des exploitations, elles sont liées à :

- une situation périurbaine difficile à concilier avec l'activité d'élevage ;
- une pression foncière forte dont l'impact est accru par la forte proportion de faire valoir indirect ;

Cependant l'activité agricole possède des atouts à valoriser :

- l'agriculture traditionnelle est un facteur du maintien de la qualité du paysage et du cadre de vie de la commune ;
- la situation périurbaine offre des débouchés pour les circuits courts.

Afin de limiter la disparition de l'agriculture locale il serait nécessaire de:

- Donner des perspectives foncières aux exploitants locaux sur le moyen et le long terme en :

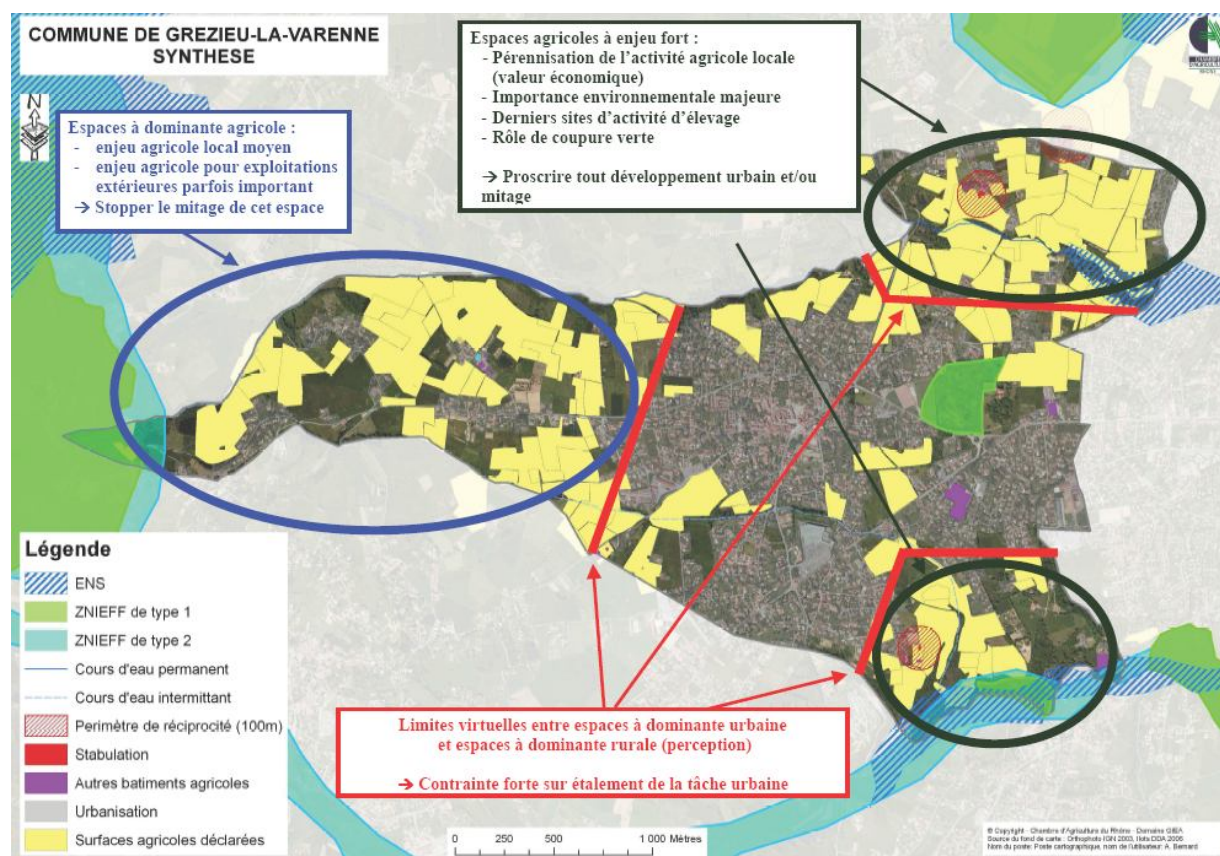
- protégeant les espaces agricoles présentant un enjeu local fort dans le document de planification urbaine,
- privilégiant une urbanisation concentrée dans la tâche urbaine actuelle afin d'en limiter l'étalement,
- veillant à ne pas enclaver, au sein de secteurs bâtis, les sites d'exploitations qui subsistent.

- Conserver des espaces agricoles entretenus et d'éviter les déprises en :

- évitant d'étendre les secteurs d'habitat sur le plateau incliné à l'ouest de la commune et ce, afin de maintenir un potentiel d'attractivité pour les exploitations extérieures,
- maîtrisant les aménagements qui pourraient impacter indirectement les conditions d'exploitation agricole des terres (ex : aménagements routiers).

- Sauver une activité d'élevage résiduelle qui reflète un certain esprit «campagne» en ne rapprochant pas les zones constructibles des bâtiments d'élevage de la commune ou de ceux situés en bordure immédiate.

Les perspectives d'installation d'agriculteurs sont limitées, dans un contexte très périurbain, mais un des enjeux est de permettre la reprise des exploitations existantes.



VI - Le document d'urbanisme

1 – Une volonté de diversifier l'offre en logements

Le POS élaboré en 1983 a connu plusieurs révisions en 1988 et en 2001. Depuis il a fait l'objet de trois modifications afin de l'adapter notamment pour permettre la mise en œuvre du PLH et le programme de dynamisation du centre bourg.

Il affichait notamment les objectifs suivants dans le cadre de la dernière modification :

- préserver l'environnement et le cadre de vie
- lier urbanisme et déplacements pour améliorer la cohésion urbaine et sociale
- répondre aux problèmes de stationnement
- pérenniser le petit commerce
- intégrer les documents supra-communaux (PLH...)

Ce document marque une forte volonté de développer le secteur locatif social en imposant la réalisation de 25% de logements locatifs sociaux pour toute opération de plus de 3 lots et de plus de 3 logements.

De plus il met en place une orientation importante en matière de protection et de développement du commerce de centre bourg en inscrivant des linéaires commerciaux sur des rues centrales.

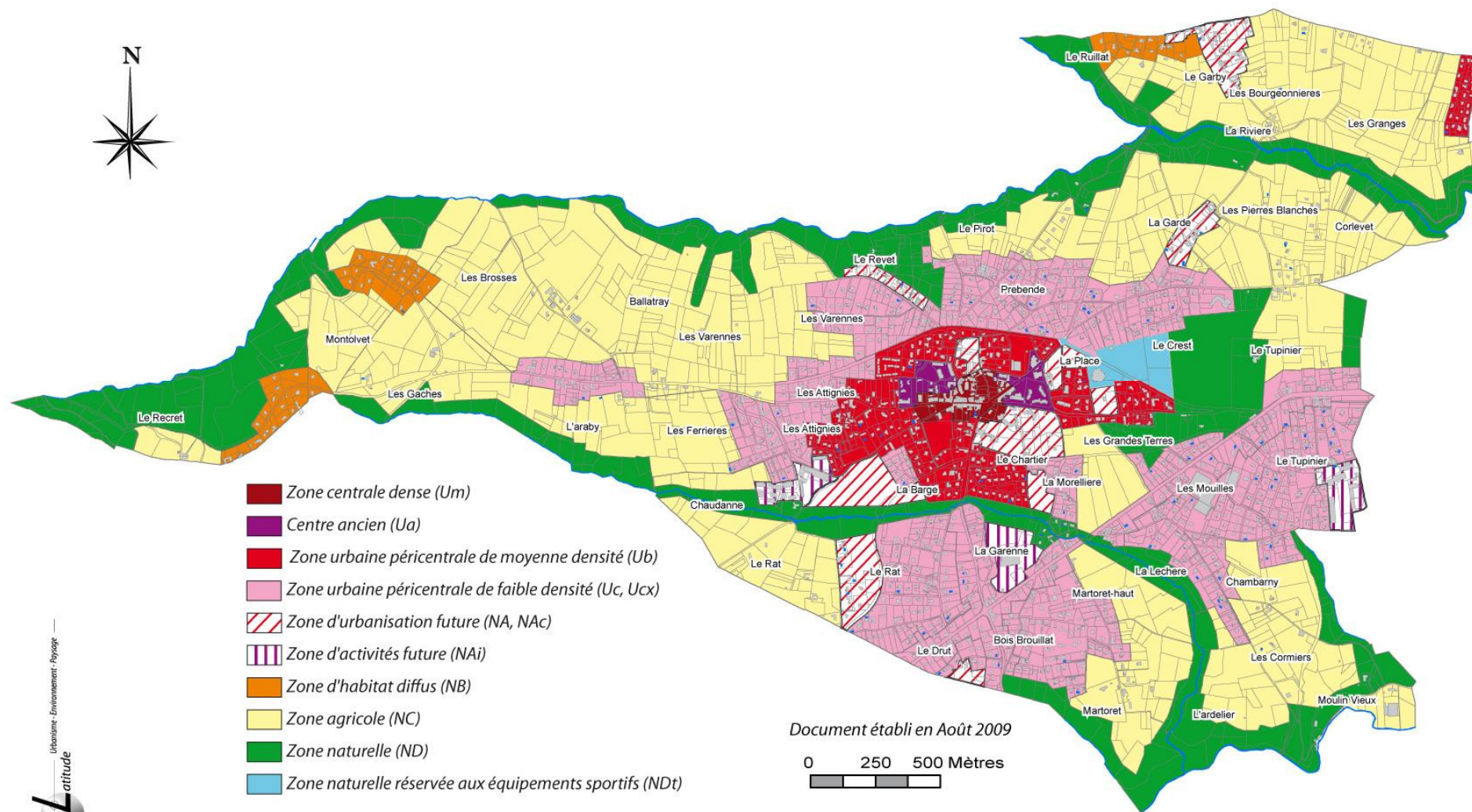
En revanche les milieux naturels présentant un intérêt écologique sont inégalement préservés. Si les grands corridors des cours d'eau ainsi que la plaine du Tupinier sont inscrits en zone ND, d'autres milieux naturels d'intérêt sont souvent en zone agricole. Enfin il inscrit des développements urbains à proximité de sièges d'exploitation (Le Garby) qui vont conduire à l'encerclement des exploitations et fragilisent leur viabilité économique.

2 – Un POS dimensionné pour un large développement urbain

Ce document est relativement largement dimensionné pour le développement urbain : un peu plus de 262 ha sont constructibles à court et long terme (U, NA et NB), cela représente 35 % du territoire communal.

Zone	Surface
UM	4,95
UA	5.33
UB	38.43
UC	125.83
UCx	32,1
NB	14,49
Total	221.13
NA	18,28
NAC	12.47
Total	30.75
NAI	10,37
Total	10,37
ND	151.17
NDt	5,59
Total	156.76
NC	326
Total	326
Total commune	745 Ha

Document d'urbanisme



VII - Contraintes d'aménagement

La commune de Grézieu-la-Varenne est soumise à différentes contraintes qui devront être prises en compte dans le projet de développement de la commune. Ces contraintes sont de divers ordres :

1 - Les contraintes fonctionnelles et de protection

- **Les sensibilités paysagères**

La commune présente une grande qualité paysagère du fait de son caractère très champêtre et d'un patrimoine bâti relativement préservé.

L'étude paysagère a montré que la commune présente quelques fortes sensibilités paysagères dues à la topographie et au patrimoine historique. Le PLU devra permettre la préservation des qualités paysagères particulièrement aux alentours du bourg et de permettre la préservation des coulées vertes urbaines et périurbaines.

Le PLU devra aussi permettre d'améliorer l'intégration paysagère des nouveaux développements par la mise en place de prescriptions d'implantation, de traitement des constructions, des clôtures. Une attention particulière à l'intégration des bâtiments d'activités serait nécessaire.

- **Les contraintes environnementales et naturelles**

Elles sont surtout liées à la richesse des milieux naturels présents sur le territoire ; des secteurs à forts enjeux écologiques ont été identifiés (zones humides à Triton crêté, corridors écologiques le long des cours d'eau...). Le PLU, dans les choix d'urbanisation retenus, devra permettre une protection des zones humides et des corridors écologiques.

- **Les contraintes liées au patrimoine**

Les contraintes patrimoniales de la commune sont plus particulièrement liées à la présence d'un patrimoine historique de caractère dans le bourg ancien, des anciennes maisons de villégiature patronale et de leurs parcs. Ces éléments sont partie intégrante de l'identité communale et représentent aussi une sensibilité à prendre en considération.

- **Les contraintes liées aux réseaux d'assainissement et aux voiries**

Le réseau actuel d'assainissement dessert la totalité du centre et de ses extensions. Mais les secteurs périphériques et plus particulièrement les zones NB de l'Ouest se sont développés avec des assainissements autonomes. Il se pose alors la question du coût collectif d'extension des réseaux d'assainissement. En effet ce coût risque d'être important et hors d'échelle économiquement avec les capacités de développement de ces secteurs. Il n'y a donc pas d'intérêt pour la collectivité à investir dans ces secteurs dans la mesure où l'enveloppe urbaine actuelle disposant de l'assainissement collectif laisse d'importants tènements non construits largement suffisants pour le développement urbain limité par le SCOT. Par ailleurs plusieurs secteurs sont desservis par des voiries issues de des anciens chemins ruraux et qui apparaissent sous-dimensionnées pour de nouvelles circulations automobiles engendrées par des développements résidentiels (Ruillat, Le Garby, Les Brosses, Montolvet, Le Recret, Martoret, La Garde, Les Prébendes...)

- **Les contraintes liées aux déplacements dans le centre**

L'organisation urbaine marquée par un éclatement des quartiers d'habitat multiplie les déplacements automobiles. La commune est aussi traversée par des flux issus des communes voisines et rejoignant le centre commercial des 4 chemins et les pôles d'emplois des communes proches. Il apparaît donc essentiel dans ce contexte :

- de ne pas multiplier les déplacements automobiles et de favoriser les déplacements doux sur la commune pour les déplacements quotidiens (vers le centre et vers les pôles d'équipements notamment scolaires) ;
- de densifier les urbanisations à venir et les rapprocher de la centralité pour favoriser les déplacements piétons.

A ce titre les différents axes routiers envisagés dans le cadre d'études supra-communales (déviation RD30, barreau Ouest RD24/RD489) paraissent au premier abord faciliter les déplacements automobiles, mais ils s'inscrivent dans une approche encore très routière de l'aménagement et auront des impacts importants sur les espaces naturels et agricoles de la commune. Ils ne permettront pas de résoudre forcément les déplacements dans les espaces centraux de Grézieu et inscriront une forte pression urbaine et foncière à leurs abords. D'autres orientations pourraient être prioritaires comme : l'amélioration de la desserte TC, le maillage des modes doux, leur mise en lien avec les points de desserte TC, ainsi que la requalification pour un usage plus apaisé des voies du centre (Eveiller, Blanc, Attignies, Forges).

2 - Les contraintes réglementaires

• Les servitudes d'utilité publique

La commune est grevée des servitudes d'utilité publique suivantes :

AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques : classés ou inscrits.
- La cheminée située au premier étage du château de la Barge sis à GREZIEU-LA-VARENNE. (Inv. Sup. M.H. du 07/06/1926.)
I4 : Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques.
- Ligne 2 x 63 KV CHARPENAY - CRAPONNE / CHARPENAY - CRAPONNE - DARDILLY (aérienne et souterraine). (D.U.P. du 06/03/1986, AP du 10/12/1984 et AP du 26/04/1988.)
- Ligne 2 x 400 KV : CHARPENAY - PIVOZ CORDIER 1 - CHARPENAY - ECHALAS 2 (aérienne). (DUP du 04/08/1982 et A.P. du 12/09/1984.)

• La présence de sites archéologiques

La carte archéologique nationale répertorie 14 entités archéologiques datant de l'époque gallo-romaine à la période médiévale :

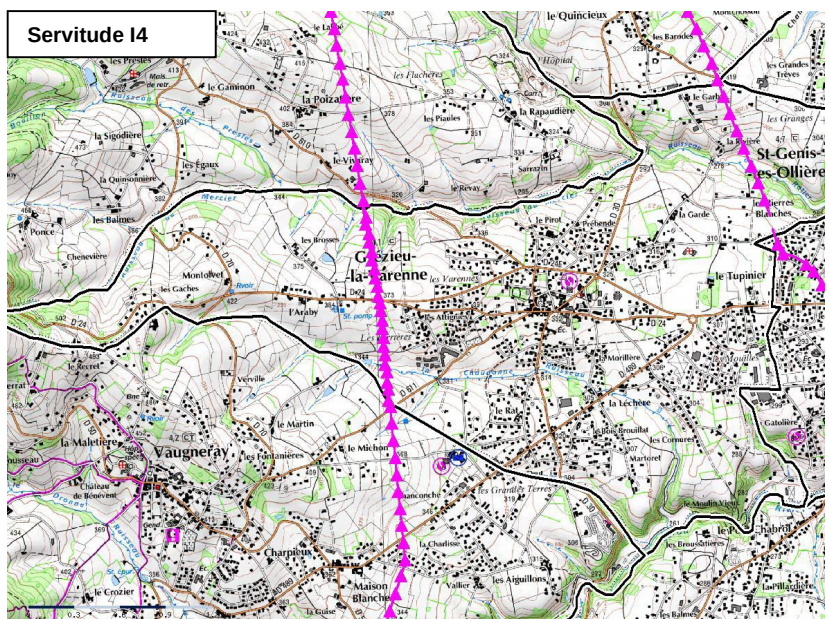
- Le Recrêt / Néolithique / lithique
- Le Recrêt / Néolithique ? / lithique : hache polie, outil de pierre
- Le Bourg, 3 ch. de Ronde / enceinte / Moyen-âge
- Porte du Midi, Le Bourg / Moyen-âge / porte
- Porte Nord, Le Bourg / Moyen-âge / porte
- Bourg / bourg castral / Moyen-âge
- Château de la Place / maison / Epoque moderne
- Bourg / église / Moyen-âge - Période récente ?
- Aqueduc de l'Yzeron / aqueduc / Gallo-romain
- Château de la Barge / château fort / Moyen-âge classique
- Moulin-Vieux, Moulin de Seyssieu ou Cheyssieu / moulin / Moyen-âge
- Moulin de Ponterle / moulin / Moyen-âge
- Château de la Barge / château non fortifié / Epoque moderne
- Bourg / enceinte / Moyen-âge classique

La commune est concernée par un arrêté préfectoral de zones de présomption de prescriptions archéologiques sur les projets d'aménagement ou de construction.

Des sites à protéger ont été identifiés sur le fondement de l'article L.123-1 (7°) du code de l'urbanisme.

Il s'agit :

- de l'aqueduc de L'Yzeron,
- des vestiges du bourg médiéval fortifié.



VIII – Besoins et enjeux de développement

Les enjeux sur la commune sont multiples. Ils concernent à la fois des enjeux de développement et de protection, ainsi que des enjeux territoriaux.

Constat et dynamiques	Enjeux
Les dynamiques démographiques et résidentielles En raison de sa position géographique et de sa bonne accessibilité, Grezieu-La-Varenne est une commune très attractive dans le bassin d'habitat comme en témoigne le rythme dynamique de construction. Toutefois le niveau élevé du marché immobilier non compensé par un volume suffisant de logements locatifs et de logements sociaux, constitue un facteur d'exclusion du logement des populations à moindres revenus, et des jeunes actifs. Parallèlement la structure démographique montre un fort vieillissement. Il existe donc un enjeu important pour maintenir des populations jeunes et actives sur la commune. La commune a engagé depuis quelques années des actions importantes en matière de diversification de l'offre en logements par le développement du secteur social. Toutefois ces actions ne permettent pas encore de contrebalancer les effets de la situation attractive de la commune sur le marché immobilier. L'offre résidentielle ne permet pas encore la continuité d'un parcours résidentiel : notamment les secteurs de l'accession sur des petites parcelles ou en logements adaptés pour des personnes âgées en centre bourg font encore défaut.	Le développement communal - Une commune qui en raison d'une offre résidentielle fragmentaire, s'oriente vers une tendance résidentielle bipolaire : relativement haut de gamme en périphérie (villas sur grands terrains) et locatif plus dense en centre bourg ? - Ou une cité plus diversifiée qui renforce la mixité de population, en élargissant l'éventail de l'offre en logements permettant d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune : - développement d'une offre en accession sociale en complément de la poursuite du renforcement de l'offre en locatif (social et non social) par la mise en place de réserves foncières, - développement d'une offre intermédiaire entre le logement individuel et le collectif permettant une densification de l'habitat, des constructions sur des petits terrains plus accessibles, et avec des espaces privatifs extérieurs répondant aux aspirations d'une grande partie de la population. L'utilisation des nombreux espaces non construits à proximité du centre permettrait de développer cette typologie de logements.
L'offre en équipements La commune de Grezieu-la-Varenne dispose d'une bonne armature en matière d'équipements publics. Toutefois les évolutions démographiques à venir, les évolutions urbaines et l'obsolescence de certains équipements posent le problème du renforcement de cette offre et de son positionnement géographique.	Le positionnement des équipements et l'accompagnement des populations - regroupement des équipements sportifs en un seul pôle permettant de mutualiser les moyens mais nécessitant de renforcer les accès en mode doux ? - renforcement de l'offre culturelle en centre bourg ? - renforcement de l'offre pour les jeunes ? - quelle localisation pour la salle des fêtes recherchant une mutualisation des stationnements avec un autre usage ? - quel positionnement pour une résidence personnes âgées ? - quel devenir pour le site de l'actuelle salle des fêtes (logement, équipement de quartier) ?

Constat et dynamiques	Enjeux
Le développement urbain et la centralité La commune s'est beaucoup développée par des extensions urbaines successives dans les espaces ruraux avec des dynamiques très extensives et consommatrices de foncier. Ce type de développement participe peu à l'animation du bourg et représente des coûts collectifs importants (réseaux, voiries, transports scolaires, ramassage des déchets...). De plus elle a laissé de nombreuses potentialités de constructions en « dents creuses » dans une enveloppe urbaine qui apparaît aujourd'hui très étendue. La commune a engagé depuis quelques années une politique d'aménagement du centre visant à renforcer l'offre en logements, en commerces et l'amélioration de la qualité des espaces publics. Aujourd'hui, se pose la question de maîtriser le développement résidentiel, d'organiser le fonctionnement urbain et d'améliorer la qualité de l'espace urbain, à partir de l'enveloppe urbaine existante.	Le développement des espaces périphériques - Poursuite du développement d'une nouvelle offre foncière par extension urbaine source d'étalement urbain et de mitage, impliquant un renforcement des équipements (extensions des réseaux d'assainissement, renforcement du réseau d'eau et élargissement des voiries et gestion des eaux pluviales), un accroissement des circulations automobiles et une augmentation importante des coûts collectifs ? - Ou un accroissement maîtrisé de l'offre résidentielle s'appuyant sur : - la mobilisation des nombreuses « dents creuses » de l'enveloppe urbaine, - une densification des espaces proches du centre, et des dessertes TC (futur TC à haut niveau de service) - une diversification de la forme urbaine par la création d'une offre en matière d'habitat plus économe en consommation foncière que celle de la maison individuelle au milieu de sa parcelle, et permettant de répondre aux enjeux environnementaux. La centralité - Une centralité restreinte : des espaces publics limités et investis par la voiture, des parcours piétons peu attractifs dans le centre ? - Ou poursuite de la valorisation du centre bourg : - Elargissement des espaces publics centraux par la création de nouveaux espaces publics dans les quartiers en densification et à proximité des pôles d'équipements, restructuration des espaces mal définis devant la mairie, le centre d'animation et la halle dans un espace d'animation majeur (aménagement plus piéton et moins dédié à la voiture). - Rapprochement de la centralité du bourg et des quartiers environnants par le maillage des parcours en modes doux entre les différents quartiers et le centre en intégrant la voie verte dans les fonctionnements quotidiens.
Le développement économique Grézieu La Varenne dispose de peu de potentialités d'accueil économique dans les zones d'activités actuelles. Les extensions des zones actuelles sont limitées aux Mouilles (insertion dans des quartiers résidentiels) et aux Ferrières (emprise sur des territoires agricoles plus vastes) Leur positionnement pose des problèmes en matière d'accessibilité. Le pôle commercial des 4 chemins a une forte attractivité et génère des flux importants dans le centre. De plus sa position en bordure de la RD 489 incite à un développement commercial non maîtrisé qui à terme peut être contradictoire avec un renforcement de la centralité commerciale du bourg.	Le positionnement de la commune - Un développement économique « au fil de l'eau » par extensions des ZAE actuelles et recherche de nouveaux espaces en extension urbaine mieux desservis par des axes routiers mais entraînant de nouveaux prélèvements fonciers sur des espaces agricoles ou naturels et impliquant l'aménagement d'infrastructures routières (barreaux de voies départementales) ? - Ou une maîtrise du développement économique en lien avec la mobilité s'appuyant sur : - la mobilisation des espaces non construits dans la zone des Mouilles pour requalifier la zone, - une extension limitée de la zone des Ferrières tenant compte de son accessibilité réduite, - la recherche d'un espace « en dent creuse » dans l'enveloppe urbaine, accessible par le futur TC en site propre, - une maîtrise forte des implantations commerciales le long de la RD489.

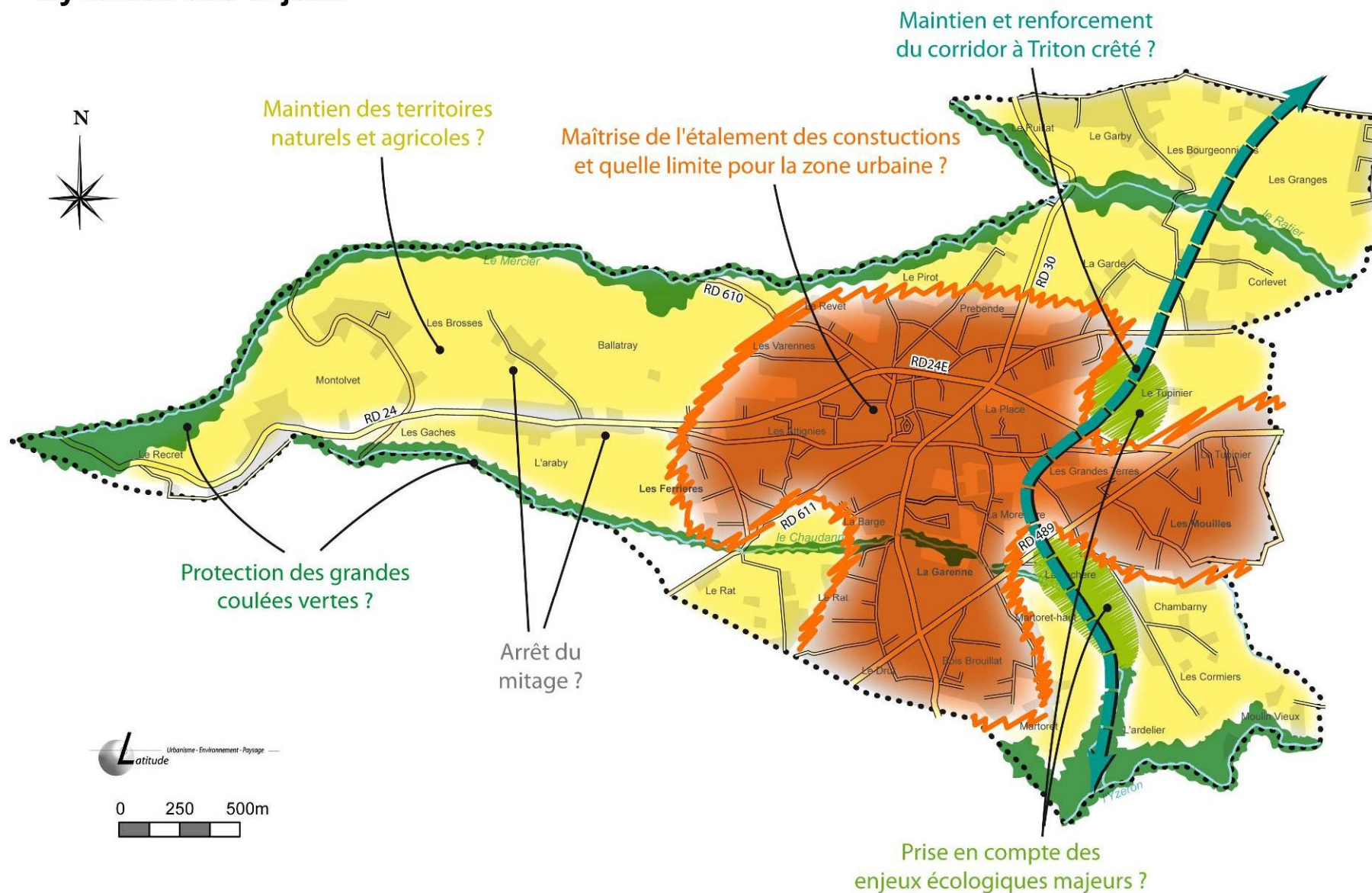
Constat et dynamiques	Enjeux
Les déplacements La position de la commune à la porte des Monts du Lyonnais, son attractivité résidentielle, la présence de zones d'activités, sa desserte par des axes routiers importants à l'échelle de l'Ouest Lyonnais, en font un point de passage obligé des différents flux. Les développements dispersés de l'habitat et les opérations successives de lotissements sans organisation globale ont contribué à un accroissement des circulations automobiles sur les voies secondaires et les anciens chemins ruraux dont les capacités n'ont pas suivi l'urbanisation. Le bourg est traversé et cerné par des voiries à fort trafic qui constituent de véritables coupures dans le fonctionnement urbain. Le futur axe de TC en site propre devrait permettre de faciliter l'accès à l'agglomération, mais son positionnement n'est pas encore défini. Il est pourtant essentiel pour la localisation des futurs développements urbains, et des équipements. La commune malgré la présence de la voie verte ne dispose pas de parcours doux maillés et structurants qui permettraient de réduire les déplacements automobiles notamment dans le centre élargi.	La hiérarchisation des circulations de l'espace urbain - Poursuite d'un accroissement des circulations automobiles s'organisant au gré et en fonction des contraintes des urbanisations successives, et nécessitant à terme l'aménagement de nouvelles infrastructures routières pour structurer les déplacements ? - Ou prise en compte en amont de la problématique des déplacements par la mise en place d'un programme d'aménagement pour : - mailler les voies des futurs secteurs de développement résidentiel par des voies structurantes améliorant l'irrigation des espaces résidentiels et leur liaison au centre, - requalifier en véritable voie urbaine la RD 30 dans sa traversée du bourg de façon dissuasive pour les flux de transit, - aménager des stationnements en périphérie immédiate permettant de dégager les places centrales de l'occupation envahissante de la voiture, - hiérarchiser et mutualiser l'offre en stationnements à partir des temps d'usage complémentaires : P+R et salle des fêtes par exemple, équipements sportifs entre eux, - rechercher dans les nouveaux développements urbains résidentiels une proximité des dessertes TC et de la centralité ainsi qu'une continuité des parcours (proscrire les urbanisations en enclaves successives), - rendre plus paisible pour les piétons et les cyclistes l'accès au pôle sportif sur la RD24. Le développement des liaisons douces - Mise en place à l'échelle communale d'un « schéma » de développement et d'organisation des voies douces renforçant les liaisons entre les différents quartiers résidentiels, les pôles d'équipement (et plus particulièrement les secteurs des équipements sportifs, scolaires la future salle des fêtes) et le centre en s'appuyant sur le réseau existant (réaménagement des voiries centrales Eveiller et Blanc) et en profitant des nouveaux développements résidentiels pour inscrire des parcours structurants. - Quelle vocation pour la voie verte : axe de loisir uniquement ou voie en mode doux structurante pour les déplacements entre équipements, quartiers résidentiels, centralité et accès TC ?
La préservation de l'activité agricole L'agriculture apparaît fragilisée du fait du faible nombre d'exploitations, de sa situation à proximité de l'agglomération lyonnaise et des projets d'aménagements du territoire (COL,...), qui génèrent de fortes pressions foncières. De plus la situation péri-urbaine entraîne une précarisation des baux agricoles. La présence de zones de bonnes aptitudes culturelles ainsi que de secteurs éligibles en AOC « Coteaux du Lyonnais » souligne le potentiel agricole important de la commune. De plus, cette activité permet le maintien d'un caractère rural et naturel du territoire communal, qui contribue à la qualité de vie de ces habitants et représente un atout à valoriser (loisirs verts).	La protection des sièges agricoles et des territoires pérennes - Poursuite d'une urbanisation non contrôlée au risque de rendre difficile des reconversions futures ? - Ou préservation du potentiel économique de production agricole pour permettre la mise en œuvre d'éventuelles reconversions futures (productions de qualité et mise en place de circuits courts de commercialisation répondant à une demande locale) ? Cette préservation passe par la protection des grands territoires agricoles potentiellement mécanisables, des terrains en limite d'urbanisation actuelle et des territoires à forte valeur agronomique.

Constat et dynamiques	Enjeux
Les espaces naturels et les paysages La commune bénéficie d'espaces naturels de qualité, avec des secteurs à enjeux écologiques forts comportant une grande diversité floristique et faunistique, avec notamment de nombreuses mares et zones humides et des espèces patrimoniales telles que le Triton crêté. Les enjeux paysagers et naturels se situent principalement en zone périurbaine où les urbanisations ne doivent pas « grignoter » les espaces naturels remarquables. Les coulées vertes périphériques sont à préserver tant sur le plan paysager, que sur le plan écologique (rôle de corridors).	La protection des espaces naturels - La poursuite du renforcement des discontinuités écologiques par un mitage des espaces naturels ? Notamment dans les secteurs de Montolvet, route de la Luère, Le Garby, La Grade, et aux franges de l'enveloppe urbaine du bourg ? - Ou la préservation des continuités biologiques et la protection des espaces naturels à haute valeur écologique ? Et plus particulièrement le Tupinier, La Léchère, L'Ardelier, La Chaudanne, Le Ratier, l'Yzeron, Le Mercier... La valorisation des paysages et du patrimoine - Poursuite de la banalisation des paysages par un étalement urbain ? (quelle sera l'identité paysagère de Grézieu La Varenne demain ?) - Ou préservation de l'identité paysagère de la commune : arrêt du mitage, requalification des zones dégradées, préservation des coulées vertes en limite du bourg (La Chaudanne), préservation des parcs urbains, mise en place de prescriptions d'intégration paysagère pour tout nouveau développement, hiérarchisation des voiries par le biais d'aménagements et mise en place d'espaces collectifs verts ? - Poursuite du mitage aux franges de l'espace agricole ? - Ou définition claire et traitement des limites de la zone urbaine ?

[illegible]

-  Quelle valorisation de la centralité ?
-  Renforcement de l'attractivité économique ?
-  Extension/développement des activités économiques ?
-  Quelle maîtrise du développement commercial en façade routière ?
-  Secteur potentiel de développement urbain à proximité du centre
 - 1 - Secteur d'urbanisation malgré un éloignement du centre ?
 - 2 - Quelle vocation ? Quelle échéance d'urbanisation ?
 - 3 - Quelle optimisation des dents creuses pour renforcer la centralité ?
-  vocation agricole ou secteur de développement économique et d'équipements ?
-  Quel rôle structurant pour la voie verte ?
-  Valorisation d'un espace naturel public intégré à la zone urbaine ?
-  Quel maillage pour les déplacements doux au quotidien ?
-  Quel partage des usages sur les voies centrales ?
-  Réaménagement de la RD 489
-  Vers quelle réorganisation des équipements ?
-  Préservation et renforcement du corridor écologique : quelle intégration et quelle vocation dans la zone agglomérée ?
-  Quelle protection pour la prairie du Tupinier ?
-  Maintien de la coulée verte du ruisseau de la Chaudanne ?
-  Quel traitement des franges urbaines ?

Synthèse des enjeux



Deuxième partie

Les dispositions du PLU

Les dispositions du PLU

PLU

Les

dispositions

PLU



I - Le cadrage général du PLU

La présente révision du PLU de la commune de Grézieu la Varenne permet :

- la transformation technique du POS en PLU,
- une mise à jour du règlement et des emplacements réservés,
- une adaptation du nouveau projet réglementaire aux objectifs de développement économique et résidentiel de la commune,
- la prise en compte du nouveau contexte communal sur les plans des déplacements et du fonctionnement urbain, les plans économiques et résidentiels.

Elle permet de tenir compte des contraintes d'aménagement liées aux dispositions réglementaires notamment :

- **La Loi SRU du 13 décembre 2000**, dont le but est de promouvoir un développement urbain cohérent, solidaire et durable. A ce titre l'article L121.1 du code de l'urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :
- **Principe d'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles ou d'intérêt général ainsi que les équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que les moyens de transport et de gestion des eaux ;
- **Une utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins des déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances (sonores notamment,...), la sauvegarde des ensembles urbains remarquables, et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, et des risques technologiques.

- **La loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003**, modifiant la loi SRU.
- **La loi ENL du 13 juillet 2006** : instituant des outils nouveaux en matière de production de logements.
- **Loi DALO du 5 mars 2007**
- **Loi du 25 mars 2009**
- **La loi du 2 février 1995** relative au renforcement de la protection de l'environnement.
- **La loi sur l'eau du 3 juillet 1992**, en intégrant notamment les orientations du zonage d'assainissement.
- **La loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durables** du territoire du 16 juin 1999 (Loi Voynet).
- **La loi engagement national pour l'environnement du 13 juillet 2010**.

II - Le projet d'aménagement et de développement durable

A partir des conclusions du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement, la municipalité a défini un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui doit permettre à la commune de poursuivre un développement nécessaire à une ville bénéficiant de services, activités, et infrastructures en transport en commun, mais ce développement doit être respectueux des espaces naturels, des paysages et des territoires agricoles en favorisant une maîtrise des déplacements, et des coûts collectifs.

Ce projet doit aussi servir une qualité de vie des habitants.

Il s'agit par le PLU de préserver l'identité de la commune et de valoriser les fondements de cette identité tout en permettant une diversification résidentielle et économique source d'équilibre et de mixité sociale.

La construction du projet de PLU a du rechercher une harmonie entre les sensibilités, les contraintes du territoire et les dynamiques de développement induites par sa situation à proximité de l'agglomération lyonnaise dans un cadre de qualité. Les contraintes du territoire sont nombreuses, notamment en raison de la présence de fortes sensibilités paysagères et naturelles. La préservation de la ressource agricole en secteur périurbain représente aussi un enjeu important dans un contexte de pression foncière allant croissant.

Les choix politiques sont marqués par une volonté de développement communal équilibré mais en axant le développement futur de la commune vers des orientations plus qualitatives que quantitatives.

Il convient de justifier les choix retenus par la commune au regard des enjeux du développement durable.

1 - Justification des choix retenus pour l'élaboration du PADD

La commune a recherché un équilibre entre les enjeux de protection du patrimoine, des espaces naturels et agricoles et les enjeux de développement présents sur son territoire, à la fois par une organisation de la gestion du territoire communal, et par le renforcement de la diversité de son occupation.

Ainsi les principes qui ont conduit aux choix du PADD sont :

- **Les principes de protection des espaces naturels** et des milieux écologiques: ils sont majeurs sur le territoire communal. Ils concernent particulièrement :
 - Les différents cours d'eau représentent des corridors écologiques à une échelle supra communale, ainsi que les zones humides qui leur sont liées. Ces secteurs constituent des milieux d'intérêt écologique dont l'équilibre est fragile.
 - Les espèces protégées identifiées sur de plusieurs secteurs, en particulier sur la prairie du Tupinier qui représente un secteur d'intérêt écologique exceptionnel dans un contexte périurbain.
 - La présence de ZNIEFF, d'ENS, qui témoignent de l'importance de ces enjeux à une échelle qui dépasse le territoire communal.

Cette richesse écologique fait partie intégrante de l'identité communale et sa préservation est un des fondements du PADD.

- **Les principes de préservation paysagère et patrimoniale** ont aussi été pris en compte dans le PADD. En effet la municipalité a opté pour une intégration paysagère des nouveaux développements urbains notamment par la mise en place d'une charte d'intégration urbaine et paysagère applicable à l'ensemble du territoire et de prescriptions de renforcement de la trame verte urbaine par les orientations d'aménagement sur les principaux secteurs amenés à se développer.

Elle a fait le choix de protéger les espaces à caractère patrimonial souvent objets d'appropriation sociale (éléments végétaux constituant un patrimoine remarquable comme les parcs, arbres isolés, alignements végétaux, bosquets, continuums boisés en lien avec les Monts du Lyonnais etc.). Ce choix est fondé sur un objectif de préservation et de valorisation de l'identité communale et de préservation de la qualité de vie des habitants.

- **Les principes de protection de la ressource agricole:** le diagnostic agricole a montré que la commune reste un secteur potentiel de production agricole, malgré une pression foncière très importante liée au développement résidentiel qui conduit à un morcellement des espaces de production. Cette activité présente un potentiel de développement et une viabilité à l'échéance du PLU. La situation périurbaine implique une proximité des consommateurs, et peut servir de point d'appui pour une valorisation vers une production de qualité etc. Ce potentiel est une opportunité économique pour les acteurs agricoles de la commune.

Par ailleurs les modes de production actuels plutôt traditionnels (prairies pâturées, élevage traditionnel, production fourragère) a été un élément de conservation de la qualité et de la diversité écologique. La commune de Grézieu La Varenne a donc choisi de préserver les conditions de la pérennité de cette activité en tant qu'outil de production tout en recherchant le maintien de l'équilibre avec la protection des milieux naturels.

- **Les enjeux de développement et des modes d'urbanisation sont tout aussi importants:** en effet, Grézieu La Varenne s'inscrit comme une commune attractive dans l'Ouest lyonnais (proximité de l'agglomération lyonnaise, cadre de vie de qualité, commerces de proximité dans le centre bourg) Il s'agit à travers le PADD de renforcer cette position en assurant une croissance diversifiée et en conservant une maîtrise dans le rythme et la forme de l'urbanisation. Ce développement est à la fois résidentiel et économique, fonctions complémentaires et indissociables pour un équilibre du développement.

- **Sur le plan démographique** le projet de développement recherche une maîtrise de la croissance qui s'appuie sur le rythme démographique défini par le SCOT soit une croissance d'environ 1.09% par an. L'échéance du SCOT est située en 2020 celle du PLU en 2025. L'accroissement démographique et le desserrement démographique nécessitent la construction d'environ 566 logements à l'échéance SCOT et environ 170 logements entre 2020 et 2025 pour un rythme de croissance identique à celle prévue par le SCOT et selon le même mode de calcul.

- Sur le plan résidentiel le PLU recherche une plus grande diversité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité et d'intégration des populations. En particulier il s'agit de maintenir à Grézieu-la-Varenne des jeunes ménages qui ne trouvent plus une offre adaptée à leurs besoins en termes de produit logement et de coût et à destination des personnes âgées autonomes qui recherchent la proximité des services et des commerces. Le PADD s'appuie sur un développement à partir des zones déjà construites et des secteurs pour lesquels les investissements en infrastructures (assainissement, eau, voiries et...) sont économiquement moins coûteux pour la collectivité, ou programmés.

Il s'agit de densifier raisonnablement ces secteurs et d'assurer leur diversification vers du logement aidé ou accessible par son coût. Ainsi, la commune de Grézieu-La-Varenne souhaite mobiliser en priorité les espaces non construits situés dans ou en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg pour renforcer l'offre résidentielle sous réserve d'une urbanisation plus dense (habitat intermédiaire, petits collectifs etc.). Toutefois cette mobilisation ne doit pas conduire à une sur densification qui conduirait à une augmentation démographique trop importante et à une forme urbaine incontrôlée.

Le capacités de constructions à dégager pour répondre aux besoins en logements et aux objectifs de moindre consommation foncière des espaces agricoles ou naturels, conduit favoriser le comblement des espaces résiduels de certains quartiers pour lesquels sont présents les réseaux.

Les autres secteurs sont soumis à de très fortes sensibilités (écologiques, paysagères) ou à de fortes contraintes (réseaux insuffisants, déplacements difficiles, éloignements du centre..;) ne sont pas amenés à se renforcer.

La diversification résidentielle passe aussi par la mise en place d'une offre plus qualitative sur le plan environnemental avec la promotion d'opérations d'urbanisation exemplaires (performance énergétique des constructions, réduction des déplacements automobiles, proximité des services et des commerces limitant les déplacements automobiles, gestion des eaux pluviales, moindre consommation foncière etc.), permettant de répondre aux enjeux environnementaux. Pour cela il est nécessaire de développer des logements plus compacts sur des petites parcelles moins consommatrices d'espaces.

- Sur le plan économique, le projet communal s'appuie sur l'objectif du SCOT de renforcer les pôles d'emplois existants à la fois pour le maintien des activités présentes qui n'ont plus l'espace nécessaire à leur évolution, et pour l'accueil de nouvelles activités en équilibre avec le développement résidentiel. Une offre foncière nouvelle à destination des activités économiques est indispensable pour permettre à la population de travailler sur place.

Les trois secteurs potentiels inscrits par le SCOT sont : l'extension de la zone d'activités des Ferrières, le secteur de la route de La Luère et le secteur de la Morelière.

Concernant le secteur des Ferrières la topographie et la configuration des lieux ne permet pas d'envisager plusieurs sites d'extension : en effet la zone est bordée de quartiers d'habitat au Nord et à l'Est, du vallon naturel de la Chaudanne au Sud. Seul le secteur Ouest permettrait une extension de cette zone.

Concernant le secteur de la route de La Luère. Aujourd'hui aucun élément ne permet de définir clairement la localisation de cette zone. Aussi le PADD la prévoit dans ses orientations, mais le projet réglementaire ne l'inscrit pas. En effet ce secteur nécessitera une étude plus fine de localisation tenant compte des impacts sur les espaces agricoles et naturels présents de part et d'autre de la route du col de la Luère et des accessibilités possibles.

Le secteur de la Morelière : ce secteur présente l'avantage d'être situé à proximité du centre dans l'enveloppe urbaine du bourg, il pourra donc bénéficier à moindre coût des réseaux et des infrastructures (voiries, assainissement, réseau électrique etc.). Il bénéficie de la desserte de la voie verte et est donc accessible en modes doux. L'ensemble de ces avantages donne à ce secteur un potentiel de développement adapté pour des activités de services, bureaux, équipements, petites structures artisanales.

- **Les enjeux de maîtrise des déplacements** : ils sont importants à Grézieu La Varenne, qui se trouve confrontée à des difficultés de circulation dans son centre en raison de la traversée par plusieurs axes de passage : RD30, RD24 et RD489). Ces flux se confrontent à la desserte locale de la commune (accessibilité des commerces etc.).

La commune a donc opté pour une rationalisation des déplacements par la réduction des circulations automobiles engendrées par les nouveaux développements urbains (tous situés à proximité du centre) et par l'amélioration de la qualité des espaces urbains (plus attractifs pour des déplacements doux).

Le PADD s'appuie sur la requalification des voies, pour réorienter le fonctionnement urbain de la commune et pour développer des modes de déplacements moins pénalisants pour l'environnement. Cette maîtrise des déplacements recherchée dans le projet communal doit permettre d'améliorer le cadre de vie des habitants en rendant plus accessibles et plus attractifs les espaces centraux, les pôles d'équipements. Ainsi les modes doux de déplacement sont largement favorisés par les aménagements qui seront mis en œuvre : la voie verte devient l'axe en mode doux fédérateur des développements urbains de la commune. Elle est permet de relier les différents pôles de la commune et d'irriguer des parcours en modes doux complémentaires.

Le lien avec le futur transport en commun à haut niveau de service a été intégré dans la réflexion avec une accessibilité par des parcours en modes doux et par le positionnement de parkings d'accueil (mutualisation avec d'autres usages...).

2 – Le projet communal

La commune a retenu un projet équilibré entre toutes les contraintes et sensibilités (naturelles, paysagères, agricoles, déplacements) et les nécessaires besoins liés à son développement.

Pour préserver son cadre vie naturel, le fonctionnement écologique du territoire et le potentiel de production agricole, le projet communal privilégie :

Sur le plan résidentiel :

- Un rapprochement des secteurs de développement des parcours structurants en modes doux : voie verte
- Le développement d'une offre résidentielle qualitative sur le plan environnemental, énergétique et paysager (développement des trames vertes secondaires dans les espaces d'urbanisation, espaces verts de proximité intégrés dans les nouveaux quartiers d'habitat...)
- Un développement résidentiel recentré sur les espaces urbanisés du centre par mobilisation :
 - des espaces non construits identifiés dans le bourg élargi par renouvellement du tissu urbain dans le centre (tènement face à la Mairie),
 - des tènements issus de divisions parcellaires des grandes parcelles inscrites dans les quartiers pavillonnaires (cette tendance se confirme depuis 5 ans),
 - des espaces interstitiels en accroche du bourg (secteur du giratoire de Marcy, secteurs de part et d'autre de la voie verte, secteur du chemin du Rat). Ces secteurs sont desservis par les réseaux collectifs ou le seront facilement à un coût moindre, ils sont proches du centre et de ses services, desservis par un parcours structurant en mode doux qui les relie aux TC. En raison de ces différents avantages, ces secteurs sont amenés à recevoir une organisation urbaine favorisant une compacité et une intensité bâtie plus importante, moins consommatrice d'espaces.

L'ensemble de ces secteurs avec les densités moyennes imposées par le SCOT suffisent au développement communal inscrit dans le SCOT.

D'autres secteurs sont potentiellement amenés à se développer ultérieurement à proximité de la voie verte (secteur Nord de la voie verte à la Morelière) mais leurs surfaces ajoutées à celles inscrites dans le PLU représentent des capacités supérieures aux besoins des évolutions démographiques encadrées par le SCOT. Il en est de même pour certains secteurs qui étaient des zones de développement potentiel dans le POS (zones NA des Ondines de la voie verte, sous le cimetière).

- La maîtrise de la forme urbaine :

Si la commune souhaite encourager la densification et la recentralisation du développement, elle ne souhaite pas que cette dynamique soit conduite aux dépens de la qualité urbaine et des capacités d'accompagnement de la commune en matière d'équipements et d'infrastructures.

Le développement urbain par le seul phénomène des divisions et recompositions foncières peut conduire à un accroissement considérable de l'urbanisation par la simple dérèglementation des COS.

Ce phénomène de divisions parcellaire est une dynamique importante à Grézieu la Varenne où le coût élevé des terrains, et la taille importante des parcelles supports des constructions depuis les années 1970 représentent pour les propriétaires une opportunité financière importante. Toutefois ce type de développement non encadré donne souvent lieu à un tissu urbain désorganisé.

Les divisions parcellaires de ces dernières années sur la commune sont les suivantes :

	nb de divisions	nb lots nouveaux créés
année 2008	16	34
année 2009	10	13
année 2010	14	32
année 2011 (7 mois)	7	13
Total	47	92

Ainsi le calcul a été fait que l'utilisation des divisions parcellaires conjuguée à la densification autorisée par les nouvelles règles du PLU pourrait conduire au développement suivant :

- 1000 parcelles bâties sur la commune sont divisibles et constructibles.
- En appliquant sur ces parcelles une surface de plancher moyenne de 150 m² par maison individuelle, qui est équivalente à la dynamique des constructions des dernières années et avec un COS à 0,25, le potentiel constructible est de 1773 logements, uniquement par division parcellaire dans la zone Uc.
- Si on ajoute les capacités de la zone Ub, ce sont encore 391 logements potentiels.

Au total, sans les zones à urbaniser, les seules divisions parcellaires permettent la construction de 2100 à 2200 logements dans les zones Ub et Uc. La commune souhaiterait éviter cette urbanisation non contrôlée qu'elle ne pourra pas accompagner par des équipements, d'une part et qui d'autre part, ira à l'encontre du SCOT.

De plus ce type d'urbanisation par division parcellaire ne favorise pas la mixité sociale puisque les constructions sont en deçà des seuils économiques permettant la construction de logements locatifs aidés. Seules les zones AU permettent la mise en place du développement du logement locatif.

Aussi la commune pour éviter ce phénomène, maintenir la forme urbaine des quartiers à dominante pavillonnaire, et pour préserver ce potentiel pour l'avenir a choisi :

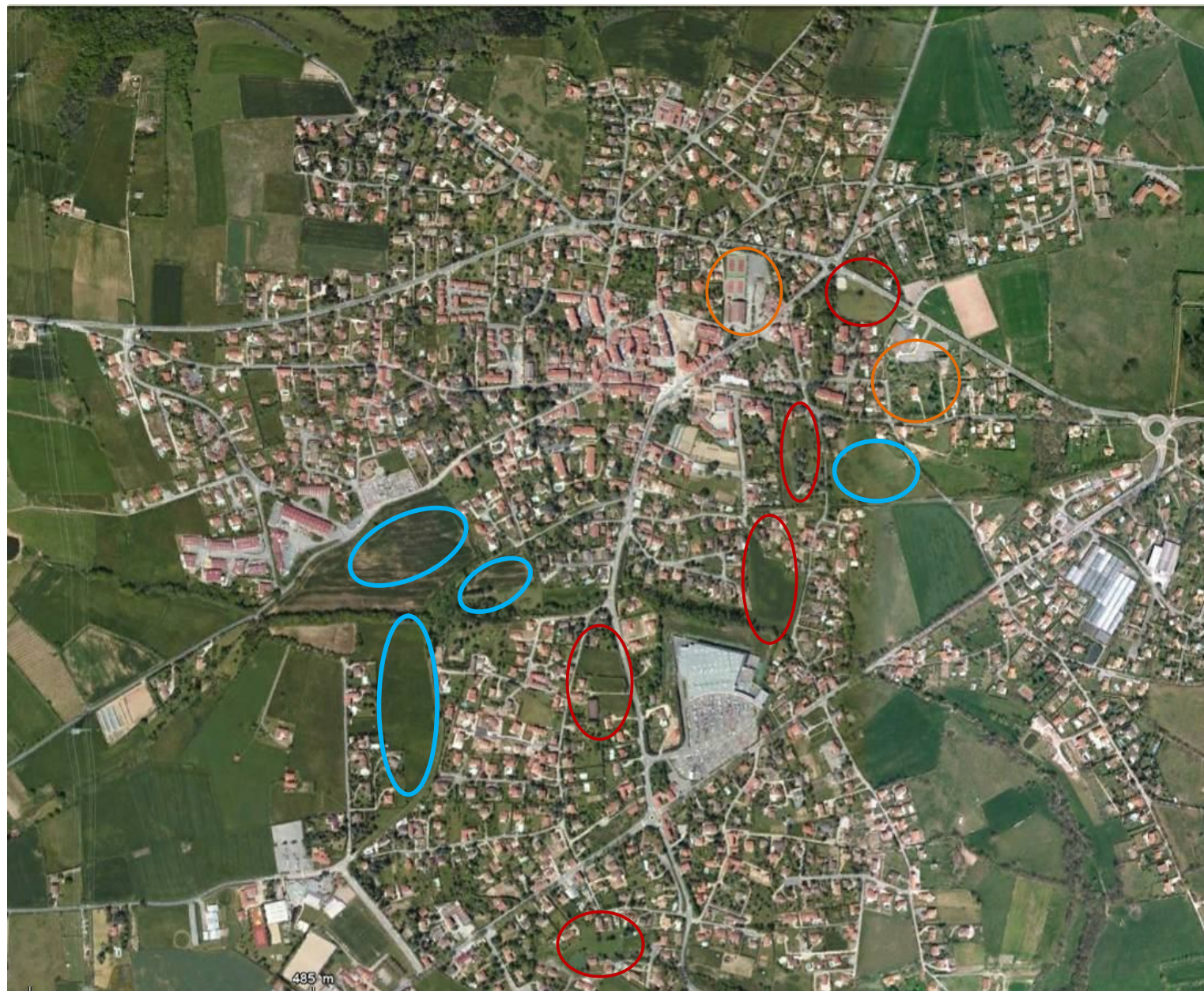
- De limiter les densités par la mise en place de COS dans les zones Ub et Uc,
- D'utiliser les dispositions de l'article L123-1-11 du code de l'urbanisme dans les secteurs pavillonnaires : ainsi si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.
- De mettre en place des orientations d'aménagement sur des secteurs pouvant muter dans une dynamique de recomposition foncière et dont la position vis-à-vis de la centralité et le fonctionnement urbain apparaît stratégique pour l'organisation communale.

Ces sites ne sont donc pas retenus au titre de ce PLU d'autant plus qu'ils concernent des terrains qui sont utilisés pour l'agriculture et qui ne disposent pas des réseaux d'assainissement ou électriques en capacité suffisante au regard des potentiels de logements qu'ils permettraient. Ainsi le secteur au Sud du cimetière et celui situé en limite Ouest de la commune au Sud de la Chaudanne font partie des sites qui pourront éventuellement se développer plus tard dans un prochain PLU.

Les secteurs de renouvellement du tissu urbain à échéance du PLU

Les secteurs d'interstices urbains destinés à se développer à échéance du PLU dans une forme urbaine compacte

Les secteurs pouvant éventuellement se développer au-delà de l'échéance du PLU : leurs capacités actuelles ajoutées à celles existantes dans l'enveloppe urbaine sont très largement supérieures aux orientations démographiques définies par le SCOT. C'est pourquoi ces secteurs ne peuvent plus être considérés comme des secteurs à développer dans le cadre du SCOT





Sous le cimetière

Anciennes zones NA du POS, et dont le développement n'est pas inscrit dans le PLU en raison des occupations agricoles et des capacités potentielles largement supérieures aux besoins démographique de la commune.



Voie verte



Les Ondines

Sur le plan de la diversité sociale et générationnelle :

Le projet de PLU porte une volonté de développement du secteur locatif, du secteur aidé et de l'accession abordable (en favorisant les petits terrains et l'habitat groupé moins onéreux à la construction et dans les consommations énergétiques). Le développement de ce type d'offre permettra de répondre aux besoins en logements des jeunes ménages qui sont actuellement obligés de s'éloigner des centres urbains pour trouver du logement accessible. De plus la commune inscrit une volonté de développer une offre en logements adaptée aux personnes âgées autonomes et de services associés dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain du tènement face à la Mairie (Cf. § ci-après sur la réorganisation des équipements).

Sur le plan économique :

Le développement économique communal s'inscrit dans les orientations du SCOT avec à moyen terme deux secteurs de développement économique (extension des Ferrières, développement d'un pôle d'équipements et de services à la Morelière). L'aménagement d'une ZAE route de la Luère est reporté à une échéance ultérieure en fonction des orientations de la politique économique portée par la communauté de communes. Ces secteurs permettront de développer de l'emploi à proximité des zones d'habitat ou accessibles par des moyens de transports moins coûteux en énergie et moins coûteux pour les ménages (TC, modes doux).

Sur le plan commercial, le projet de PLU favorise le renforcement du commerce de centre en instituant des alignements d'activités dans les rues principales du centre, et en interdisant le développement commercial dans les secteurs périphériques. Cela conduit, en application du SCOT, à maintenir l'offre actuelle du pôle commercial existant sur la route de Bordeaux, sans la renforcer. Dans le PLU de Grézieu La Varenne, la centralité correspond aux zones Ua et Ub.

Légende :

- Habitat mixte à dominante collectif / intermédiaire
- Habitat mixte à dominante intermédiaire / individuel
- Secteur de renouvellement urbain à vocation mixte : habitat, équipements, services, commerces
- Habitat collinaire
- Équipement
- Parc d'activités tertiaire
- Trame verte
- Cheminement piétonnier

Annotations sur la carte :

- Dérivaison des logements existants
- Espace planté de transition
- Extension des équipements publics
- Secteur de réorganisation des équipements publics et des stationnements
- Accès unique
- Corridor écologique à préserver
- Voisie verte
- Espace équipement public
- Stationnement tertiaire
- Aménagement d'un espace vert collectif
- Bâtis à intégrer dans un espace vert collectif
- Habitat collinaire et à intégrer dans le parcelle
- Espace de transition plantée support d'un cheminement piétonnier
- Stationnement tertiaire
- Réaménagement d'un carrefour
- Réconstruction d'un corridor écologique aménagement de murets, poivrières feuillues et haies arbustives
- Retenue des eaux pluviales
- Accès unique
- Retenue des eaux pluviales
- Espace planté en bordure de voie largeur minimale de 10m Accès accès sur la RD 30
- Accès unique
- LECZEC

Échelle : 0 20 40 Mètres

Sur le plan des déplacements :

Le projet communal s'appuie sur une hiérarchisation des déplacements par :

- rapprochement des zones d'habitat du centre favorisant les déplacements des piétons et des cyclistes,
- l'augmentation des capacités de stationnement à proximité du centre et leur mutualisation avec d'autres usages (Parking relais du futur TC à haut niveau de service, stationnements des pôles d'équipements, desserte du centre...). Ces stationnements en lien avec la voie verte seraient situés à la Morelière (mutualisation entre les activités économiques les équipements) et à l'arrière de la salle des sports (mutualisation parking relais et accès du pôle sportif comprenant la salle des sports et le plateau de sports).
- le renforcement des parcours en modes doux : la voie verte dans l'organisation à venir de la commune devient un axe structurant qui dessert le centre, les pôles d'équipements, le parking relais futur, les quartiers recevant le plus de population. Les nouveaux quartiers de part et d'autre de cet axe devront mailler des parcours en modes doux avec cet axe et assurer une perméabilité des déplacements des piétons et des cyclistes.
- L'inscription d'une nouvelle voie de desserte résidentielle permettant de rendre accessibles les zones résidentielles proches de la voie verte.
- Le redimensionnement urbain des voies départementales dans la traversée du bourg.

Sur le plan des équipements :

L'élaboration du PLU a été l'occasion de mettre à plat la réflexion sur les besoins en équipements publics. Une étude programmatique et de définition des besoins et des potentiels a été menée concomitamment au PLU. Les besoins recensés ont été nombreux :

- Le vieillissement de certains équipements sportifs, et leur positionnement en plein centre avec les difficultés de fonctionnement que cela pose nécessite un redéploiement en même temps qu'une mise à niveau de l'offre. Ainsi les tennis situés sur le tènement face à la mairie devraient être transférés sur le plateau sportif qui peut être densifié et réorganisé,
- La saturation de la salle des sports peut nécessiter une extension sur place,
- Le besoin d'un équipement pour les jeunes de type « city parc ou espace jeunes ». Son aménagement est envisagé à côté de la salle des sports. Cette situation permet un accès depuis le centre sans traverser la RD24.
- L'obsolescence de la salle des fêtes et des salles de musique ainsi que le besoin d'un équipement à la fois culturel et festif de taille plus importante est aussi ressorti de l'évaluation des besoins. Plusieurs sites ont été envisagés : le secteur du musée de la blanchisserie est éloigné du centre et n'est pas accessible en modes doux de façon sécurisée, la réhabilitation/extension sur place de la salle des fêtes actuelles pose le problème des capacités insuffisantes du stationnement possible au regard de ce type d'équipements.

Le secteur de la Morelière est retenu en raison de sa desserte en modes doux par la voie verte, de sa proximité du centre permettant ainsi d'utiliser cet espace pour des manifestations de la vie locale. Ce choix est aussi lié à la possibilité d'aménager des capacités de stationnement en rapport avec les besoins de ce type d'équipements qui va surtout fonctionner le soir et les fins de semaine tout en les mutualisant avec les activités de service qui vont plutôt fonctionner les jours en semaine. Cette localisation permet de rationaliser les aménagements, et le fonctionnement urbain et de diminuer les coûts collectifs.

Les besoins de salles associatives et d'extension de la médiathèque n'apparaissent pas à court terme, le centre d'animation rural étant suffisamment dimensionné pour les usages actuels. Mais il peut aussi se poser à plus long terme. C'est pourquoi le projet communal envisage de maintenir des possibilités d'extension de cet équipement sur place.

- Le besoin en espace d'animation dans le centre. La halle face à la mairie apparaît ancienne. Sa situation en plein centre constitue un facteur d'animation (marché, manifestations de plein air...). Sa réhabilitation et mise aux normes sur place est envisagée.
- Le besoin en équipement médical à l'échelle de la taille de la commune. Les professions médicales sont dispersées sur le territoire communal, certaines ont besoin de locaux plus adaptés et accessibles aux PMR. Ce type d'activité participe pleinement aux fonctions de centralité. C'est pourquoi il est envisagé d'inscrire un équipement de ce type face à la Mairie.
- Le besoin de logements adaptés aux personnes âgées autonomes complémentaires aux structures existantes sur la commune (maisons de retraite) est aussi pris en compte. Il s'agit de développer un « produit » de type MARPA permettant d'offrir des logements adaptés accompagnés de services (permanence d'une maîtresse de maison, possibilité de salles communes etc.). Cet équipement doit être central (proximité de la médiathèque, des commerces des points de vie de la commune). Aussi le tènement face à la mairie dans le cadre d'une restructuration devrait accueillir ce type d'offre.

Le renforcement de la centralité

Cet axe fort du projet communal est sous-jacent à tous les autres : il s'agit de développer à Grézieu la Varenne un centre actif et vivant par le renforcement des commerces, des équipements, des espaces publics et des logements (une population à proximité de ces espaces permettra de faire vivre le centre, alors que les habitants dans des secteurs plus périphériques prendront leur voiture et seront de ce fait plus tentés d'aller sur les autres pôles de l'agglomération).

Aussi le renforcement de la centralité, outre les points précédemment évoqués en matière de logements, commerces, équipements, accessibilité en modes doux, va aussi passer par la poursuite du réaménagement des espaces publics. Dans ce cadre le réaménagement de la RD30 dans la traversée du bourg est une nécessité (ralentissement de la vitesse, sécurisation et confort des arrêts de bus...).

Le renforcement de l'ambiance villageoise par une forme urbaine compacte doit accompagner ces évolutions.

Ainsi la restructuration du site face à la Mairie participe à cette organisation et à ce renforcement du centre : logements, maison médicale, espaces verts collectifs, stationnements et espace public majeur d'animation permettant aussi de valoriser la mairie (place parvis)

La protection des espaces agricoles et naturels

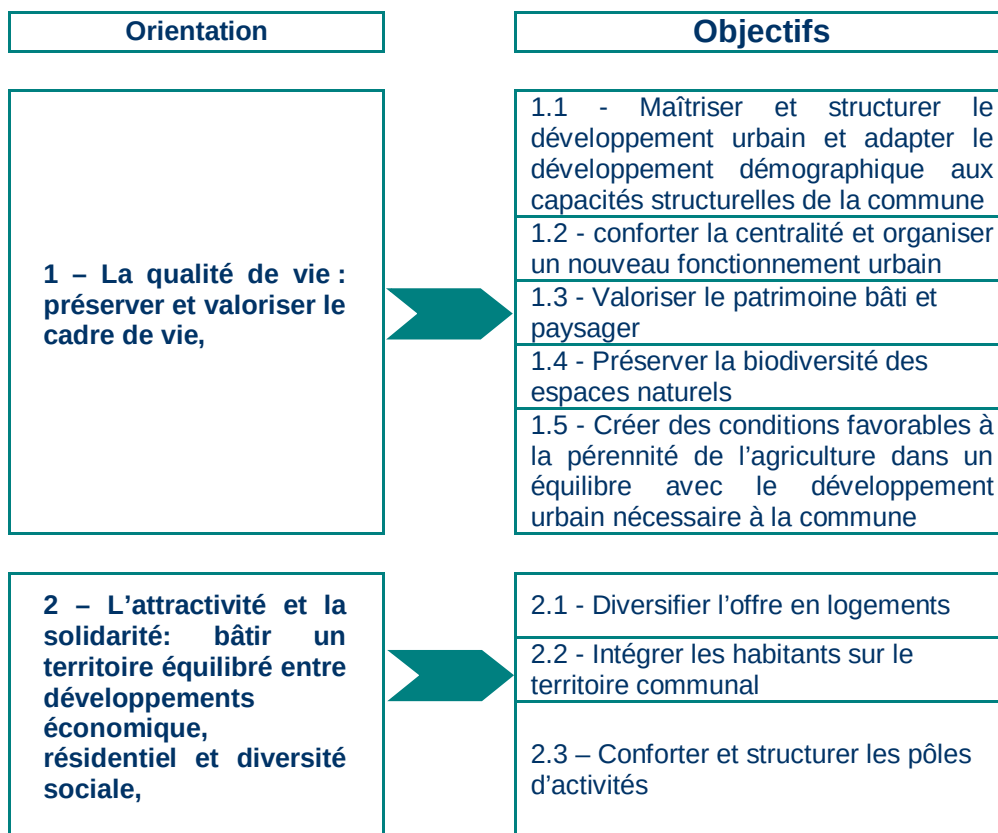
Le recentrage du développement sur le bourg, la compacité accrue du bâti, permettent d'assurer le développement communal sans aller empiéter sur les espaces agro-naturels périphériques. Le PLU clarifie la vocation de ces espaces en les protégeant. Il s'agit d'un axe fort du projet communal avec le maintien du cadre de la commune : les urbanisations périphériques sont stoppées. Le PLU prévoit des secteurs de taille et de capacité limitées permettant la gestion des constructions existantes dans l'espace rural.

Les réservoirs de biodiversité sont strictement protégés : cours d'eau et corridors, secteur du Tupinier.

Le PLU prévoit aussi la restauration d'un corridor entre le Tupinier et la Chaudanne à travers le site de la Morelière dont l'aménagement devra mettre en place des mares favorables au Triton et une zone verte et des passages faune favorables aux déplacements de la faune (cf. les orientations d'aménagement et de programmation).

3 - Le PADD

A partir de ces différentes problématiques, et des choix réalisés par la municipalité, le projet d'aménagement et de développement durable a été établi et repose sur deux grands axes, eux même déclinés en objectifs.



1.1- Maîtriser et structurer le développement urbain et adapter le développement démographique aux capacités structurelles de la commune

Cette axe inscrit une économie de la consommation foncière dans le développement par :

- d'investir en priorité les disponibilités foncières insérées dans l'enveloppe urbaine du bourg. La limite du bourg est comprise entre la RD24E et la RD489 et les Ferrières.
- de développer de nouvelles offres foncières mais dans un équilibre avec la préservation des milieux naturels et des espaces agricoles par un développement des potentialités en « accroche » de la zone déjà urbanisée représentant un investissement collectif (réseaux et voiries) économiquement viable et de permettre la densification des quartiers construits
- de gérer les habitations existantes dans les espaces ruraux sans extension urbaine.

1.2 - Conforter la centralité et construire un nouveau fonctionnement urbain

- élargir les espaces de centralité au-delà du centre historique le long de la rue Emile Eveiller jusqu'à la Mairie
- poursuivre la requalification et la hiérarchisation des espaces publics déjà engagés :
- d'aménager de nouveaux espaces publics

Le tènement face à la Mairie doit jouer un rôle majeur dans cette centralité réorganisée.

- Hiérarchiser les circulations au bénéfice des parcours en modes doux permettant une accessibilité du centre et des équipements dans les usages quotidiens.
- Réorganiser le stationnement en mutualisant les usages pour une économie d'espace.

1.3 - Valoriser le patrimoine bâti et paysager

Même si le caractère patrimonial du bâti de la commune n'est pas sa qualité dominante, il existe des éléments bâtis ou végétaux qui représentent des éléments patrimoniaux pour la commune : certaines maisons patronales du bourg, éléments arborés.

Le grand paysage naturel et en particulier ses coulées vertes et ses motifs structurants comme les haies font partie des éléments à protéger.

Enfin il s'agit aussi de promouvoir une forme urbaine plus compacte qui s'insère mieux dans le caractère villageois que la maison isolée sur sa parcelle et de développer des espaces verts et des espaces publics de proximité permettant de renforcer la trame verte urbaine.

1.4 - Préserver la biodiversité des espaces naturels

Le diagnostic a démontré l'importance des enjeux naturels présents sur la commune. Le PADD les reprend en fixant les orientations suivantes :

- La préservation des grandes entités naturelles et des corridors biologiques permettant de les relier,
- La préservation des habitats d'espèces patrimoniales identifiés, à ce titre la prairie du Tupinier est identifiée comme un espace inaltérable au regard des enjeux écologiques du site.
- La valorisation des espaces naturels par le développement de parcours en modes doux permettant de canaliser la fréquentation.

1.5 - Créer des conditions favorables à la pérennité de l'agriculture dans un équilibre avec le développement urbain nécessaire à la commune

Cet objectif du PADD vise à maintenir sur la commune le potentiel de production agricole qui à l'avenir peut être valorisé compte tenu de la proximité de la clientèle potentielle : développement de circuits courts avec une production de qualité.

Pour cela le PADD prévoit la protection des sites des exploitations agricoles pérennes et des espaces agricoles en équilibre avec les enjeux écologiques.

2.1 - Diversifier l'offre en logements

L'objectif de diversification de l'offre en logements inscrite dans le PADD est essentiel au maintien d'une diversité sociale sur la commune : les dynamiques immobilières à l'œuvre depuis plusieurs années sont exclusives d'une partie de la population.

Il s'agit par cette orientation de développer une offre en logements locatifs, et en logements sociaux plus importante permettant à des jeunes décohabitants ou isolés, des ménages en constitution, et des personnes âgées en perte d'autonomie de rester sur la commune en trouvant une offre en logements adaptée à leur besoin. Le développement d'un habitat intermédiaire est aussi envisagé pour répondre aux besoins des ménages souhaitant un espace privatif extérieur sans pour autant avoir les moyens d'accéder à de grandes parcelles.

La mise en application de cet axe du PADD doit permettre de mettre en œuvre une continuité du parcours résidentiel sur la commune.

De plus le PADD affiche un souhait de développement d'un habitat de qualité répondant aux nouveaux enjeux énergétiques et environnementaux.

2.2 - Intégrer les habitants sur le territoire communal

Il s'agit d'accompagner le développement résidentiel par des équipements collectifs et des services en inscrivant dans le PLU les différentes orientations issues de l'étude programmatique exposée ci-avant.

2.3 - Conforter et structurer les pôles d'activités

Il s'agit aussi d'accompagner le développement résidentiel au-delà de l'échelle communale par le développement d'activités économiques. Le PLU de Grézieu la Varenne reprend le SCOT en reprenant les trois secteurs de développement économiques potentiels. Il traduit aussi l'orientation du SCOT de maîtriser le commerce de périphérie qui ne participe pas à la centralité et au concept de village densifié développé par le SCOT. En particulier le secteur des 4 chemins n'est plus amené à se développer celui-ci n'étant pas tourné sur le fonctionnement du bourg mais sur le passage de la voie départementale. De plus avec une surface de plus de 4800 m² il dépasse la taille de 1000 m² admise par le SCOT.

III – Les orientations d'aménagement et de programmation

• Les orientations d'aménagement

La commune de Grézieu la Varenne met en place plusieurs secteurs d'urbanisation future, y compris des sites de renouvellement urbain, dont les modes d'urbanisation à venir sont essentiels pour limiter la consommation foncière et maintenir un cadre de vie.

Il est donc apparu essentiel de mettre en place des orientations d'aménagement pour encadrer les nouveaux développements, assurer leur intégration paysagère et urbaine, et permettre une densification et une diversification de l'habitat. Il s'agit de mettre en œuvre les différentes orientations du PADD en matière de mixité sociale, de développement d'une forme urbaine respectueuse du site, et de hiérarchisation des déplacements. Par ailleurs ces espaces disponibles doivent permettre la mise en œuvre d'une densification et d'une forme de construction plus urbaine plus assurant ainsi une continuité urbaine et non une déconnection comme l'ont souvent été les développements de la commune depuis les années 70. Il s'agit d'éviter une urbanisation trop consommatrice d'espace.

Les typologies résidentielles et de forme urbaines ont été envisagées sur l'ensemble des espaces proches du centre qui à terme pourront s'urbaniser (y compris dans les secteurs qui seront constructibles plus tard mais qui ne sont pas nécessaires à court et moyen terme au développement de la commune). Il s'agissait d'avoir une vision à long terme du fonctionnement urbain en matière de déplacements (mobilités douces en particulier).

Le projet réglementaire ne rend constructible qu'une partie de ces zones de développement potentielles de la commune. Les orientations d'aménagement et de programmation mises en place sur ces secteurs s'inscrivent dans ce projet plus global.

Ces orientations d'aménagement mettent aussi en œuvre la charte paysagère du SCOT.

Ces orientations d'aménagement sont très axées sur le développement d'un « habitat intermédiaire », qui a l'avantage d'instaurer une densification résidentielle, tout en préservant les qualités d'espaces individualisés. Il convient d'en donner une définition tel qu'il est envisagé dans le cadre du PLU.

Habitat intermédiaire : logements agrégés soit horizontalement soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses) pouvant être considéré comme un espace à vivre. La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Cet habitat doit aussi réserver des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie. De plus sur la commune, la notion d'habitat intermédiaire doit se coupler avec une qualité environnementale : habitat à performances énergétiques, récupération et gestion des eaux pluviales, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables.



Quartier des 3 rivières à Stains : création d'un quartier mixte d'habitats et d'équipements (93)



Illustration de la notion d'habitat intermédiaire

Sur l'ensemble de ces secteurs les principes qui ont prévalu à l'élaboration des préconisations d'aménagement sont :

- La prise en compte de la topographie, plus particulièrement pour le secteur de la zone AUa de la Chaudanne inscrite dans des pentes. Les constructions devront s'adapter au terrain et non l'inverse ;
- La qualité énergétique des constructions : pour chaque secteur il s'agit de favoriser la construction passive par une orientation dominante des constructions au Sud favorisant l'éclairage naturel et les apports solaires (possibilité de mise en place de serres, d'utilisation optimale de panneaux solaires),
- Le positionnement des constructions et le travail des hauteurs du bâti de façon à éviter les masques solaires entre les constructions ;
- la gestion des eaux pluviales : tous les secteurs devront compenser l'imperméabilisation induite par les constructions par des systèmes de rétention et d'infiltration sur le tènement de l'opération. Les aménagements par des matériaux perméables sont encouragés.
- la compacité bâtie et la diversité de l'offre résidentielle : chaque secteur devra participer à la diversification résidentielle dans un objectif de moindre consommation foncière. Des densités minimales sont imposées, des gradations de hauteurs et de formes bâties sont imposées allant de l'individuel, au collectif en passant par l'habitat intermédiaire.
- La mixité sociale : il est rappelé que ces secteurs doivent comporter une part de logements locatifs aidés (zones soumises à l'article L123.1.5§16° du code de l'urbanisme).
- Le développement d'une trame verte de proximité permettant d'assurer les transitions paysagères avec les quartiers pavillonnaires et/ou les zones agro-naturelles et adjacentes. Cette trame dans chacune des orientations d'aménagement doit s'envisager comme un espace aménagé (aires de jeux pour les enfants, cheminements piétons et vélos..) et non comme un espace délaissé qui ne pourrait être approprié par les habitants,
- Le développement de parcours piétons et cyclistes et leur maillage vers les polarités attractives de la commune (centre, gares, espaces verts communaux.. ;)

Concernant le secteur de services et d'équipements de la Morelière l'orientation d'aménagement prévoit :

- La desserte en modes doux par la voie verte et le maintien aux abords de cette voie d'un espace vert collectif aménagé 'comme tous les secteurs en front de cette voie),
- Une organisation structurée du bâti avec des lignes de composition parallèles des futures constructions. Là encore la composition urbaine met en place des conditions favorables à la performance énergétique en favorisant les façades au Sud (éclairage naturel maximale et développement possible de constructions passives).
- La mutualisation du stationnement avec l'équipement public qui occupera une partie du site.
- Le maintien d'espaces non bâtis dans le cône de vue depuis la voie départementale vers le centre (et son clocher).
- La restauration du corridor biologique entre le Tupinier et la Chaudanne par la mise en place d'un espace naturel planté et aménagement de nouvelles mares et d'un passage faune sous la voie.

• Le volet programmation

La loi du Grenelle prévoit la mise en place d'éléments de programmation.

Pour Grézieu La Varenne il s'agit à travers cet outil de traduire les orientations du PLH et de développer une offre résidentielle qui correspond aux besoins en logements. En particulier cette programmation prévoit :

- Le développement d'un secteur locatif aidé à hauteur de 30 % des programmes de logements à construire (surface et nombre de logements),
- Le développement d'une offre en accession abordable (accession sociale notamment)
- Le développement d'un habitat intermédiaire majoritaire dans les zones AU.

Concernant la temporalité de développement de ces zones, il est envisagé une urbanisation des zones AUa dans le temps du SCOT et une ouverture des zones AU au-delà de l'échéance SCOT. Toutefois la collectivité ne maîtrise aucune de ces zones. Leur développement dépend de la volonté des propriétaires.

Aussi la commune se réserve la possibilité de modifier ces échéances, si le développement urbain n'est pas mis en œuvre en raison de difficultés techniques ou de rétentions foncières.

IV - Le projet réglementaire

1 - Le zonage

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU distingue quatre types de zones :

- **les zones U**, dites zones urbaines, où peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- **les zones AU**, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- **les zones A**, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;
- **les zones N**, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les deux zonages du PLU et du POS sont difficilement comparables, en effet le zonage du PLU a remodelé les limites entre zones agricoles et naturelles pour mieux prendre en compte les spécificités du territoire communal et les objectifs de développement de la commune.

Le PLU permet une « mise à plat » de l'ensemble des sensibilités, et des contraintes et des potentialités. Il remet donc en cause une grande partie du zonage du POS dont il se distingue fortement à la fois dans les périmètres des zones et dans la vocation des zones. En effet, il s'agit d'adapter les développements urbains à la réalité des contraintes du territoire et en cohérence avec les objectifs du PADD. C'est une vision globale du développement communal et de l'aménagement de son territoire qui est mise en œuvre par le PLU.

Le zonage traduit un équilibre entre :

- un développement résidentiel respectueux du territoire et adapté aux capacités d'investissement de la collectivité d'une part,
- de la préservation des milieux naturels et agricoles pouvant être fragilisés par une expansion urbaine déstructurée d'autre part,

• Les zones U (urbaines)

Afin de prendre en compte les différentes morphologies urbaines, les densités, et les fonctions présentes sur le territoire communal, le PLU distingue plusieurs types de zones urbaines.

- la zone Ua

La zone Ua correspond au bâti traditionnel du bourg et des anciens hameaux aujourd'hui intégrés au bourg. Cette zone présente une mixité des fonctions qu'il s'agit de maintenir. La forme bâtie de ce secteur est relativement homogène : les constructions sont majoritairement anciennes, denses, implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, ou semi continu. Les hauteurs du bâti en moyenne sont de type R+2. La zone Ua correspond essentiellement au centre historique. Cet espace ne dispose plus de disponibilités foncières. Le développement dans la zone Ua se traduira essentiellement par des réhabilitations d'habitat ancien ou des opérations de démolition/reconstruction (peu probables compte tenu du caractère patrimonial du bâti).

- la zone Ub

Cette zone correspond à la première périphérie du centre historique. Ces secteurs ont une occupation mixte et de forme bâtie hétérogène : ils regroupent à la fois un habitat individuel, collectif, des équipements publics intégrés dans le tissu urbain et des activités économiques dont des commerces. Ce secteur n'intègre que peu de potentialités foncières. Elle intègre un secteur Uba de renouvellement du tissu urbain sur le tènement face à la mairie. Ce secteur est mis en place pour développer des espaces publics, des équipements, des services (pôle médicale) et des logements adaptés aux différents besoins intergénérationnels.

Les zones Ua et Ub correspondent au centre, les autres secteurs sont considérés comme étant hors centralité.

Zone multifonctionnelle pour l'habitat et les équipements
(Ua, Ub, Uba, Uc, Uca, Ucx, Ue, Up)

Zone d'activités économiques (Ui et Uic)

Secteur de développement urbain à moyen terme (AUa)

Secteur de développement à long terme

- secteur à dominante d'équipement et de services (1AU)
- secteur à dominante d'activités (2AU)
- secteur à dominante d'habitat (3AU)

Zone agricole (A, Ap et Ae)

Zone naturelle (N) **Zone naturelle inaltérable** (NI)

Secteur naturel de taille et de capacité limitée permettant la gestion des constructions existantes (Nh)

Secteur dédié aux jardins partagés (Nj)

Secteur dédié aux équipements de tourisme (Nt)

Secteur de protection des ensembles patrimoniaux (Np)

- la zone Uc

Elle correspond à l'enveloppe actuelle des extensions urbaines à dominante pavillonnaire et raccordées à l'assainissement collectif : lotissements et groupements urbanisés peu denses de seconde périphérie et qui sont reliés au réseau d'assainissement. Il s'agit par la mise en place de cette zone de respecter la morphologie de ce tissu urbain, en favorisant un peu plus de densité moins consommatrice d'espace (type habitat groupé de hauteur équivalent à l'existant). Cette zone intègre le lotissement intégré au fonctionnement du lotissement de Champoulin de St Genis les Ollières en limite communale.

Elle comporte deux secteurs :

- un secteur Uca correspondant aux espaces non intégrés à l'enveloppe du bourg telle qu'elle est définie par le PADD : c'est-à-dire les quartiers situés au-delà des deux départementales (RD24 et RD489). Dans ce secteur les densités sont moindres. Le développement commercial est interdit en application des dispositions du SCOT qui prévoient l'arrêt des développements commerciaux dans les périphéries.
- Un secteur Ucx correspondant aux espaces hors du bourg situés le long de la RD489 et de la RD30 dans lesquels le développement commercial est interdit en application des orientations du SCOT.

- la zone Ue

Elle correspond aux grands secteurs d'équipements collectifs (et services) formant des entités de taille importante ayant une homogénéité d'occupation. Elle est mise en place essentiellement sur plusieurs secteurs urbains :

- le pôle d'équipements sportifs le long de la RD24e,
- le pôle d'équipements scolaires, périscolaires du centre de formation du château de la Barge et de la maison de retraite de Charmanon. Il s'agit de préserver en cœur de bourg un pôle d'équipements fédérateur.

Les autres équipements insérés dans des espaces urbanisés multifonctionnels sont intégrés au zonage des quartiers où ils se situent.



Les zones d'équipements

- la zone Up

Cette zone n'existait pas dans le POS, elle a été mise en place pour préserver les sites de taille importante des maisons patronales et leurs parcs qui sont situés dans l'espace urbain du bourg : parc de la Pacalière, parc de la place Jasserand.



Les parcs protégés par la zone Up

-la zone Ui

La zone Ui est réservée à l'implantation d'activités économiques. Cette zone correspond aux zones d'activités actuelles des Mouilles et des Ferrières. La zone Ui comporte un secteur Uic de gestion des surfaces commerciales existantes aux 4 chemins sans extension commerciale possible en application du SCOT. Ce secteur est hors centralité, celle-ci étant en secteurs Ua et Ub.



Les zones Ui et Uic

• Les zones AU (à urbaniser)

Afin de répondre à l'objectif de conforter le développement urbain de la commune tout en le maîtrisant, plusieurs zones AU ont été validées. Le phasage du développement de la commune se traduira par un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs en fonction des capacités d'investissement en matière de renforcement des réseaux d'assainissement, d'eau, électriques de défense incendie et d'amélioration des accessibilités.

Deux types de zone AU ont été définis : la zone « AU stricte » non ouverte à l'urbanisation et la zone « AU indicée », ouverte à l'urbanisation sous conditions.

- La zone AU stricte

Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation avec le PLU actuel. Les secteurs AU constituent des réserves à moyen et long terme pour le développement de la commune et seront ouvertes à l'urbanisation par une modification du PLU une fois que les réseaux (eau, assainissement et électricité) et les voiries seront suffisants pour desservir l'ensemble des constructions à venir dans la zone à urbaniser.

Trois grands types de zones AU ont été mises en place :

♦ la zone 1AU

Elle correspond aux extensions urbaines à venir à vocation d'activités de services hors commerces (bureaux, artisans) et d'équipements d'intérêt collectif. Elle concerne le site de la Morellière et fait l'objet d'une orientation d'aménagement spécifique. Cette zone est justifiée par le besoin recensé par la CCVL en matière d'accueil d'activités de services, en effet aucun foncier n'est actuellement disponible sur le territoire communautaire pour répondre à ces besoins. La localisation retenue permet une très bonne accessibilité par la route de Bordeaux et par la ligne structurante en transport en commun projetée depuis le Grand Lyon. Cette zone est inscrite dans le SCOT.

♦ la zone 2AU

Elle correspond à l'extension future de la ZAE des Ferrières. Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation, elle le sera avec une maîtrise foncière publique et une fois les réseaux mis en place, en capacité suffisante. Cette zone est inscrite dans le SCOT.

◆ la zone 3AU

Elle correspond aux secteurs de développement futur à dominante d'habitat. Ces secteurs concernent :

- un tènement au Nord de la voie verte sur le site de la Morelière. Ce site n'est pas desservi par un réseau électrique. Son ouverture à l'urbanisation, est soumise à une extension du réseau électrique et à son renforcement.
- Un tènement au Sud de la commune au contact de Brindas secteur du Drut. Ce site constitue une dent creuse entre des zones d'habitat de Grézieu et des zones d'habitat de Vaugneray. La desserte en électricité est insuffisante et cette zone n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à ces deux éléments. De plus ce secteur ne dispose pas d'un accès de dimensionnement cohérent avec les capacités potentielles du site.



Les zones 3AU du PLU

Les zones AU ouvertes à l'urbanisation :

Ces zones AU disposent des réseaux en périphérie immédiate de la zone et sont ouvertes à l'urbanisation à l'approbation du PLU sous réserve de respecter une organisation d'ensemble qui est encadrée pour chacune par des orientations d'aménagement.

Le PLU de Grézieu la Varenne met en place plusieurs zones AU ouvertes à l'urbanisation à vocation dominante résidentielle (mais non exclusives des activités compatibles avec un voisinage résidentiel). Elles ont été appelées zones AUa. Elles correspondent à des tènements de taille importante situés dans le tissu urbain et nécessitant une organisation globale gérant les accès, les dessertes et l'insertion dans le tissu urbain existant :

- Zone AUa1 du giratoire de Marcy
- Zone AUa2 sud salle des sports,
- Zone AUa3 la Chaudanne
- Zone AUa4 : le Rat

Ces espaces sont nécessaires au développement de la commune en raison des capacités qu'ils offrent à proximité du centre, des dessertes en TC. C'est pourquoi l'urbanisation de ces secteurs ne peut se faire que dans le cadre d'une organisation d'ensemble comprenant des espaces collectifs aménagés et une densité suffisante pour constituer un espace urbain. Ils ne devront pas constituer des enclaves déconnectées des quartiers environnants, ou des urbanisations diffuses consommatrices d'espaces et peu structurantes.

Les zones AUa sont amenées à se développer dans le temps du SCOT, les zones AU devraient se développer au-delà de 2020 qui est l'échéance du SCOT au moment où le PLU communal est mis en place.



Les 4 secteurs AUA

• Les zones A (agricoles)

La zone A remplace la zone NC du POS. Son périmètre a été remodelé par rapport au POS, pour mieux correspondre à l'équilibre entre zones naturelles et territoires agricoles et répondre aux objectifs du PADD de préserver le potentiel productif économique de l'agriculture locale tout en préservant les ressources écologiques.

L'activité agricole est donc préservée sur les secteurs identifiés dans le diagnostic comme étant occupés majoritairement par cette activité.

Ainsi la délimitation de la zone agricole intègre :

- l'ensemble des sièges d'exploitation présents sur la commune pour assurer leur pérennité,
- les grands tènements d'intérêt agronomique ou de cohérence fonctionnelle pour l'activité agricole : Les Varennes, l'Araby, Les Granges, Les Pierres Blanches, Martoret, Moulin vieux ;

La zone agricole a été réduite sur les secteurs d'intérêt écologique, notamment dans les secteurs de corridors biologiques aux abords des cours d'eau. En effet sur ces secteurs les enjeux de maintien des équilibres écologiques dominent largement les enjeux agricoles.

Le PLU met en place :

- un secteur Ap de protection du paysage sur les sites identifiés comme étant à forte valeur paysagère : coteaux de part et d'autre du Mercier à Pierre blanche et les Granges, route de la Luère, En effet il s'agit de maintenir les ouvertures paysagères et la qualité des perspectives sur les paysages ruraux. Aucune nouvelle construction ne doit venir banaliser le paysage perçu.
- Un secteur Ae de taille et de capacité limitée permettant la construction (extension, annexes aux habitations) sur les tènements occupés par des habitations sans lien avec l'activité agricole. Cette disposition a été introduite avec la loi du grenelle 2 (article L123.1.5§14). Dans ces secteurs figurés sur le document graphique par un cercle de 25m autour des habitations, seuls les tènements intégrés à l'unité foncière de la maison d'habitation pourra faire l'objet des constructions et aménagements autorisés par le règlement. Cette gestion des habitations dans l'espace à dominante agricole, ne remet pas en cause les activités des exploitations agricoles, celles-ci étant éloignées des exploitations présentes sur la commune.

Un recensement des anciens bâtiments agricoles, situés dans la zone agricole, n'ayant plus d'usage agricole et ayant une valeur patrimoniale a été réalisé. Il s'agissait de repérer les éléments du patrimoine rural dans la zone agricole et de permettre son changement de destination pour éviter sa dégradation (en application des dispositions de l'article L123.3.1 du Code de l'Urbanisme). Ce recensement a montré que les constructions anciennement agricoles ont déjà muté vers de l'habitat. Celles qui restent sont sans caractère patrimonial marqué et ne sont desservies par aucun réseau. Le PLU ne prévoit donc aucun changement de destination dans la zone agricole.

- **- La zone N (naturelle)**

La zone N remplace la zone ND du POS. Elle comprend plusieurs secteurs correspondant à des occupations différentes.

- la zone N

Cette zone de protection des espaces naturels interdit toute constructibilité pour assurer une préservation des milieux naturels et des paysages. Elle concerne :

- les secteurs à enjeux écologiques : secteur du Tupinier, secteur de la grotte à chauves-souris du Tupinier ...
- les abords de l'ensemble des cours d'eau (Mercier et Chaudanne) et leurs affluents). L'enjeu écologique de préservation des milieux rivulaires et de préservation des secteurs d'écoulement des eaux nécessite cette protection. Ces corridors et les espaces riverains constituent des continuités biologiques
- l'ensemble des secteurs intégrés à de grands ensembles naturels : les espaces boisés à l'Ouest de la commune intégré aux grand ensemble naturel des Monts du Yonnais.

La zone N mise en place dans le PLU recherche le maintien des continuités des espaces naturels entre les coteaux, les continuums boisés, et les cours d'eau de façon à préserver les grandes continuités biologiques du territoire. Elle traduit ainsi l'objectif du PADD de préserver les équilibres naturels et écologiques du territoire.

La zone comprend plusieurs secteurs particuliers ;

- des secteurs Nh : de taille et de capacité limitée permettant la construction (extensions, annexes aux habitations). Ces zones correspondent aux secteurs de mitage de l'espace rural : route de la Luère, Le Garby, Les Brosses, Montolvet.
- Un secteur Np : équivalent à la zone Up mais situé dans l'espace rural. Il s'agit d'un secteur de protection du parc et de la Maison de maître, située au Tupinier et constituant un ensemble paysager remarquable,
- Un secteur Ni : naturel inaltérable correspondant à la prairie du Tupinier identifiée comme un ensemble écologique exceptionnel.
- Un secteur Nj : dédié aux aménagements nécessaires à la mise en place de jardins partagés.

- Un secteur Nt autorisant des constructions d'équipement touristique de taille limitée. Il s'agit de permettre l'installation d'un office du tourisme dans le cadre de la politique de valorisation touristique menée par la CCVL.



Ni



Np



Nt



Nj

- **Les autres éléments du zonage**

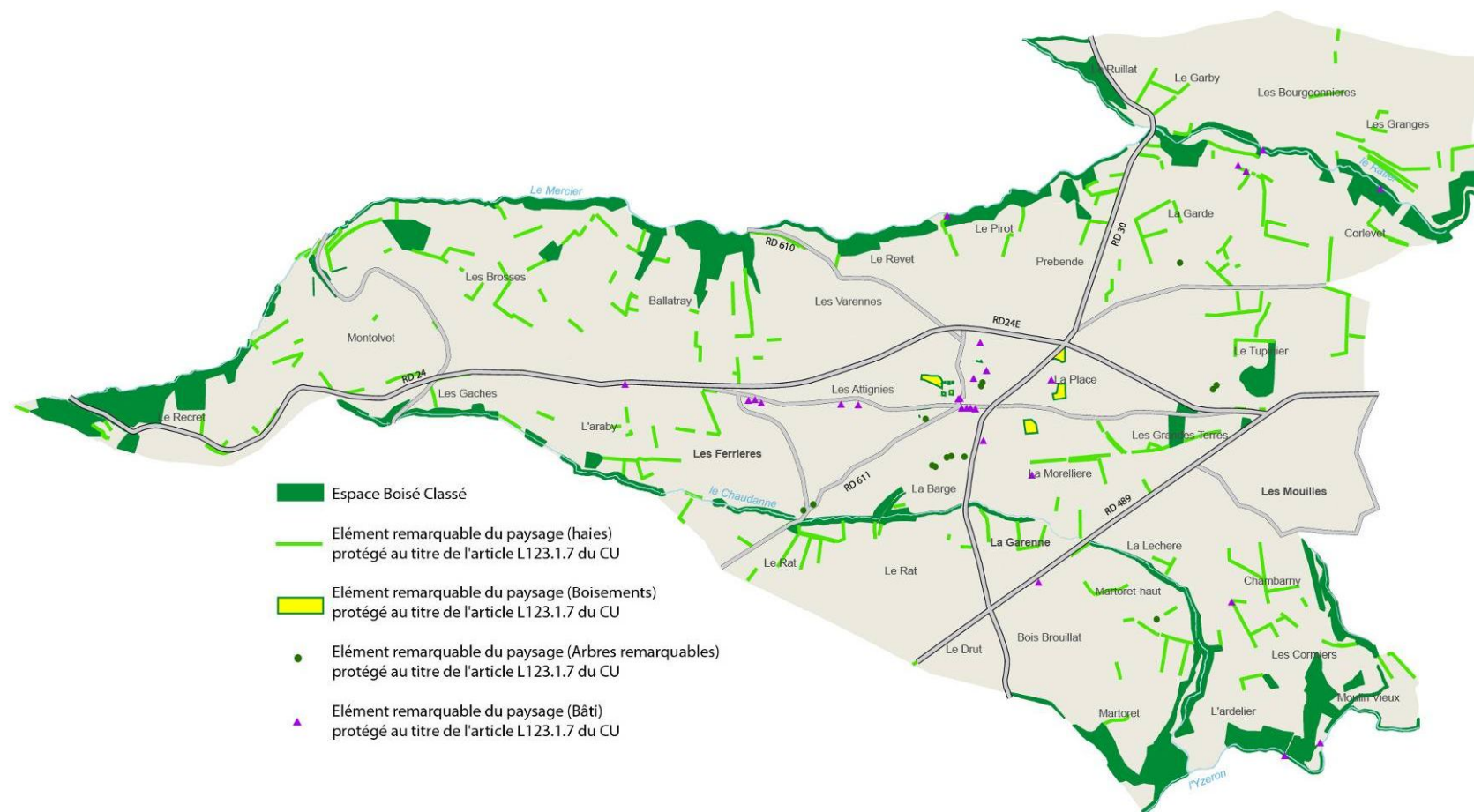
Le document graphique fait aussi apparaître :

- des Espaces Boisés Classés (cf. § 7). Ils concernent les grands ensembles boisés et les ripisylves,
- des éléments remarquables protégés au titre de l'article L123.1.5.16§7 du code de l'urbanisme. Ils sont constitués, de plusieurs éléments :
 - des ensembles végétaux remarquables : essentiellement les alignements végétaux soit naturels (haies dans l'espace rural), soit urbains (alignements d'arbres et parcs privés et publics constituant des motifs paysagers),
 - des ensembles bâtis patrimoniaux soit pour leur intérêt architectural (certaines constructions, ou éléments bâtis de constructions), soit pour leur intérêt historique lié aux anciennes activités ou occupations de la commune (cabanons, puits, ponts, calvaires),

Il s'agit par cette protection de répondre à l'objectif du PADD de préservation des éléments identitaires de la commune.

- Les secteurs soumis à des risques naturels tels qu'ils sont connus au moment de l'établissement du PLU :
 - les risques d'inondation issus des cartes d'aléa du PPRI du bassin versant de l'Yzeron en cours d'établissement
 - Les risques géologiques issus de la carte du CETE de 1989 telle qu'elle a été portée à la connaissance de la commune.
- Des emplacements réservés (Cf chapitres suivants)

- Des secteurs de protection des alignements d'activités dans les rues du centre, interdisant les changements de destination des Rez-de-chaussée vers des locaux d'habitation ou des annexes à l'habitation et imposant en cas de démolition reconstruction l'aménagement de locaux réservés à des activités (commerces, services, bureaux..) en RDC sur rue. Ces alignements sont mis en place au titre de l'article L123.1.5.16 §7 bis du code de l'urbanisme qui stipule : *«le PLU peut identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif »*
- Des marges de recul hors zones agglomérées le long des voiries départementales. Ces marges sont mises en place par le Conseil général le long de ces voies de façon à éviter un rapprochement des constructions le long des voies fortement circulées ce qui serait source de dangers.



2 – Les capacités du PLU

- La superficie des zones

Les zones urbaines à dominante habitat (surface en ha)	
Ua	6
Ub	20.4
Uc	176.9
<i>Total</i>	203.3
Les zones urbaines avec gestion de l'habitat (surface en ha)	
Up	0.9
Les zones urbaines d'activités (surface en ha)	
Ui, Uic	11.5
Les autres zones urbaines (surface en ha)	
Ue (équipements)	11.2
Total zones U	225.9
Les zones à urbaniser (surface en ha)	
Aua	3.38
1 AU	5.5
2 AU	1.3
3 AU	1.5
Total zones AU	11.68
Les zones naturelles (surface en ha)	
N	175.42
Les zones agricoles (surface en ha)	
A	331
Surface totale	745

- Le potentiel théorique constructible

Le potentiel en matière de développement résidentiel

Secteurs AU	ha	logements	log/ha	Total logts par type de zone
AUa1	0,50	16	32	106
AUa2	0,70	25	35	
AUa3	1,24	40	30	
AUa4	0,80	25	31	
3AU les voyageurs	0,80	65	81	85
3AU le Drut	0,70	20	30	
Total AU	4.74	191	40	191

Secteurs U	ha	logements	log/ha
Total Uca	3,07	89	30
Total Uc	1,48	42	30
Total Ub	0,06	2	30
Total secteur de dents creuses	4,61	133	30

• **Récapitulatif des potentiels et des typologies de logements**

Logements produits depuis 2006	
Nb total	327
Dont collectifs	205
Dont Intermédiaire	12
Dont Individuels	110
Dont Logements sociaux	65

	Commune	SCOT (2020)
Constructions réalisées depuis 2006 (à partir des PC déposés)	327	566
Nombre théorique de logements potentiels échéance SCOT (AUa et U)	239	
Nombre théorique de logement échéance au-delà du SCOT (zones 3AU)	85	
Total 2006-2025	651	

Répartition de la typologie de logements	Collectif	Groupé	Individuel	Total
Total théorique de logements du PLU	95	189	40	324
Pourcentage PLU	30 %	58%	12 %	
Rappel du pourcentage SCOT pour la polarité 2	mini 30 %	45%	maxi 25%	

Les capacités de constructions issues du PLU sont estimées de la façon suivante :

- Inventaire de tous les secteurs non construits et potentiellement constructibles à terme avec le PLU,
- Estimation pour les zones U et AU sans orientations d'aménagement, d'un nombre théorique de logements calculé à partir d'une densité moyenne de logements à l'hectare liée au type de forme urbaine adaptée à la zone (collectif, intermédiaire, individuel),
- Estimation pour les zone U, AU et AUa avec orientations d'aménagement, d'un nombre de logements potentiels issus des principes d'aménagement définis,

Le calcul est réalisé selon le principe du SCOT : « la rétention foncière = les divisions parcellaires » et ne sont donc pas comptabilisées ni l'une ni l'autre.

Ces estimations ne prennent pas en compte les phénomènes de rétention foncière qui sont présents sur la commune comme sur d'autres communes ; ce potentiel reste donc théorique.

Le PLU raisonne à échéance de 15 ans (2025) et permet en théorie la construction de 324 logements si tous les secteurs sont construits ce qui paraît peu probable au regard des structures foncières.

La compatibilité de ce potentiel avec le SCOT peut s'estimer de la façon suivante :

- Nombre de constructions entre 2006 et 2010 (PC déposés) : 327 logements,
- Nombre de constructions potentielles à échéance SCOT (zones U, zones AUa) : 239 logements,
- Soit au total 566 logements à l'échéance du SCOT.

A l'échéance du SCOT (2020) le potentiel théorique du PLU est conforme au seuil défini par le SCOT de 566 logements.

Le potentiel en matière de développement économique

Zone	Surface disponible
2AU des Ferrières	1.3 ha
1AU la Morelière (surface dédiée aux activités après déduction des espaces d'équipements publics)	2.6 ha
Total	3.9 ha

Les surfaces dédiées aux activités économiques dans le PLU n'utilisent pas totalement les capacités prévues par le SCOT qui sont de 1.6 ha sur les Ferrières et de 8 à 9 ha non localisés par le SCOT. Il est rappelé que le secteur de la route de la Luère viendra compléter les capacités d'accueil des entreprises ultérieurement.

• Les consommations foncières inscrites par le PLU

Globalement en termes de consommation foncière le PLU répond aux orientations de la loi du Grenelle 2 avec un développement nettement moins consommateur d'espace que les dynamiques des 10 dernières années :

Concernant le développement résidentiel :

- les zones AU avec 4.74 ha devraient permettre la réalisation de 230 logements en 15 ans soit une consommation foncière maximale d'environ 0.3 ha /an.
- les espaces en « dents creuses » des zones U représentent 4.61 ha, la consommation foncière représenterait environ 0.3 ha /an. Toutefois ces secteurs, compte tenu de leur situation dans les enveloppes urbaines ne peuvent être assimilés à de la consommation foncière sur des espaces naturels ou agricoles.

Au total le PLU dégage une capacité d'environ 0.6 ha par an pour de l'habitat. Il apparaît donc économe en espace en comparaison des consommations foncières de la dernière décennie (1.6 /ha par an pour l'habitat uniquement).

Pour les capacités d'accueil économique les capacités du PLU représentent environ 0.25ha/an.

3 - Le règlement

• La zone U

Les secteurs à vocation résidentielle majoritaire (Ua, Ub, Uc)

Les articles 1 et 2 déterminent les occupations et utilisations du sol admises. Dans ces secteurs majoritairement résidentiels, ont été interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ces installations peuvent présenter des potentialités de danger ou de nuisances pour un voisinage résidentiel ;
- les occupations de nature à créer des nuisances, ou pouvant aller à l'encontre des objectifs d'intégration urbaine et paysagère: parcs d'attraction, dépôts, garages collectifs de caravanes, stationnements construits sans lien avec les constructions de la zone, carrières, et entrepôts, activités industrielles ;
- les bâtiments à usage d'activités économiques sont autorisés, à condition d'être compatibles avec le voisinage résidentiel et de ne pas générer des nuisances. Les activités ont été limitées dans leur format. En effet il s'agit de privilégier des activités de proximité (services, artisanats, petits commerces de proximité). Les activités de taille plus importante trouveront leur place dans des zones d'activités.

Les zones UCx proches de la voie départementale et les zones UCa qui correspondent aux quartiers pavillonnaires à la périphérie du bourg ne sont pas amenées à recevoir un développement commercial en application des orientations du SCOT. Le règlement interdit les commerces dans ces secteurs.

L'article 3 définit les conditions, d'accès et de voirie, il est identique pour toutes les zones U à dominante d'habitat, il rappelle que les voiries doivent être suffisamment dimensionnées pour permettre la desserte par les véhicules de services et de secours. Seule la zone Ua à dominante de bâti ancien diffère : afin de ne pas détruire la structure traditionnelle à l'alignement, il n'est pas exigé de retrait pour les accès.

L'article 4 détermine les conditions de desserte par les réseaux. Les constructions doivent être raccordées aux différents réseaux (eau et assainissement).

De plus la problématique des eaux pluviales est importante. Afin de ne pas renforcer les problèmes de ruissellement pluvial, les nouvelles constructions non desservies par un réseau collectif d'eaux pluviales devront obligatoirement infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (infiltration, stockage, épandage). Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération.

Afin de respecter l'objectif d'intégration des nouvelles constructions, les antennes doivent être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs. Le règlement oblige à l'enfouissement des réseaux sauf en cas d'impossibilité technique.

L'article 5 ne réglemente pas de surface minimale pour la constructibilité des terrains, toutes les zones de développement étant desservies ou devant l'être par le réseau collectif d'assainissement. Cette disposition intervient et permet ainsi, une densification en application de la loi SRU.

Les articles 6 et 7 réglementent les implantations des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. Selon les secteurs le règlement ne prévoit pas les mêmes types d'implantation afin de respecter les formes urbaines existantes et de promouvoir des formes urbaines plus denses et diversifiées.

Ainsi en Ua, les constructions en bordure de voie, doivent s'implanter à l'alignement et sur les limites séparatives latérales de façon à respecter l'ordonnement en ordre continu ou semi continu du centre ancien.

Dans les secteurs Ub, Uc, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit avec un recul, dans une organisation cohérente globale sur rue. Par rapport aux limites latérales ou de fond, l'implantation des constructions est autorisée soit sur limites séparatives avec une hauteur maximale sur limite qui est définie en fonction de la typologie du tissu urbain, soit avec un prospect en fonction de la hauteur de la construction. Ces dispositions doivent permettre la mise en œuvre d'une nouvelle référence en matière d'habitat, autre que la maison individuelle au milieu de la parcelle. Il s'agit de répondre ainsi à l'objectif du PADD de favoriser des opérations de constructions d'habitat intermédiaire pour une diversification dans l'offre résidentielle communale. Ces règles permettront une variété architecturale, et une insertion dans l'environnement et favorisent un habitat équivalent à l'habitat traditionnel du centre.

Le secteur Uba de renouvellement urbain fait l'objet d'une orientation d'aménagement et présente de ce fait un règlement un peu différent nécessaire à la mise en œuvre de cette opération.

L'article 8 et l'article 9 ne sont pas réglementés (emprise au sol et distance entre les constructions). En effet leur réglementation serait limitative des objectifs de diversification résidentielle et ne créerait pas pour autant une qualité urbaine.

L'article 10 détermine les hauteurs maximales en fonction des différents secteurs de la zone U. Ainsi cet article limite la hauteur à 12 m dans les zones Ua et Ub et à 9m en Uc. Ces hauteurs sont minorées pour les constructions avec toitures terrasses dans un objectif de cohérence en nombre de travées entre ces deux formes architecturales. Il s'agit de traduire la diversité des formes urbaines et des hauteurs présentes dans ces quartiers en périphérie du centre traditionnel.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.60 m.

L'article 12 : il est imposé pour les logements neufs une place par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement. Le règlement impose aussi des places de stationnement visiteurs et des garages pour les deux roues.

L'article 13 doit permettre de développer des espaces de meilleure qualité paysagère, il impose la plantation des stationnements. Il impose une densité d'espaces verts collectifs pour les ensembles d'habitation. Ces densités sont variables selon les secteurs en fonctions des typologies des formes urbaines.

L'article 14 fixe le coefficient d'occupation du sol. Aucun COS n'est imposé dans l'ensemble le centre (Ua et Ub), un COS est mis en place dans les autres secteurs d'habitat pour maîtriser la forme urbaine (Cf. le chapitre 2 « le projet communal »)

Le secteur à vocation d'équipements (Ue)

La zone Ue doit permettre d'accueillir des équipements et des services publics ou privés qui sont d'intérêt collectif. Elle admet les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration uniquement si elles sont liées aux équipements et services admis dans la zone. En revanche, elle interdit ou réduit certains types d'implantations :

- les constructions à usage agricole, d'entrepôt, d'activités, et d'habitat, sont interdites, elles n'entrent pas dans la vocation de la zone. Toutefois la zone Ue admet des surfaces de vente si elles sont liées aux équipements. En effet il s'agit de gérer l'équipement de formation du château de la Barge qui dispose d'une surface de vente (restaurant d'application). Cette structure peut avoir besoin de faire évoluer ses locaux et son activité. L'évolution de cette structure qui représente une activité qualitative source d'attractivité pour la commune doit être rendue possible.

- Sont également interdites les occupations de nature à créer des nuisances, ou pouvant aller à l'encontre des objectifs d'intégration urbaine et paysagère: parcs d'attraction, dépôts, garages collectifs de caravanes, stationnements construits sans lien avec les constructions de la zone, carrières,

Les règles en matière de réseaux, d'accès et d'implantations sont identiques à celles des autres zones U, dans la recherche d'une cohérence sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine.

Le secteur de protection du patrimoine (Up)

Cette zone correspond aux secteurs de protection des sites d'intérêt patrimonial (parcs et maisons patronales, châteaux) inscrits dans le tissu urbain du bourg. L'objectif étant de préserver le caractère de ces sites, seuls les changements de destination sont autorisés (logements, hôtels, bureaux...). Des extensions limitées, ainsi que les annexes aux habitations sont autorisées à condition de préserver les arbres remarquables des parcs qui sont inscrits dans ces propriétés ;

Les règles en matière de réseaux, d'accès et d'implantations sont identiques à celles des autres zones U, dans la recherche d'une cohérence sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine

Les secteurs à vocation économique (Ui)

Cette zone ayant une vocation économique, elle autorise l'implantation de l'ensemble des activités industrielles, commerciales, artisanales de services etc. (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement en dehors des activités entrant dans la réglementation SEVESO). En revanche elle interdit ou réduit certains types d'implantations :

- les constructions à usage agricole et résidentiel, qui n'entrent pas dans la vocation de la zone sont interdites,
- les dépôts, garages collectifs de caravanes etc. qui nuisent à la qualité paysagère et qui par leur présence seraient contraires à l'amélioration du cadre paysager des zones d'activités de la commune.

La zone Ui est destinée avant tout aux activités artisanales, industrielles et aux bureaux. Elle limite donc les surfaces commerciales à 150m² de surface de plancher qui ne sont possibles que si ces espaces de vente sont nécessaires aux activités présentes (Showroom).

La zone Uic correspond au secteur commercial le long de la route départementale de Bordeaux. Le PLU n'autorise pas d'extension ou de nouveaux commerces en application des dispositions du SCOT. En effet l'activité de cette zone présente déjà une surface largement supérieure à celle autorisée pour les commerces de périphérie.

Ces règles doivent aussi permettre de traduire l'orientation du PADD de maîtriser le développement commercial périphérique.

Le règlement impose des implantations à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 m par rapport aux voies. Il impose un retrait de 5 m par rapport aux limites de zones Ui. Ces retraits sont motivés par la taille généralement importante des bâtiments d'activités.

Les espaces extérieurs devront faire l'objet d'un traitement paysager avec : une densité de plantation importante, la plantation des stationnements, l'aménagement de bandes plantées en bordure des voies, le masquage des stockages par des plantations. Il s'agit par ces mesures de requalifier les zones d'activités souvent peu traitées, et de les inscrire comme les autres secteurs dans une cohérence paysagère à la hauteur de la valeur du paysage communal. Les activités qui développeront une performance énergétique par végétalisation des toitures et/ou des façades pourront bénéficier d'une plus forte densité de construction.

- **La zone AU**

Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'avec une modification du PLU.

Les zones AU n'admettent aucune construction jusqu'à leur ouverture à l'urbanisation par modification ou révision du PLU.

La zone 1AU à vocation d'équipements d'intérêt collectif et d'activités de bureau et d'artisanat (pas de surface de vente), n'admet que les installations, aménagements et ouvrages techniques, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics.

La zone 2AU est réservée aux activités économiques non commerciales. Elle n'admet que les installations, aménagements et ouvrages techniques, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics.

La zone 3AU à vocation principale d'habitat est soumise à l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme. Le règlement prévoit à ce titre l'obligation de réaliser 35% de logements locatifs aidés pour chaque programme de logements.

- **Les zones AUa**

Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation à l'approbation du PLU. Ces zones disposent à leur périphérie immédiate des équipements (voiries, réseaux d'eau et assainissement et réseau électrique) suffisants pour desservir les constructions à venir dans chaque zone. Elles sont constructibles en une seule opération. En effet il s'agit d'organiser l'urbanisation et d'éviter les constructions au « coup par coup » au gré des opportunités foncières : ce mode d'urbanisation étant très consommateur d'espaces.

Ces zones sont destinées à terme à devenir des zones urbaines mixtes, le règlement est donc celui des zones urbaines dans lesquelles elles vont s'insérer à terme.

Toutefois les implantations doivent correspondre aux orientations d'aménagement mises en place.

Les zones AUa sont toutes soumises à l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme. Le règlement prévoit à ce titre l'obligation de réaliser 35% de logements locatifs aidés pour chaque programme de logements.

Il faut noter que le règlement du PLU impose la mise en place de fourreaux pour les réseaux numériques dans toutes les zones U et AU (d'habitat et d'activités).

- **La zone A**

La zone agricole est strictement réservée à cette activité. Le règlement n'autorise donc que les occupations et utilisations du sol directement liées à l'exploitation agricole.

Le secteur Ap de protection des paysages n'autorise aucune construction.

Les secteurs Ae de taille et de capacités limités définis par l'article L123.1.5 (§14) autorisent les extensions modérées des habitations existantes, et leurs locaux annexes limités en nombre en taille et situées à moins de 30 m de l'habitation. Cette gestion des habitations existantes reste très limitée car elle n'implique pas de nouvelle construction d'habitation, ni de changement de destination. Elle limite les constructions d'annexes en taille, en nombre et en localisation à proximité immédiate de l'habitation sur la même unité foncière. Ces mesures ne concernent donc pas des terrains qui ont un usage agricole et ne portent pas atteinte à l'activité agricole.

Comme pour les zones urbaines, en l'absence de réseaux de collecte des eaux pluviales, une infiltration sur la parcelle doit permettre de prendre en compte les problèmes liés aux ruissellements torrentiels.

Les articles 6 et 7 imposent un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement et de 4 m par rapport aux limites séparatives afin de préserver des discontinuités bâties dans des espaces ruraux.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 10 m pour permettre la construction des bâtiments techniques nécessaires à cette activité. En revanche les autres bâtiments sont limités à 9 m en cohérence avec les hauteurs maximales du bâti existant.

Aucun changement de destination au titre de l'article L123.3.1 n'est autorisé dans la zone agricole. En effet le bâti présent a déjà été reconverti vers du logement. Les constructions n'ayant pas changé de destination ne présentent pas de valeur patrimoniale (hangars etc.).

- **La zone N**

La zone N comporte plusieurs secteurs :

la zone N

Ces secteurs correspondent aux espaces naturels à protéger. Mais elles comportent des constructions dont la gestion est nécessaire. C'est pourquoi le règlement autorise :

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension et sans pouvoir doubler la surface existante.
- Les changements de destination pour création de logement, dans le volume bâti existant et sans modification de volume dans les mêmes limites de surface que les extensions.
- Le changement de destination pour des activités d'hébergement touristique, et sous réserve que ces bâtiments ne soient pas des bâtiments à structure légère ou métallique sans limitation de surface de plancher et dans le volume bâti existant
- Les annexes à l'habitation

la zone Nh

De plus dans la zone Nh s'est développé un habitat diffus un peu plus important que dans le reste de la zone N. Ces développements sont souvent issus des anciennes zones NB du POS, à la forme urbaine inorganisée sans espaces publics ou équipements publics, ils ne peuvent être assimilés à des hameaux. De plus il n'est pas prévu de renforcer les réseaux et les infrastructures, ces secteurs ne sont pas amenés à se développer de façon conséquente. Toutefois ils ne présentent pas les mêmes enjeux de préservation des espaces naturels que dans la zone N. C'est pourquoi la gestion des constructions existantes proposée par le règlement est plus souple que dans la zone N.

la zone Ni

Le règlement interdit toute artificialisation de cet espace aux enjeux écologiques majeurs : pas de dépôts, d'affouillements, de voiries, de plateformes etc. Il n'autorise que les abris pour animaux, en effet la pratique agricole actuelle de pâturage est favorable aux milieux écologiques présents. Il s'agit par ces règles de préserver la qualité de cet espace.

la zone Nj

Ce secteur dédié aux jardins partagé n'autorise que les abris limités en taille.

la zone Np

Son règlement (permet l'évolution des constructions existants par changement de destination, extension, ainsi que leurs locaux annexes à condition que ces occupations ne suppriment pas des éléments remarquables du par cet du bâti.

la zone Nt

Elle autorise les constructions nécessaires à l'accueil touristique sans hébergement et en limitant la taille.

Comme pour les zones urbaines, en l'absence de réseaux de collecte des eaux pluviales, une infiltration sur la parcelle doit permettre de prendre en compte les problèmes liés aux ruissellements torrentiels.

Les articles 6 et 7 définissent une implantation avec un recul minimal de 5 m par rapport à la voie et de 4 m par rapport aux limites séparatives. Une implantation sur limite reste possible avec une hauteur réduite à 4 m sur la limite.

La hauteur des bâtiments est limitée à 9 m en cohérence avec la majorité des hauteurs du bâti existant.

Comme pour toutes les autres zones la hauteur des clôtures est limitée. Il s'agit de mettre en œuvre une intégration urbaine et paysagère, y compris dans la zone rurale, afin de préserver son caractère.

Le règlement du PLU traduit les objectifs du PADD d'une part et des différentes réglementations:

- d'intégration urbaine et paysagère par des règles concernant les types d'implantation des constructions,
- de densification des nouveaux développements urbains, ainsi moins consommateurs d'espaces mais en respectant la forme urbaine compacte et groupée traditionnelle,
- de protection des espaces naturels en réduisant les facteurs de mitage par des constructions individuelles,
- de mixité sociale par la mise en œuvre d'une mixité résidentielle en imposant la réalisation de logements locatifs aidés.

4 - La prise en compte des risques

Le PLU intègre les contraintes imposées en matière de risques naturels. Il affiche dans le zonage la présence de l'ensemble des risques naturels tels qu'ils ont été portés à la connaissance de la commune lors de l'établissement du document d'urbanisme soit:

- un risque d'inondation
- un risque d'instabilité de terrain.

Ces secteurs sont en zone A ou N du PLU.

Le règlement interdit les constructions dans secteurs soumis aux risques.

La commune est concernée par une canalisation de transport de gaz : les canalisations sont reportées sur le plan de zonage. Le règlement dans ses dispositions générales rappelle les limitations d'urbanisme consécutives à la présence de cette canalisation et des risques potentiels qu'elle représente.

5 - Le logement locatif aidé (l'article L123.1-5§16 du code de l'urbanisme)

Afin de mettre en œuvre la volonté du PADD de diversification résidentielle et de renforcement de la mixité sociale, et pour contrebalancer les effets d'exclusion du logement liés au niveau du foncier souvent inaccessible, la commune prévoit un renforcement du secteur locatif et social par les éléments suivants :

En application de l'article L123.1.5§16^e du code de l'urbanisme, le PLU délimite, 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 doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le PLU de Grézieu La Varenne met en place cette servitude sur toutes les zones U et AU à vocation d'habitat. Cette disposition exige un pourcentage de logements locatifs aidés dans ces zones à hauteur de 35% des nouveaux logements à construire à partir de 3 logements ou de 3 lots. Ce pourcentage s'applique en nombre de logements et en surface.

Cette disposition devrait permettre de répartir l'offre résidentielle en locatif social sur l'ensemble des secteurs de développement résidentiel.

On peut estimer le volume de logements sociaux créés avec ces dispositions un minimum de 195 logements locatifs aidés supplémentaires, auxquels il faut ajouter la production d'environ 61 logements sociaux dans le cadre des programmes en cours.

6 - Les emplacements réservés

Les emplacements réservés permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure).

Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Ils créent des droits aux propriétaires desdits terrains, puisqu'ils leur permettent de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de les acquérir ou de lever la réserve.

La révision du PLU de Grézieu la Varenne a permis de mettre en cohérence les emplacements réservés avec le projet de développement de la commune.

Ces emplacements réservés concernent :

- **des réaménagements de voiries et nouvelles voiries :**

Les réaménagements de voiries sont inscrits essentiellement sur les voies de liaison entre les quartiers périphériques et le bourg ou les pôles d'équipements. Il s'agit surtout de créer des aménagements sécurisés pour les piétons (25 emplacements réservés sont mis en place dans cet objectif).

Des emplacements réservés sont mis en place pour des nouveaux chemins piétons. Ceux-ci ont deux vocations :

- soit un maillage des cheminements de petite randonnée permettant de mieux relier les espaces entre eux et d'assurer des bouclages,
- soit des chemins hors voirie permettant de renforcer des parcours en modes doux entre les quartiers. Trois emplacements réservés sont mis en place dans cette optique

Des voies nouvelles sont prévues en particulier pour desservir les futurs quartiers de développement ou pour préserver les perméabilités des déplacements dans ces secteurs de développement. Ces voies nouvelles permettront d'assurer l'intégration de ces secteurs dans le fonctionnement urbain de la commune.

- **des stationnements**

Dans le cadre de l'organisation des déplacements sur la commune et de l'accès aux commerces, services, équipements et transports en commun, la commune met en place quatre emplacements réservés pour des stationnements publics. Ces emplacements réservés vont permettre d'augmenter de façon importante les capacités d'accueil dans le bourg. Il faut noter l'emplacement réservé n°17 au sud de la salle des sports. Les stationnements prévus sur cet espace permettront à la fois de servir les activités de la salle des sports et du plateau sportif, et de fonctionner comme un parking relais avec pour la future desserte TC à haut niveau de service.

- **des espaces publics et les équipements**

Le développement démographique doit s'accompagner d'un renforcement des équipements publics. A ce titre le PLU met en place des emplacements réservés pour :

- des équipements sportifs en extension du site de la salle de sports,
- un équipement festif et culturel et ses espaces de fonctionnement et de stationnement à la Morelière,
- un aménagement hydraulique de régulation de la Chaudanne.

Numéro de l'emplacement réservé	Objet
V1	Chemin des Bruyères
V2	Chemin des Mouilles et Joseph Moulin
V3	Rue des Monts du Lyonnais
V4	Rue de l'Artisanat
V5	Rue de la Finale en Emilie
V6	Rue de la Fourche
V7	Chemin des Cornures
V8	Chemin des Ondines
V9	Rue de la Morelière
V10	Rue de la Morelière
V11	Création d'un chemin voie douce
V12	Création d'un chemin voie douce
V13	Voie nouvelle
V14	Création d'un chemin voie douce
R15	Stationnement
R16	Equipement sportif
R17	Stationnement
R18	Aménagement hydraulique Chaudanne
R19	Stationnement et équipement culturel et festif
R20	Stationnement
R21	voie d'accès au Ferrières
R22	voie de desserte au Nord du bourg
V23	Cheminement doux
V24	Chemin de la rivière
V25	Route des Pierres Blanches
V26	Chemin du Garby
V27	chemin du Pirot
V28	Chemin du Sarrazin
V29	Chemin des Blanchisseurs
V30	Chemin de Ravagnon
V31	Chemin des Voyageurs
V32	chemin de Morelière Nord

Numéro de l'emplacement réservé	Objet
V33	Chemin de Drut
V34	Chemin du Bois Brouillat
V36	Chemin de Martoret
V35	Impasse des Peupliers
V37	Chemin du Rat
V38	Elargissement de la voie
V39	Elargissement de la voie



7 - La protection des boisements et des éléments végétaux

Le PLU, en application de l'objectif du PADD de protection des espaces naturels d'intérêt écologique, a protégé les principaux boisements constituant une continuité biologique et un intérêt paysager : boisements des coteaux des monts du Lyonnais, ripisylves aux abords du Mercier, de la Chaudanne et de leurs affluents.

Cette protection vise à empêcher les défrichements sur des espaces naturels pour :

- éviter le renforcement des phénomènes d'écoulements torrentiels des eaux pluviales ;
- préserver les corridors biologiques repérés comme espaces nécessaires au fonctionnement écologique du territoire (notamment le long des vallons).

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements. Il entraîne donc de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

Les autres éléments végétaux remarquables participant au caractère paysager communal font l'objet des protections au titre de l'article L123.1.5 §7 du code de l'urbanisme,

Ainsi les principaux alignements végétaux structurants, les arbres isolés de caractère, les parcs privés ou publics amenant une qualité paysagère de l'espace public dans la zone urbaine, sont protégés dans le PLU au titre de l'article L123.1.5 §7 du code de l'urbanisme. Cette protection nécessite la reconstitution de ces alignements ou éléments végétaux en cas de destruction ou d'aménagements.

8 - La préservation de l'activité commerciale du centre

La valorisation du centre de Grézieu la Varenne s'appuie notamment sur le maintien et le renforcement de son attractivité commerciale et de son offre en services. Pour cette raison le projet communal prévoit la mise en place de linéaires d'activités dans les principales rues du centre. Il s'agit de conserver des commerces, services, équipements et les activités artisanales en pied d'immeuble, maintenant l'animation du centre. Ainsi le PLU prévoit :

- l'interdiction du changement de destination des surfaces commerciales ou d'activités existantes vers des surfaces de logements ou d'annexes aux logements.
- l'obligation en cas de construction ou reconstruction de réserver les Rez de Chaussée à des activités commerciales, de services, de bureaux, d'activités artisanales ou d'équipements.

9 - La cohérence avec les orientations supra communales

La commune de Grézieu la Varenne est couverte par deux documents supra communaux PLH et SCOT dont les orientations s'imposent directement au PLU.

• La cohérence avec le SCOT

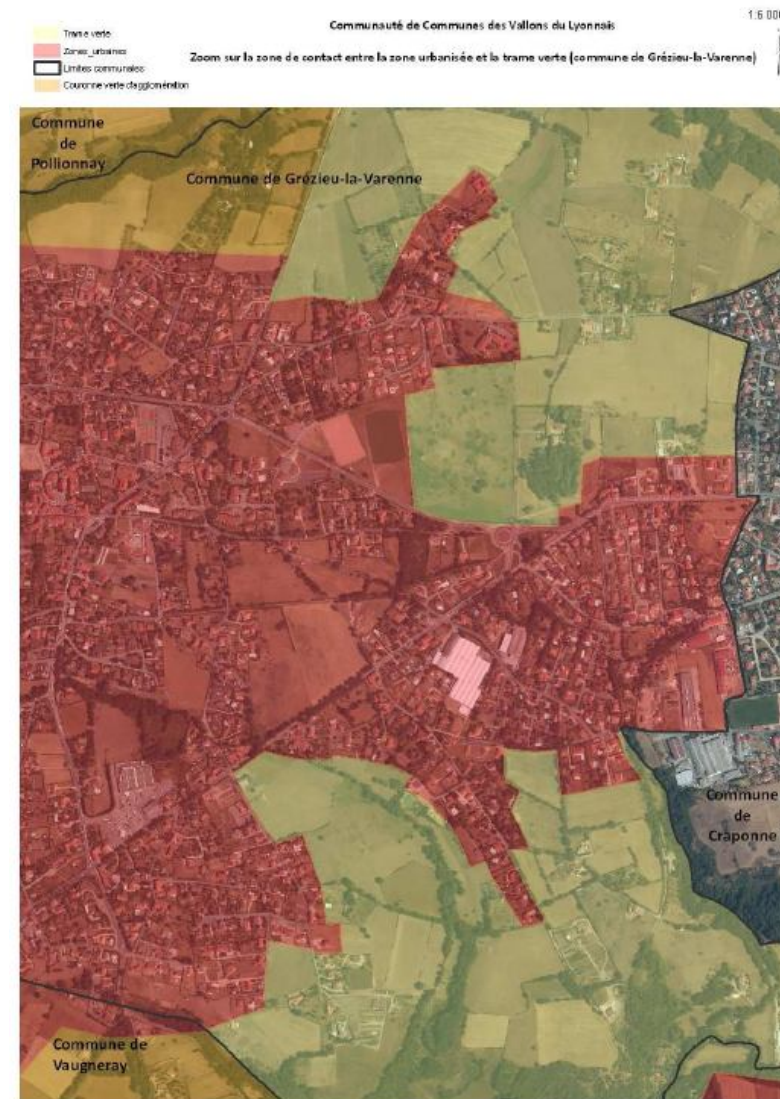
Le PLU met en œuvre plusieurs les orientations du SCOT en particulier sur les points suivants :

- la préservation des espaces naturels : les espaces naturels ont été précisément identifiés dans le PLU et préservés par la mise en place de dispositions multiples : zones naturelles, identification, protection des corridors et des secteurs à fort enjeu écologique,
- la préservation des paysages par la mise en place d'une zone naturelle et d'une zone Ap (agricole inconstructible).

- la préservation des espaces agricoles notamment en limitant l'extension du mitage, et en préservant les territoires à valeur agronomique des nouvelles constructions ;
- la maîtrise démographique et de développement urbain dans les limites du SCOT (Cf §2)
- une maîtrise de la consommation foncière avec une densité plus forte, une compacité du bâti, mise en œuvre par les orientations d'aménagement et le règlement qui définissent les typologies d'habitat. Ainsi une moyenne de densité d'environ 34 logements /ha sur l'ensemble de la production de logements du PLU.
- Le renforcement du commerce du centre, le maintien des commerces existants intégrés dans le tissu urbain et la limitation du développement commercial périphérique (protection des alignements commerciaux des rues du centre et limitation des commerces dans les zones d'activités périphériques).
- l'augmentation de la production de logements locatifs sociaux : avec un minimum de 195 logements inscrits dans le PLU (Cf§5). Auxquels il faut ajouter les logements en cours (61).

• La cohérence avec le PLH

Le PLH arrive à échéance en 2013, le PLU de Grézieu la Varenne devrait à court terme permettre d'engager de nouvelles opérations de constructions en matière de logements social répondant aux objectifs du PLH en cours. Il faut noter que ces objectifs concernent la production de 82 logements locatifs sociaux sur la commune entre 2008 et 2013. Ces objectifs sont atteints avec les opérations en cours.



Le zoom du SCOT sur la commune de Grézieu-La-Varenne

- **La cohérence avec le SCOT de l'agglomération lyonnaise**

Il faut noter que le PLU communal recherche une cohérence avec le SCOT de l'agglomération lyonnaise limitrophe. En effet celui-ci fixe des orientations en matière de continuités des trames vertes et de mise en réseau de l'armature verte.

En particulier le SCOT de l'agglomération lyonnaise matérialise une liaison verte sur le secteur de Craponne qui se prolonge par une flèche au-delà des limites du SCOT lyonnais sur la commune de Grézieu la Varenne. Cette liaison correspond à l'entité naturelle formée par le Ratier et le Mercier et est reprise par le SCOT de l'Ouest lyonnais comme corridor bio-naturel aquatique local.

Le PLU de Grézieu la Varenne est cohérent avec ces orientations en identifiant ces deux corridors comme des trames vertes protégées par une zone naturelle dans le dossier réglementaire.

Le SCOT de l'agglomération lyonnaise fixe des orientations pour que ces liaisons vertes permettent la constitution d'un réseau de cheminements de loisirs. La commune de Grézieu la Varenne adhère à cet objectif de liaisons piétonnes. La définition de tracés de ces cheminements nécessite des études spécifiques (inscription dans la topographie, protection des milieux naturels). En l'absence de ces études, il n'est pas encore possible à ce jour de mettre en place des emplacements réservés. De plus ces actions doivent être menées en étroite collaboration avec le contrat de rivière, elles pourront être inscrites dans le temps du PLU, en fonction de l'état d'avancement des études.

- **La cohérence avec le SDAGE**

Ce document prévoit la gestion de la ressource en eau, la préservation de la qualité des eaux souterraines et superficielles, la préservation des zones humides et de leur fonctionnement, ainsi que la gestion des risques.

Le PLU de Grézieu la Varenne prévoit la préservation de la qualité des eaux, et des milieux naturels associés par :

- la protection en zone naturelle de l'ensemble des cours d'eau de la commune,
- la protection des ripisylves en espaces boisés classés,
- la protection des zones humides (zone Ni « inaltérable » du Tupinier)
- la réduction des rejets dans les milieux naturels et notamment les cours d'eau (pas d'urbanisations nouvelles non raccordées à un assainissement collectif),

- **La cohérence avec le schéma général d'assainissement**

Le Schéma d'assainissement et ses études préalables, a été mis en révision en même temps que le PLU. Cette mise en cohérence les deux zonages à l'échéance du PLU a été validée par le syndicat en charge de l'assainissement collectif. Ainsi toutes les zones de développement seront raccordées au réseau collectif dans le temps du PLU.

Par ailleurs, les capacités de traitement de la station d'épuration sont largement supérieures au développement prévu sur la commune. Le développement communal devrait générer d'ici 15 ans environ 765 eq/hab supplémentaires

- **La cohérence avec les autres documents**

Un plan climat énergie territorial vient d'être initié à l'échelle de l'Ouest lyonnais. Au stade d'avancement de ce document, il n'a pas encore mis en place d'orientations.

Le territoire communal n'est pas concerné par un **schéma régional de cohérence écologique**. Toutefois le RERA (réseau écologique Rhône Alpes) qui préfigure ce futur schéma a identifié un grand corridor sur la commune au niveau de la prairie du Tupinier. Le PLU protège ce site comme un espace naturel inaltérable, de plus il impose la restauration de ce corridor et son maillage avec le corridor de la Chaudanne dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AU de la Morelière.

Un plan de protection de l'atmosphère a été mis en place sur l'agglomération lyonnaise,

Le périmètre du PPA est défini administrativement comme l'agglomération lyonnaise telle qu'elle est décrite dans le décret du 6 mai 1998 modifié. Ce périmètre « réglementaire » comporte 102 communes réparties sur les départements du Rhône, de l'Ain et de l'Isère. Grézieu la Varenne est intégrée dans ce périmètre. Ce plan définit de nombreuses actions qui ne sont pas à l'échelle d'un PLU (entretien des chaudières, contrôles des émissions des industries, des COV des stations-services, interdiction du brûlage des déchets en plein air etc.). Sur le plan des transports, le PLU de Grézieu La Varenne entre dans les actions de ce PPA en rapprochant les développements urbains (activité et habitat) de la centralité et de la future ligne structurante TC, en développant des voies structurantes en modes offrant une alternative crédible à la voiture, et en prévoyant un espace pour un parking relais en lien avec les TC et à pouvant être mutualisés avec d'autres usages dans des temporalités complémentaires.

V - L'impact du PLU sur l'état initial de l'environnement

Conformément au décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, il convient d'évaluer les incidences du projet communal sur l'environnement.

Ces incidences sont appréciées ci-après tant sur le plan des effets positifs du nouveau plan, que de ces effets négatifs sur l'environnement.

La commune n'est pas concernée par des zones Natura 2000, et ne prévoit pas de projet dans des secteurs de ZNIEFF, elle n'est pas soumise à évaluation environnementale des plans et projets sur l'environnement.

1 - Les extensions urbaines

De façon générale, les différentes extensions urbaines ont pour conséquence :

- une augmentation de l'imperméabilisation des sols,
- une augmentation des rejets d'effluents,
- un effet d'emprise sur l'espace agricole,
- une transformation paysagère,
- une augmentation des déplacements (trafic routier et nuisances associées),
- une augmentation des besoins en termes d'équipements, de services et de commerces.

Les opérations de densification et de renouvellement urbain permettent de limiter l'ensemble de ces effets.

- **Les zones à vocation d'habitat**

Le plan de zonage du PLU prévoit l'aménagement sur le plan résidentiel de plusieurs zones AUa à court terme et deux secteurs de zone 3AU à long terme. Ces espaces représentent une surface de près de 4.74 ha. Aucune n'est inscrite en extension urbaine. Toutes sont intégrées dans l'enveloppe urbanisée.

Globalement le PLU par rapport au POS a réduit les secteurs d'étalement urbain plus particulièrement sur les secteurs périphériques

Les zones AUa (n°1, 2, 3, 4) et les zones 3AU

Les sites actuels

Toutes ces zones constituent des espaces résiduels issus des opérations de constructions successives et peu organisées. Elles sont constituées soit de friches, soit d'espaces de prairies insérés dans l'espace urbain et n'ayant plus d'intérêt agricole. Elles ne représentent pas d'enjeux écologiques majeurs (pas d'habitat d'espèces protégées identifiés, pas de ZNIEFF,)

Les conséquences de l'urbanisation

Leur urbanisation aura pour conséquence une densification de l'enveloppe urbaine. La mise en place d'orientations d'aménagement exigeant des perméabilités des circulations devrait contribuer à améliorer le fonctionnement urbain.

Le PLU en mettant en place une obligation d'opération d'ensemble devrait contribuer à améliorer la qualité de fonctionnement de ces zones par rapport aux modes d'urbanisation précédents en obligeant ainsi à une organisation globale de l'aménagement.

Les orientations d'aménagement incitent à la mise en œuvre d'une forme urbaine plus compacte et moins consommatrice d'espace.

De plus le PLU exige une gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération en rendant obligatoire la rétention ou l'infiltration. Les nouvelles opérations devraient être neutres au regard du ruissellement pluvial.

La densité, la forme urbaine agrégée et l'exposition au Sud des constructions, préconisées par les orientations d'aménagement devraient contribuer à limiter les déperditions énergétiques et favoriser l'emploi de l'énergie solaire

Ces espaces compte tenu de leur situation dans l'enveloppe urbaine ne constituent pas des prélèvements sur les espaces agricoles ou naturels.

- **Les zones à vocation économique et d'équipements**

Les zones d'activités

Le PLU prévoit plusieurs zones d'activités économiques de deux types :

- les zones existantes et déjà occupées. Le PLU n'induit pas d'impact supplémentaire (Zones des Ferrières, et des Mouilles).
- de nouvelles zones d'extension économique. L'extension des Ferrières concerne 1.3 ha de zone agricole. Sur la base d'environ 60 % d'imperméabilisation, les nouvelles surfaces imperméabilisées représenteront environ 0.78 ha. Ainsi, les nouveaux volumes des eaux de ruissellement devront être traités en conséquence sur le tènement de l'opération. La zone 1AU de la Morelière à double vocation économique et d'équipements concerne au total 5.5 ha d'espace utilisé par l'agriculture mais qui est aujourd'hui enclavé dans des espaces urbanisés. Sur la base d'environ 60 % d'imperméabilisation, les nouvelles surfaces imperméabilisées représenteront environ 3.3 ha. L'orientation d'aménagement mise en place pour ce site prévoit une gestion des eaux pluviales au plus près du cycle de l'eau avec l'obligation de rétention, d'infiltration sur le tènement de l'opération.

Au total les nouvelles surfaces d'extension urbaine vont représenter un prélèvement d'environ 4.6 ha sur les espaces ruraux (agricoles et naturels). Toutefois, l'activité agricole de la commune ne sera pas remise en cause par ces réductions de surfaces (prélèvement d'environ 2 % des surfaces agricoles de la commune).

2 - La préservation des milieux naturels et des espaces agricoles

Les surfaces naturelles et agricoles sont supérieures à celles du POS soit 507.42 ha (68 % du territoire communal) avec le PLU contre 482.76 ha (64.8 %) du territoire avec le POS. Le PLU préserve donc le cadre de vie de l'espace communal.

Les espaces agricoles (zones A du PLU) totalisent 331.3 ha ce qui représente une surface actuellement utilisée par l'activité agricole (200 ha environ selon le diagnostic 2009 établi par la chambre d'agriculture). L'espace de production agricole est protégé.

Les espaces protégés au titre de la zone naturelle (étaient de 156.76 ha représentent dans le PLU : 176 ha (toutes zones N) et 139 ha de zones naturelles strictes

2.1- Les espaces naturels

Les zones à enjeux écologiques, identifiées précisément dans le cadre du diagnostic communal, bénéficient d'un statut de protection avec un classement en zone naturelle (N) ou de protections spécifiques très strictes pour le secteur du Tupinier présentant le plus d'enjeux écologiques.

Globalement, les différents corridors écologiques recensés le long des cours d'eau et coulées vertes sont respectés (cours d'eau et leurs ripisylves, continuum boisés, et petits corridors). Les secteurs à forts enjeux écologiques seront préservés :

- la zone à Chiroptères de la grotte du Tupinier
- la prairie du Tupinier en cours de classement APPB fait l'objet d'une protection particulière dans le PLU compte tenu de sa situation périurbaine particulièrement exposée aux pressions urbaines.

Ainsi, le PLU aura globalement des effets positifs vis-à-vis de la biodiversité locale, en stoppant le mitage amorcé du territoire et en protégeant les espaces d'intérêt écologique majeur.

2.2- Les espaces agricoles

Les espaces agricoles du territoire sont préservés dans leur cohérence et leurs fonctionnalités. En effet, les sièges d'exploitation « professionnels » recensés lors du diagnostic sont localisés en zone agricole (A) et ne seront pas encadrés par l'urbanisation. La pression foncière sur les espaces agricoles induite par les anciennes zones NB et NA du POS sera réduite par la clarification des limites de l'enveloppe urbaine (réduction des pressions foncières le long de la route du col de la Luère, secteur du Garby).

Globalement le PLU, par une définition claire des limites de l'urbanisation, par la préservation des accessibilités agricoles et des corridors de fonctionnalité agricole devrait avoir pour effet de maintenir l'agriculture locale.

3 - La préservation de la qualité des eaux

La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif pour la très large majorité des secteurs construits et sur la totalité des espaces de confortement urbain.

L'ensemble du réseau d'assainissement draine les eaux vers une station d'épuration du Grand Lyon de large capacité.

En application de la loi sur l'eau de 1992, un zonage d'assainissement a été mis en place. Celui-ci a été mis en révision en même temps que l'élaboration du PLU.

Les rejets des nouvelles urbanisations seront absorbés par la STEP.

4 - La valorisation des paysages et l'amélioration du cadre de vie

Les grands équilibres paysagers seront respectés. Notamment par :

- la limitation du mitage de l'espace périurbain, du fait de la préservation des zones naturelles
- la limitation du « mitage des constructions agricoles dans les zones sensibles par un classement Ap assurant l'inconstructibilité des secteurs à forte sensibilité paysagère (route du col de la Luère, vallon du Mercier).

Le PLU inscrit :

- la préservation des grandes perspectives visuelles en particulier aux entrées de ville avec le maintien des cônes de vue d'intérêt à l'échelle communale : entrée au niveau du Tupinier, et au niveau de la route du col de la Luère,
- la préservation des parcs arborés et des alignements végétaux structurants dans la zone urbaine et dans l'espace rural.

Ces protections devraient contribuer à maintenir une qualité dans le paysage communal, par le maintien des « respirations vertes ».

Les aménagements paysagers prévus par les orientations d'aménagement dans les secteurs en développement et d'une façon générale pour toute nouvelle construction renforceront l'identité paysagère et patrimoniale de la commune.

Le patrimoine bâti ancien occupe une place importante dans le paysage communal, il présente une richesse architecturale et historique. Cette richesse est préservée dans le PLU qui identifie ces éléments au titre de l'article L123.1.5§7 ou par un zonage spécifique (Up et Np).

5 - La prévention des risques naturels et technologiques

Les zones d'inondation ont été reportées sur le plan de zonage du PLU. De plus elles sont intégrées aux zones naturelles et agricoles, et donc sans développement urbain possible. Le règlement du PLU reprend ces dispositions et réduit l'exposition aux risques.

Les zones de glissements de terrain identifiées ne concernent pas des zones de développement urbain et ont été reportées sur le document réglementaire.

Les risques technologiques liés à la présence de canalisations de gaz sont portés sur le document et les restrictions liées à leur présence sont reprises dans le règlement. Le PLU ne renforce pas l'exposition de la population à ce risque potentiel.

6 - Les déplacements et le cadre de vie

Le maintien et le renforcement des pôles commerciaux et des services de proximité, le réaménagement des espaces publics et surtout la densification urbaine à partir des espaces urbanisés contribueront à la réduction des déplacements automobiles en direction du centre ou de l'agglomération lyonnaise. Le PLU inscrit un rapprochement des poids démographiques des centralités et devrait freiner l'emploi systématique de la voiture.

De nombreux parcours en modes doux sont inscrits par le PLU soit par le réaménagement de voies existantes soit en dehors des voies pour relier les quartiers périphériques, le bourg. Le rôle de la voie verte est valorisé dans les déplacements quotidiens, la mise en place d'un parking relais et la liaison entre les parcours en modes doux et le futur TC à haut niveau de service, devraient participer à la maîtrise des déplacements automobiles.

Ce développement des liaisons douces aura pour effet de réduire les nuisances vis-à-vis des riverains et donc d'améliorer la qualité de l'air, l'environnement sonore.

Globalement, le PLU pourra générer des effets positifs par :

- l'amélioration des déplacements et le renforcement des modes doux de circulation,
- la préservation des secteurs à forts enjeux écologiques,
- l'amélioration du cadre de vie et le renforcement de l'accessibilité aux équipements et services,
- la prévention vis à vis des risques.

Les effets négatifs du PLU liés aux emprises des zones AU pourront être compensés dans les aménagements à venir en veillant à la qualité des opérations et à la préservation des sensibilités environnementales.