

PLU approuvé le 14 Décembre 2017
Modification n°1 approuvée le 27 Juin 2019
Modification n°2 approuvée le 28 Janvier 2021
Modification simplifiée n°1 approuvée le 24 Juillet 2025

DOSSIER APPROBATION PLU



Souzy

Modification simplifiée n°1 Plan Local d'Urbanisme



Vue sur le village



Architecture en centre bourg



Eglise de Souzy



Vue aérienne de la commune

3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification simplifiée n°1 du PLU

Dossier réalisé par le bureau d'études OXYRIA
Prescription par arrêté du Maire n°06/2025 en date
du 11 Février 2020

Approbation par délibération du Conseil Municipal
en date du 24 Juillet 2025

*Vu pour rester annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 24 Juillet 2025*



Département du Rhône
Commune de Souzy



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Contenu : Pour « l'écriture » des orientations d'aménagement, aucune forme particulière n'est imposée par les textes. Il est constaté que les PLU ont recours à la forme graphique (schéma, coupe, croquis etc), cela n'enlève en rien à la valeur juridique du document. Cependant, pour en faciliter la compréhension, les documents graphiques doivent être accompagnés d'une description du projet en terme littéral, pour en faciliter la compréhension. Comme les prescriptions du règlement, les orientations d'aménagement et de programmation doivent être motivées et, à cette occasion, il est souhaitable de montrer qu'elles respectent le PADD dont elles constituent un instrument de mise en œuvre.

Les zones présentées ici doivent respecter les prescriptions émises par l'étude géologique.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DU VILLAGE ZONE 1AU



Schéma de principe (les tracés et positionnement des voies, équipements et espaces publics, programmes ... à créer sont indicatifs)

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre de réciprocité agricole (marge de recul de 100m)
- Limite de zone constructible liée à des contraintes géologiques

Voirie / Cheminements / Stationnements

- Voirie existante à connecter
- Voirie de desserte du lotissement à créer (Positionnement et tracé indicatif)
- Aire de retournement
- Cheminements piétons sécurisés à créer et connecter
- P Espace de stationnements de proximité arboré
- Accès aux différents lots (Positionnement indicatif)

Typologie d'habitat et d'activité

- Secteur d'habitat individuel
- Secteur d'habitat individuel groupé ou jumelé
- Secteur mixte avec de l'habitat individuel et de l'habitat individuel groupé ou jumelé

Trame verte et bleue

- Trame verte existante à conserver
- Parc urbain et espace de transition paysagère à créer
- Trame arborée à créer
- Trame arbustive à créer
- Espace de transition paysagère à maintenir et conforter (Zone inconstructible)

Programme à réaliser, à minima :

- Densité minimale de 20 logements / ha ;
- 33 logements minimum sur l'ensemble de l'opération ;
- 30% maximum d'habitat individuel soit 10 logements ;
- 70% minimum de formes denses (individuel groupé ou jumelé).

Cette programmation sera à réaliser sur l'ensemble de l'OAP.

Le réseau d'eau potable et d'assainissement devra se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

- **Enjeux :**

- Développement de l'urbanisation du centre bourg,
- Aménagement de la zone 1AU dans le respect de l'OAP
- Favoriser la mixité des formes urbaines et des modes d'habiter alternatif
- La zone affiche une superficie de 1,58 ha de constructible
- Prescriptions étude géologique

- **Principes d'aménagement :**

Choix de l'implantation :

Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique à proximité de l'enveloppe urbaine. Le site dispose de tous les réseaux nécessaires à son développement. L'urbanisation de ce secteur permettra de structurer l'ensemble de cette zone et de créer une continuité urbaine avec le vieux centre urbain.

Accès et déplacements automobiles :

Afin de permettre une bonne accessibilité au site et éviter de ramener tous les trafics internes, l'aménagement des voies devront connaître un profil permettant d'assurer confort et sécurité.

Le chemin des roches et le chemin des Crêtes serviront de maillage pour cette zone. Pour ce qui est du maillage interne, une voirie de desserte sera créée depuis le chemin des Roches. Cette voirie en double sens se terminera par une aire de retournement et permettra de desservir la majeure partie des lots. Des espaces de stationnements seront créés le long de la voirie sous forme d'écluse de rétrécissement. Ce procédé ayant l'avantage à la fois d'offrir du stationnement aux riverains mais également de faire réduire les vitesses de circulation grâce à une réduction de la largeur de voirie à un sens unique.

La topographie contrainte du site ne permet pas un aménagement différent notamment grâce à un bouclage interne. De plus, la faible largeur du chemin des Crêtes ne permet pas de créer une voie de desserte principale, elle devra se cantonner à rester une voie de desserte secondaire permettant de desservir uniquement les 3 lots situés les plus au Nord.

Il est également prévu :

- Pour les logements individuels : deux places par logements
- Pour les logements groupés ou jumelés : deux places par logement
- Une place pour visiteur par tranche de 4 logements

Modes doux :

L'aménagement de la zone doit être conçu pour favoriser et inciter les déplacements à pied ou à vélo et permettre de lier les quartiers périphériques au centre-bourg. Les cheminements doux pourront être situés soit le long de la voirie ou avoir une déconnexion avec la chaussée. Une continuité piétonne devra donc être créée entre le chemin des Roches et le chemin des Crêtes. Un accès piéton sera également à prévoir entre la nouvelle zone d'habitats et l'espace sportif et de loisir situé en continuité directe du site.

Les itinéraires modes doux devront présenter une largeur minimale de 1,5 mètre, bénéficier de solutions techniques de revêtement garantissant la circulation à la fois des piétons et des cycles et être accompagné si possible d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

Gestion de l'eau pluviale :

L'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est également préconisée dans le cadre de l'aménagement de la zone, afin de limiter le volume du bassin de rétention, si son intégration dans la topographie est possible. Sinon, les eaux pluviales devront être dirigées vers le réseau séparatif, ou vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

Energie :

Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être la plus faible possible. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie et les ouvertures au Sud. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur.

Communication numérique :

Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. La commune de SOUZY est desservie par la fibre optique. Un raccordement de chacune des nouvelles habitations devra donc être prévu.

Déchets :

Le principe retenu est que la collecte des déchets se fera grâce aux points d'apport volontaire disséminés dans le village de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur. Pour le secteur du haut du village, l'aire la plus proche est située à l'angle de la Montée du Bourg et du Chemin des Roches. Un aménagement de l'aire est à prévoir afin de permettre le dépôt supplémentaire de déchets provenant du futur lotissement.

Typologie d'Habitat :

Le site doit refléter une réelle mixité des formes urbaines. Pour cela, le site devra connaître une proportion d'environ 70 % de logements intermédiaires (groupés ou jumelés) et 30% maximum de logements individuels. En dehors de l'habitat individuel, les logements groupés seront de type « maison de ville » pour des logements T3, T4 ou plus et en R+1, avec une hauteur maximale à 12 mètres au faitage. Afin de ne pas créer un quartier de maisons individuelles et un quartier d'habitat intermédiaire, l'aménagement devra proposer une organisation générale mixant les différents secteurs de logement. Il s'agit de développer l'urbanisation en terrasse afin de ne pas obstruer les différentes vues des habitants et d'intégrer les habitations dans la pente afin de limiter les déblais / remblais de terrain.

Paysage :

Les éléments forts de la végétation déjà existante sur le site (préservation de la haie au Sud du site) seront conservés pour structurer la trame verte du futur quartier. Elles seront complétées d'essences locales, afin de garantir un véritable maillage vert à l'échelle du quartier. La voirie principale d'accès sera accompagnée d'arbres d'ombrage notamment au niveau des écluses de rétrécissement dédiées aux stationnements. Des espaces verts engazonnés accompagnés d'arbres ponctueront l'ensemble du site.

La zone non constructible sert de transition paysagère avec la zone agricole. Elle permet aussi de limiter l'impact de l'exploitation agricole sur les habitations. Un parc public est prévu pour conforter le cadre de vie du quartier.

Programmation urbaine :

Le SCoT des Monts du Lyonnais préconise une forme architecturale mixte avec une densité de 20 logts par hectare. Le site constructible, d'une superficie de 1,58 ha accueillera essentiellement des logements intermédiaires groupés / jumelés et des logements individuels, les logements collectifs n'étant pas adaptés à la topographie du site ainsi qu'à la demande des futurs acheteurs, selon la répartition suivante :

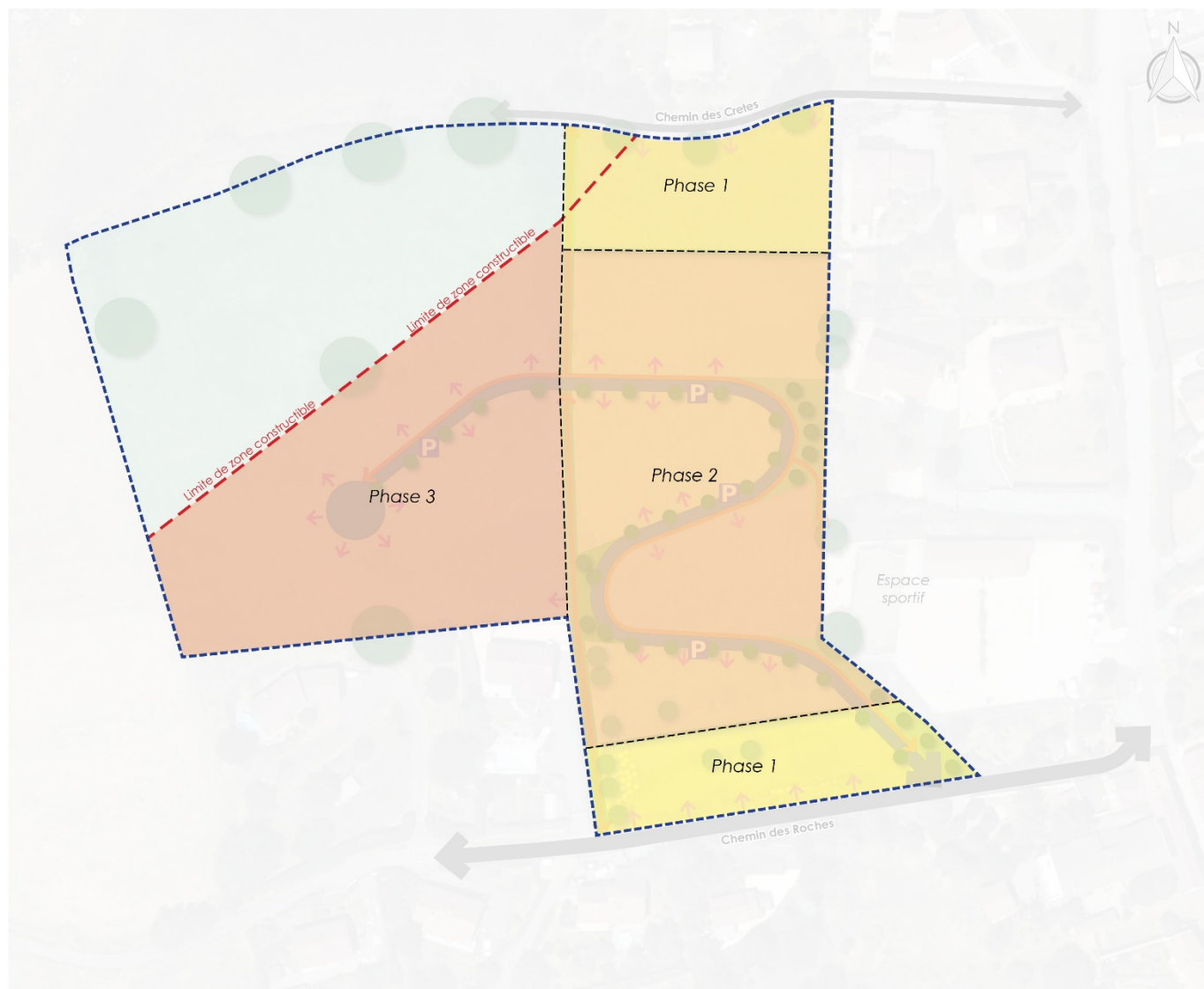
- ✓ Logements groupés / jumelés : environ 70%
- ✓ Logements individuels : 30% maximum

Par ce biais, 33 logements sont réalisables suivant la répartition suivante :

- **23 logements groupés / jumelés**
- **10 logements individuels**

Cette répartition n'est pas figée. Elle peut évoluer mais doit rester dans des proportions similaires. Ainsi sur la zone, en utilisant un desserrement des ménages de 2,3 personnes, la zone est susceptible d'accueillir environ 76 personnes supplémentaires.

Phasage



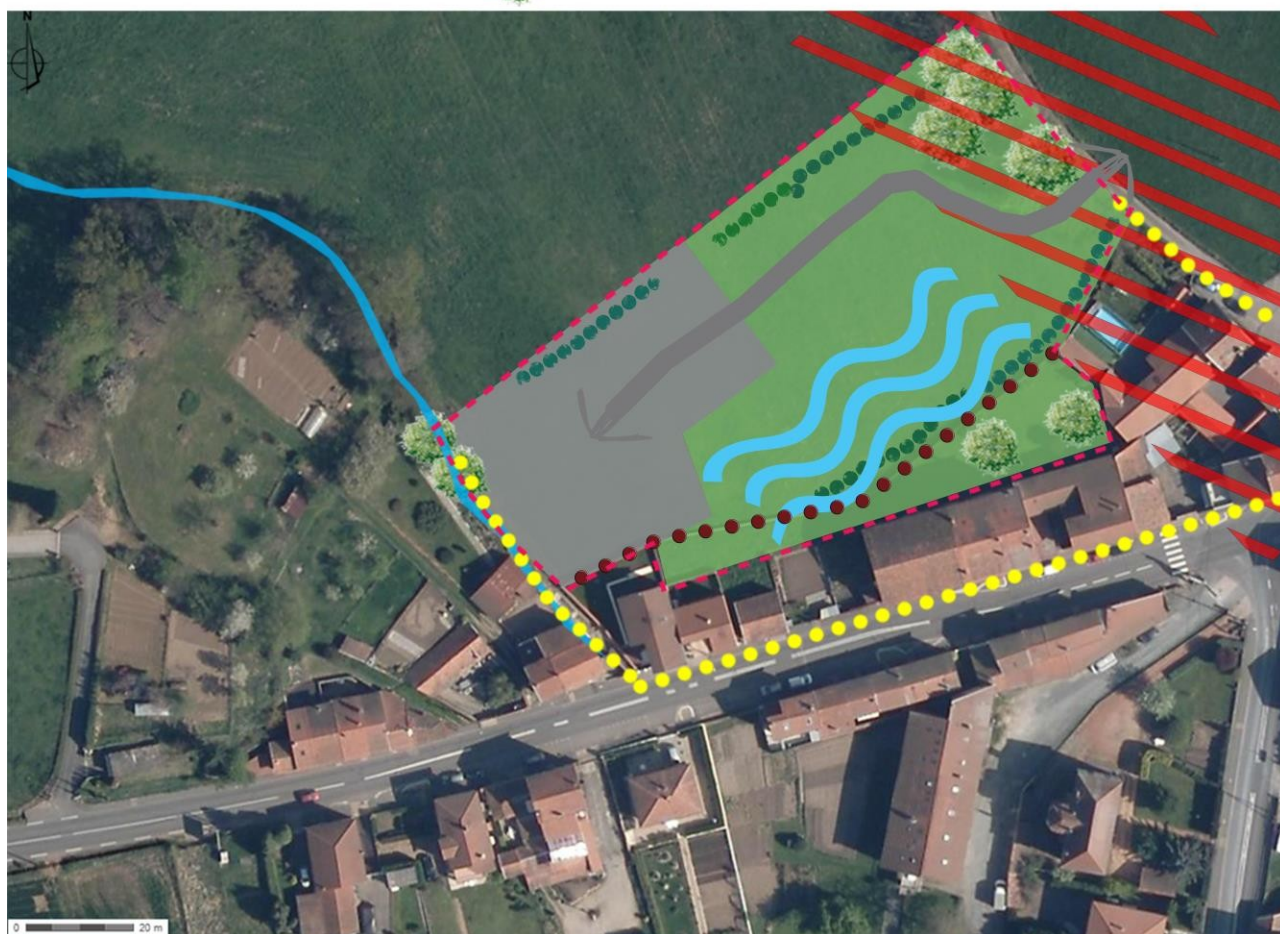
PHASES	DATES ET CONDITIONS POUR L'OUVERTURE À L'URBANISATION	NOMBRE DE LOGEMENTS ET DENSITÉ
Phase 1	<u>Date d'ouverture à l'urbanisation :</u> 2026 <u>Conditions d'ouverture à l'urbanisation :</u> Zone ouverte à l'urbanisation dès 2026	<u>Nombre de logements programmé :</u> Entre 7 et 9 logements <u>Densité minimale à respecter à l'échelle de l'OAP :</u> 20 logements / ha
Phase 2	<u>Date d'ouverture à l'urbanisation :</u> 2027 <u>Conditions d'ouverture à l'urbanisation :</u> L'aménagement de cette zone ne pourra débuter qu'à condition qu'au moins 60% des logements de la phase 1 aient un permis de construire obtenu (individuel ou collectif), soit au moins 4 logements sur les 7 programmés au minimum	<u>Nombre de logements programmé :</u> Entre 12 et 16 logements <u>Densité minimale à respecter à l'échelle de l'OAP :</u> 20 logements / ha
Phase 3	<u>Date d'ouverture à l'urbanisation :</u> 2028 <u>Conditions d'ouverture à l'urbanisation :</u> L'aménagement de cette zone ne pourra débuter qu'à condition qu'au moins 60% des logements de la phase 2 aient un permis de construire obtenu (individuel ou collectif), soit au moins 7 logements sur les 12 programmés au minimum	<u>Nombre de logements programmé :</u> Entre 10 et 12 logements <u>Densité minimale à respecter à l'échelle de l'OAP :</u> 20 logements / ha

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DU CAMARD (UE)

Légende:

	Aire de covoiturage, parking relais		Cheminements doux		Arbres à créer, espaces verts de transition
	Espace vert, public, aire de jeux, etc.		Mur à préserver		Création d'un bassin de rétention
	Aménagement de la voirie, voirie à créer		Cours d'eau		Zone rouge du PPR
			Arbres à préserver		



OAP secteur du Camard

- **Enjeux :**

- Créer un parking relais pour faciliter l'utilisation des transports en commun et le covoiturage
- La zone UE affiche une superficie de 6400 m²
- Respecter les prescriptions émises par le PPR
- Respect des prescriptions de l'étude géologique

LA ZONE UE

- **Principes d'aménagement :**

Choix de l'implantation :

Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique à proximité de l'enveloppe urbaine de Ste Foy l'Argentière. Le site dispose de tous les réseaux nécessaires à son développement. L'urbanisation de ce secteur permettra de structurer l'ensemble de cette zone et de créer une continuité urbaine avec le vieux centre urbain. Il s'agit ici de créer un parking relais, de co-voiturage pour faciliter l'utilisation des transports en commun et mutualiser le covoiturage. La zone est en partie couverte par la zone rouge du PPR Inondation. Les préconisations émises devront être respectées, tout comme celles émises par l'étude géologique.

Accès et déplacements automobiles:

L'accès au site se fera par le chemin existant qui sera renforcé pour prévoir l'accessibilité au site. Une voie à double sens sera créée pour répondre à cette demande.

Modes doux :

L'aménagement de la zone doit être conçu pour favoriser et inciter les déplacements à pied ou à vélo et permettre de lier les quartiers périphériques au centre-bourg. Les cheminements doux pourront être situés soit le long de la voirie ou avoir une déconnexion avec la chaussée.

Les itinéraires modes doux devront présenter une largeur minimal de 1,5 mètre, bénéficier de solutions techniques de revêtement garantissant la circulation à la fois des piétons, des

cycles et des personnes à mobilité réduite et être accompagné si possible d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

Gestion de l'eau pluviale :

L'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est également préconisée. Un bassin de rétention est à prévoir sur la zone.

Déchets :

Le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en limite du quartier de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'aires de retournement. La voirie devra alors supporter le passage de ces véhicules techniques. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme).

Typologie d'Habitat:

La zone n'a pas vocation à recevoir des constructions à usage d'habitation.

Paysage:

Les éléments forts de la végétation déjà existante sur le site (préservation de la haie au Nord du site) seront conservés pour structurer la trame verte du futur quartier. Elles seront complétées d'essences locales, afin de garantir un véritable maillage vert à l'échelle du quartier.

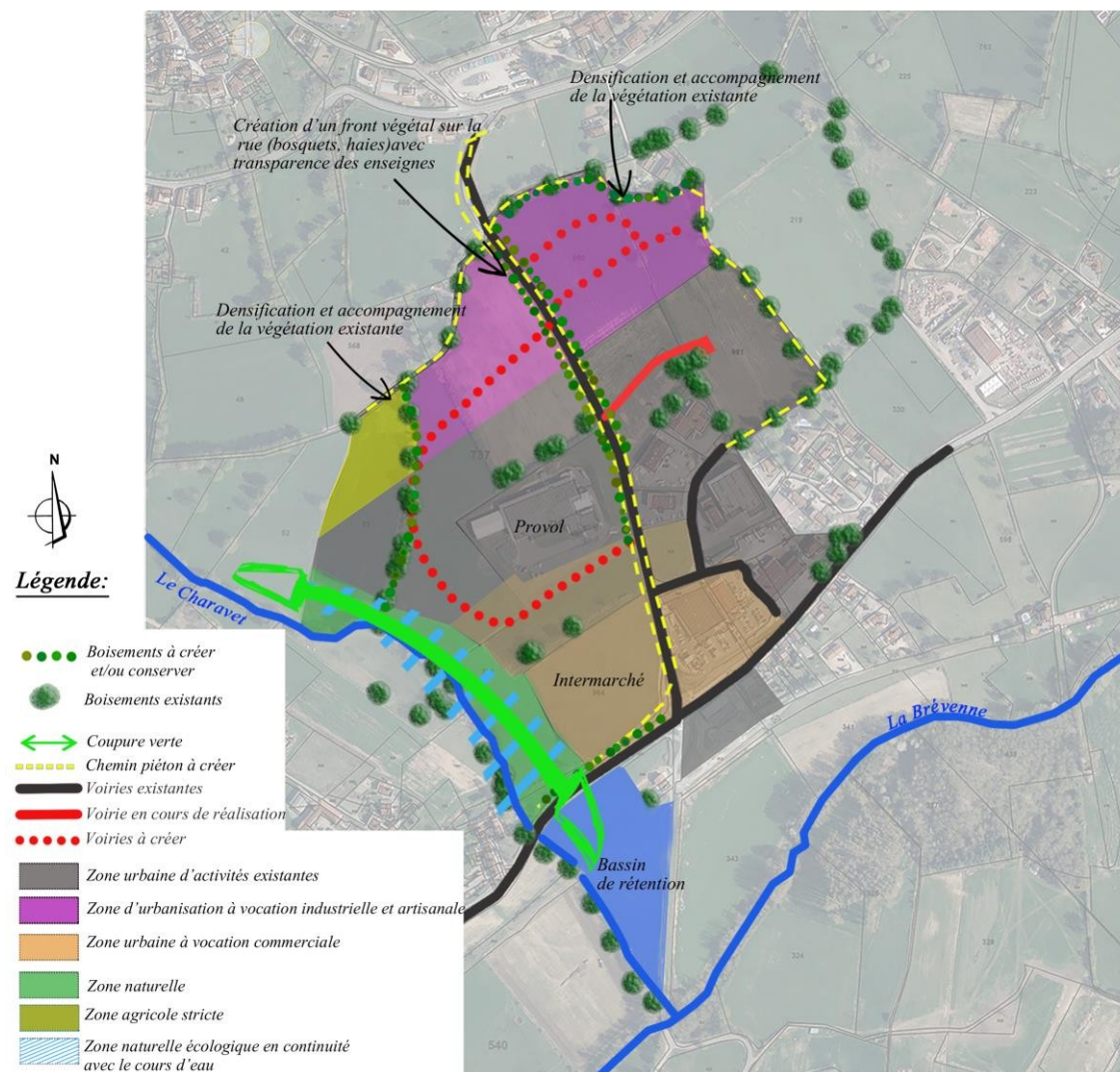
Différents espaces verts seront créés pour limiter l'imperméabilisation du site et augmenter le coefficient de biotope par surfaces. De plus, il est prévu que pour 4 places de stationnement, il faut un arbre à haute tige.

- **Phasage :**

Ce secteur est urbanisable immédiatement.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES DE BELLEVUE



OAP_Secteur de la zone de Bellevue

- **Enjeux :**

- Développement de l'urbanisation de la zone d'activités
- Aménagement dans le respect de l'OAP
- Surfaces des zones : UI (11.4ha), UIc (5.1ha), 1AUI (5.2ha)
- Respecter le phasage et la programmation
- Préserver les zones humides référencées à proximité de la zone

- **Principes d'aménagement :**

- Choix de l'implantation :**

Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique à proximité des activités existantes. Le site dispose de tous les réseaux nécessaires à son développement. L'urbanisation de ce secteur permettra de structurer l'ensemble de cette zone et de créer une continuité urbaine avec les activités présentes. La présence d'une zone humide à proximité (identifiée à l'inventaire départementale) devra faire l'objet d'une attention particulière. Dans la mesure où celle-ci seraient détruites, une compensation devra être effectuée.

- Accès et déplacements automobiles:**

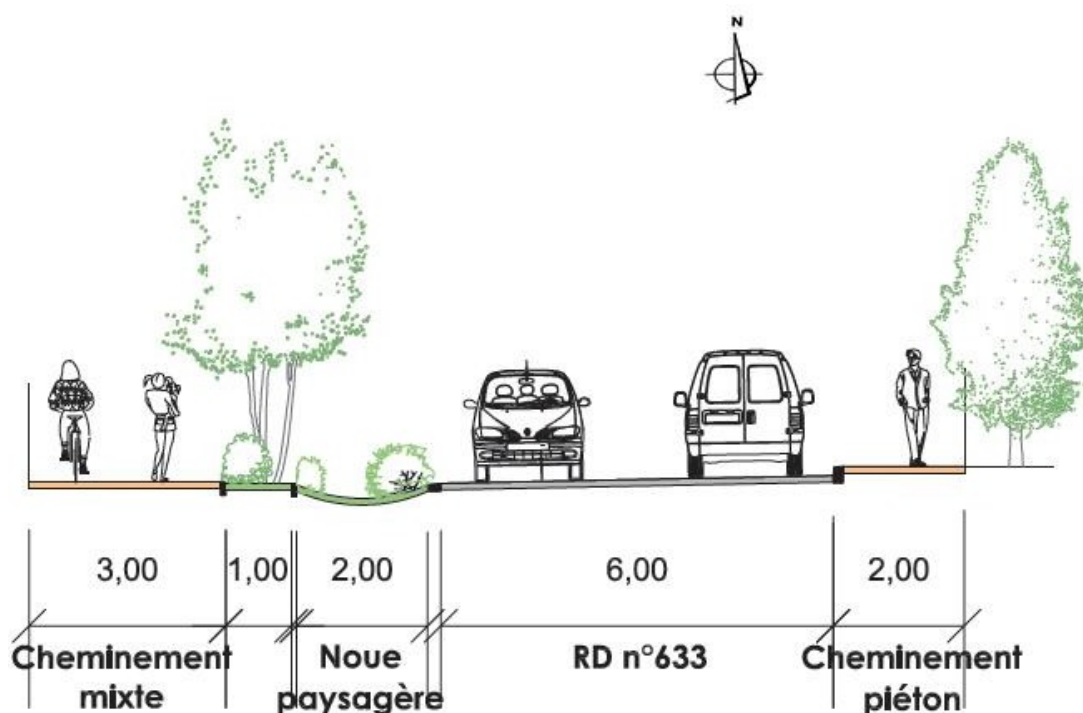
Afin de permettre une bonne accessibilité au site et éviter de ramener tous les trafics internes, l'aménagement des voies devront connaître un profil permettant d'assurer confort et sécurité. Pour cela, une voie nouvelle sera créée sur la partie ouest, en longeant l'entreprise Provol afin de relier la RD 633. Une autre voie dans la partie nord sera aménagée en formant un bouclage interne de cette zone.

Enfin, une voie est en cours de réalisation dans la zone d'activité existante

Il est également prévu :

- pour les constructions et installations à usage de commerces, de bureaux et services :
 - o destinées à abriter du personnel : 1 place par 50 m² de Surface de Plancher
 - o appelées à recevoir du public : 1 place par 25m² de Surface de Plancher

Profil de la RD 633 :



Modes doux :

L'aménagement de la zone doit être conçu pour favoriser et inciter les déplacements à pied ou à vélo et permettre de lier les quartiers périphériques au centre-bourg.

Si déconnexion il y a, celle-ci se traduira par une réelle distance entre la chaussée et la voie cyclable.

Les itinéraires séparés devront présenter une largeur minimal de 1,5 mètre, bénéficier de solutions techniques de revêtement garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite et être accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours. Un chemin piéton est prévu afin de relier la zone de Bellevue au secteur du bourg.

Gestion de l'eau pluviale :

Le projet d'aménagement de la zone prévoit la mise en place de noues paysagères (enjeux techniques facilitant la récupération des eaux de pluie organisé comme fossé) afin de faciliter l'infiltration et de limiter les rejets dans les réseaux. Toutefois, compte tenu de l'artificialisation de la zone, des bassins de rétentions sont prévus plus au Sud. L'aménagement de ces bassins de rétentions assurera la gestion des eaux pluviales sur

l'ensemble du territoire de la zone d'activité et de ses éventuelles extensions. De plus, il est envisagé que les constructions devront avoir une cuve de rétention des eaux pluviales pour limiter les rejets d'eaux pluviales en cas de forte précipitation.

Energie :

Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être la plus faible possible. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie et les ouvertures au Sud.

Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur.

Communication numérique :

Le secteur devra offrir aux nouvelles activités un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

Déchets :

Le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en limite du quartier de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur. De plus, chaque entreprise devra prévoir un local afin de stocker les déchets.

En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'aires de retournement. La voirie devra alors supporter le passage de ces véhicules techniques.

Typologie des activités:

Compte tenu du fait que la compétence « développement économique » est gérée à l'échelon intercommunal, ce sont majoritairement des activités artisanales, de bureaux et des petites structures industrielles. Il n'a pas été souhaité de développer la zone « commerciale » afin de garantir la pérennité des commerces de proximité.

Paysage:

Les éléments forts de la végétation déjà existante sur le site (préservation de la haie au Sud du site) seront conservés pour structurer la trame verte du futur quartier. Elles seront complétées d'essences locales, afin de garantir un véritable maillage vert à l'échelle du quartier. Les espaces boisés existant seront conservés dans la mesure du possible. Dans ce cas, il faudra densifier les haies et bosquets existants.

Une coulée verte doit être préservée à proximité du ruisseau bordant la zone. Cette coulée verte sert de transition avec le haut du plateau des monts du lyonnais avec la vallée de la Brévenne.

- **Phasage :**

Offre économique phase 1 : ce secteur doit proposer des lots de petite taille, tels que ceux récemment investis à l'est de la zone. Cela évitera la confrontation d'échelle des bâtiments importants vis-à-vis des habitations.

Offre économique phase 2 : Au regard de la topographie notamment, ce secteur est en capacité d'offrir des lots de grande surface permettant l'implantation de structures de type industriel. Le parcellaire peut toutefois être divisé en lots de petite dimension en fonction de leur affectation.



Phasage_OAP_secteur_Bellevue
Réalités - Modification n°2 du PLU



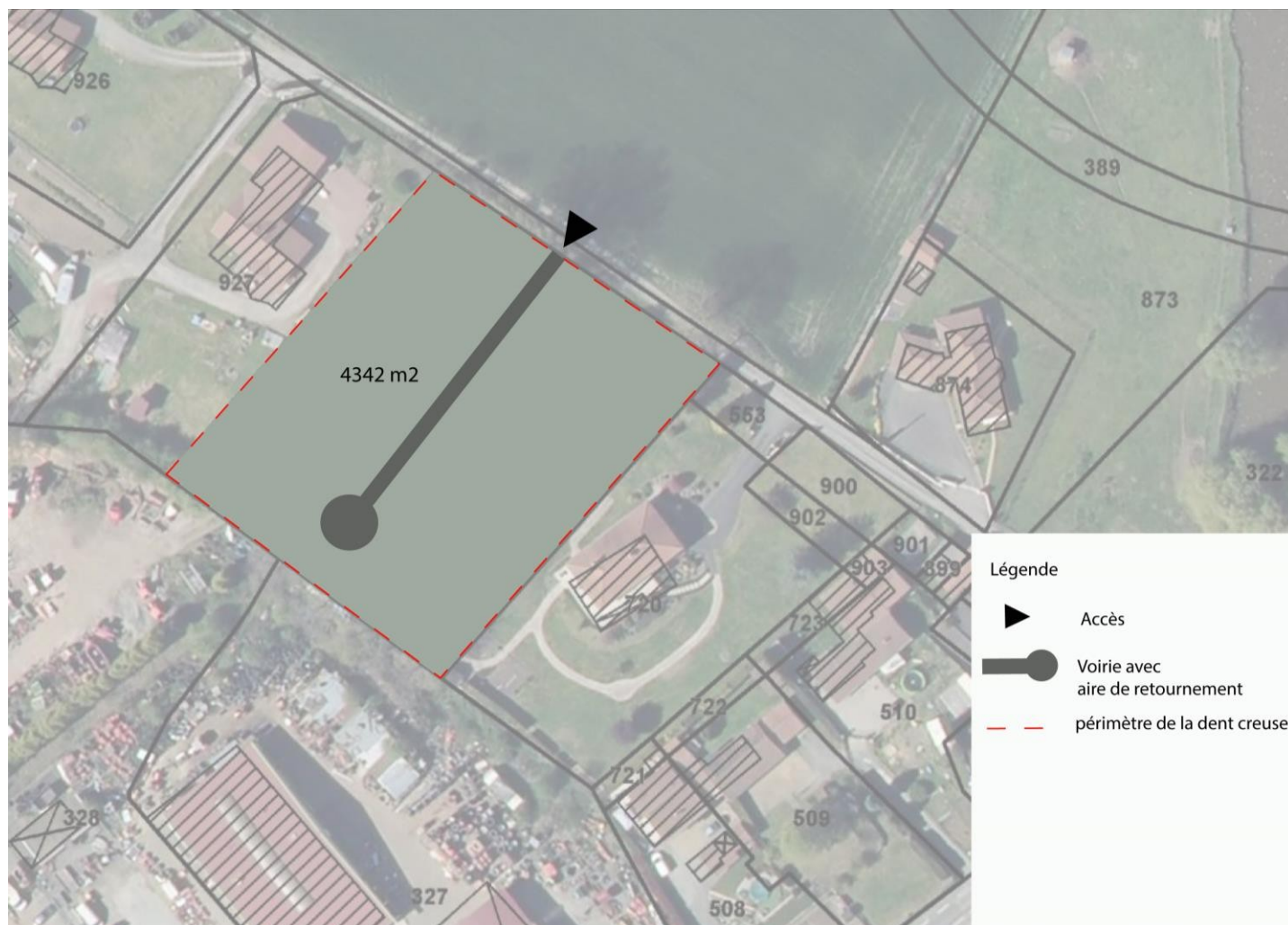
**Zoom_phasage_OAP Bellevue.
Réalités - Modification n°2 du PLU**

Pour ordonner et hiérarchiser le développement de la zone 1AUI, un phasage est défini comme suit (cf. annexe 10L_ZA_Bellevue relatif à la note de développement économique en zone d'activités du secteur Nord de la CCMLD dans le cadre du SCOT des Monts du lyonnais).

La phase n°1 (2,85 ha) est ouverte immédiatement à l'urbanisation. L'ouverture de l'urbanisation de la phase 2 (2,32 ha) est conditionnée à la commercialisation d'au moins 50% des lots commercialisables (hors VRD) de la phase 1 du secteur de la ZA de Bellevue.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DENT CREUSE -SECTEUR SAINT CHARLES



- **Enjeux :**

- Aménagement de la zone dans le respect de l'OAP,
- Proposer une densité d'au moins 20 logements à l'hectare pour répondre aux objectifs du SCoT,
- Permettre la réalisation d'un minimum de 9 logements
- Assurer l'accès et la desserte du tènement

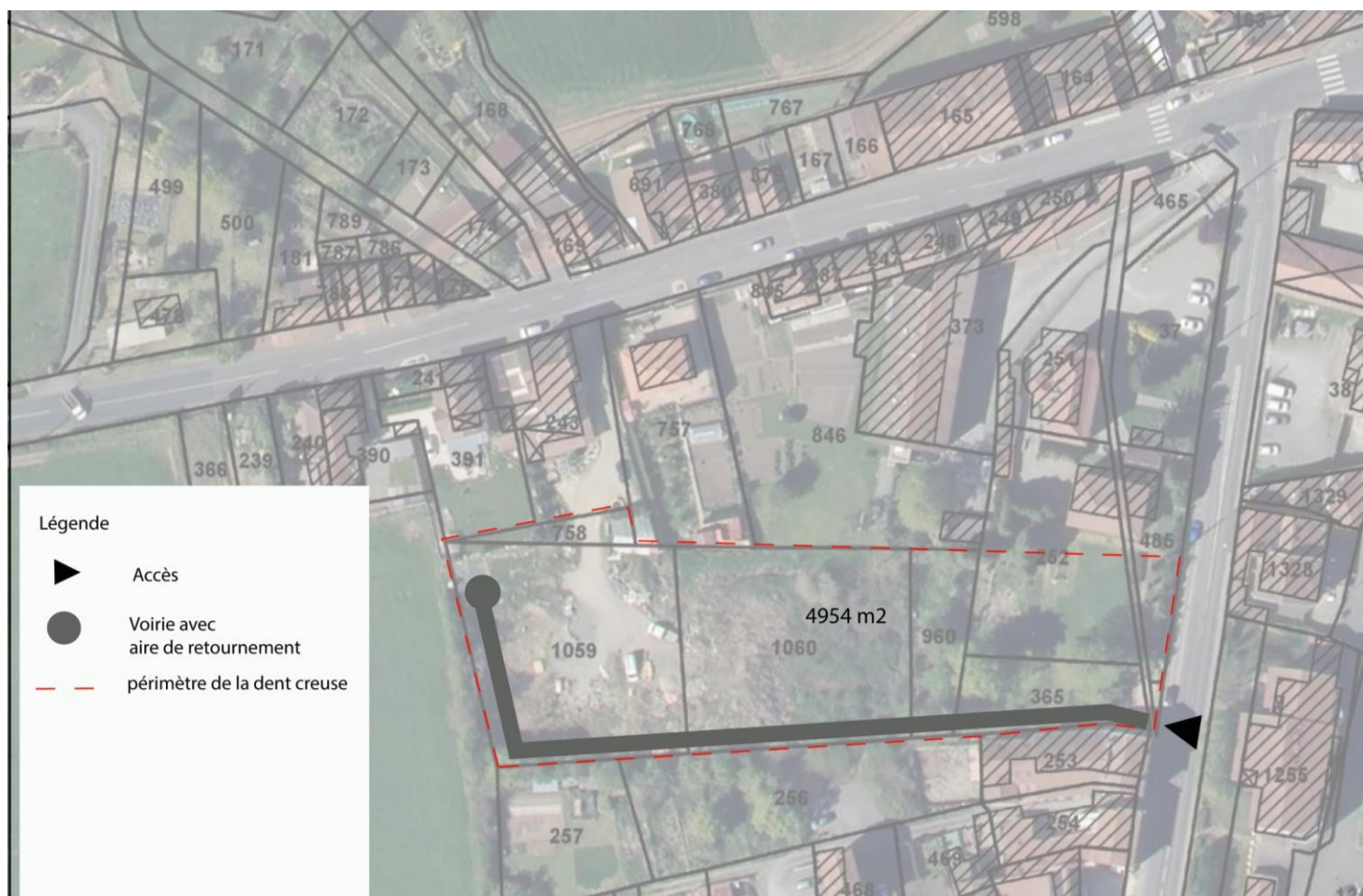
- **Principes d'aménagement :**

Accès, desserte et modes doux :

Une voirie de desserte interne sera réalisée afin de desservir le fond du tènement depuis la rue Saint Charles. En cas de voirie en impasse, une aire de retournement est à prévoir.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DENT CREUSE -SECTEUR CAMARD



- **Enjeux :**

- Aménagement de la zone dans le respect de l'OAP,
- Proposer une densité d'au moins 20 logements à l'hectare pour répondre aux objectifs du SCoT,
- Permettre la réalisation d'un minimum de 10 logements
- Assurer l'accès et la desserte du tènement

Soulignons que la pointe sud-est du tènement est concernée par la zone bleue du PPRM (aléa effondrement localisé de niveau faible).

- **Principes d'aménagement :**

Accès, desserte et modes doux :

Une voirie de desserte interne le long de la limite Sud du tènement devra assurer la desserte de l'ensemble du terrain et devra comprendre une aire de retournement. L'accès se fera par la route de Montbrison.

