BESSENAY

Commune du Rhône - 69

PLAN LOCAL D'URBANISME





1 - Rapport de Présentation

Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU

Ouverture à l'urbanisation de la zone AU du "Clos du Centre 2"

Révision prescrite le : **Arrêtée le :** **Approuvée le :**	13 Janvier 2009 29 Mars 2011 17 Janvier 2012
Modification n° 1 approuvée le :	18 Octobre 2016
Révision avec examen conjoint : **Approuvée le :**	Prescrite le 15 Février 2017 5 Décembre 2017
Modification n° 2 approuvée le :	29 Septembre 2020
Modification n° 3 approuvée le :	16 Janvier 2024
Déclaration de projet approuvée le :	**16 Décembre 2024**

atelier de l'a.R.u.e .

Sommaire

Introduction – Note de présentation p 3

1 - La procédure
1 - 1 Champ d'application de la déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU p 5
1 - 2 Synoptique de la procédure p 6
1 - 3 Objet de la procédure p 7
1 - 4 Situation p 8

2 - Le diagnostic du site et de son environnement
2 - 1 Les éléments cadres p 9
2 - 2 Le site p 14
2 - 3 Les polarités et les flux p 15
2 - 4 La morphologie bâtie p 18
2 - 5 La Trame végétale p 21
2 - 6 Les équipements de la zone p 22

3 - Le projet d'aménagement "du clos du centre 2"
3 - 1 Les objectifs de la collectivité et de l'opérateur p 25
3 - 2 Le Projet au regard de l'intérêt général p 27
3 - 3 Les Caractéristiques du projet p 29

4 - La mise en compatibilité du PLU
4 - 1 Traduction spatiale de l'OAP p 34
4 - 2 Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) p 35
4 - 3 Les modifications apportées au document graphique et au règlement du PLU - Avant/Après p 40

5 - Bilan de la mise en compatibilité du PLU
5 - 1 Le Bilan des surfaces p 44
5 - 2 Le bilan environnemental et motifs du projet retenu – Se reporter à l'annexe 6: Auto-évaluation environnementale p 45
5 - 3 Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'enquête publique p 46

Annexes:
- Annexe technique : Etude d'opportunité foncière p 50
- Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et leurs avis éventuels.

Les acteurs du projet:

La présente procédure de **Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU** est menée par la commune de Bessenay représentée par Madame le Maire.

Coordonnées :

Mairie, 11 Rue de la Mairie 69690 Bessenay
mairie@mairie-bessenay.fr
Tél : 04 74 70 80 07

Le projet d'Aménagement sur la parcelle n° 1541 est mené par la société Realy Conseils, représentée par Madame Françoise Renaud-Mathieu.

Coordonnées de l'opérateur :

Realy Conseils 47 Rue de Sèze 69006 LYON

Objet de la Déclaration de Projet:

Le secteur concerné par les études menées conjointement par la collectivité et l'opérateur est situé en cœur de bourg, en zone AU du PLU. Il comprend :

- **Un secteur déjà bâti** au contact du bourg ancien, rue du Commerce et rue du Nord, destiné à une requalification au "fil du temps" et reclassé en zone Ua du PLU.
- **Une parcelle privée** située dans la continuité du lotissement le "Clos du centre" déjà réalisé. Elle est destinée à être aménagée par Realy Conseils, puis construite sous la forme d'une petite opération mixte de **22 logements environ**, avec un taux de **30% minimum** en locatif aidé complété par de l'accession à la propriété. La typologie est mixte essentiellement en collectif, habitat groupé et jumelé.
  Cette parcelle est reclassée en zone Ub du PLU, identique à celle présente dans son environnement proche.

Ce projet est traduit sous la forme d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant d'assurer à la fois la **cohérence d'ensemble**, **son insertion dans son environnement** et de **garantir à la collectivité** le maintien de ses objectifs dans le temps.

En conséquence, le Plan Local d'Urbanisme est modifié pour prendre en **compte les évolutions apportées par ce projet** dans le règlement et les pièces graphiques du document d'urbanisme.

Composition du dossier

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Le dossier comprend donc dans **le présent rapport de présentation:**

- **Une partie 1** présentant la procédure utilisée
- **Une partie 2** présentant le diagnostic de l'environnement du projet proportionné à l'importance de ce dernier
- **Une partie 3** présentant le projet ainsi que son caractère d'intérêt général
- **Une partie 4** présentant la mise en compatibilité du PLU comprenant les compléments apportés aux autres parties du PLU (OAP, règlement et documents graphiques, annexes) sous la forme d'une synthèse récapitulative des modifications envisagées
- **Une partie 5** tirant le bilan de la procédure et notamment au regard des choix retenus en matière environnementale. Il s'agira de se référer aussi à l'annexe 6: Auto-évaluation environnementale

Le rapport de présentation est complété **en annexe** par le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et leurs avis éventuels.

En outre le dossier comprend :

- Le document 2-1: L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du "Clos du centre 2"
- Le règlement modifié des zones AU, Ua et Ub
- Le document graphique du PLU
- La liste des servitudes de mixité sociale mise à jour

Sont joints en annexe:

- L'Annexe 6 : Formulaire d'Auto évaluation environnementale,
- Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur
- La délibération de lancement de la procédure de la déclaration de projet du PLU
- La délibération d'approbation de la procédure de la déclaration de projet valant modification du PLU
- Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et leurs avis éventuels

1 - 1 Champ d'application de la Déclaration de Projet et de mise en compatibilité du PLU

La **Déclaration de Projet** (DP selon le code de l'urbanisme) est **une procédure permettant de mettre en compatibilité de manière simple et accélérée** les documents d'urbanisme avec un **projet d'aménagement d'intérêt général.**

La Déclaration de Projet a été instituée par la loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité. Elle a été initialement conçue pour les travaux et aménagements des personnes publiques, susceptibles d'affecter l'environnement et donc soumis **à enquête publique**.
La loi d'orientation pour la ville du 1er Août 2003 a ajouté la Déclaration de Projet à l'article L 300-6 du code de l'urbanisme qui permet aux collectivités de se prononcer **sur l'intérêt général** d'une action ou opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme.

Article L 300-1 du code de l'urbanisme :

> **Les actions ou opérations d'aménagement** ont pour objets de mettre en œuvre **un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation**, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, **de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti** ou non bâti et les espaces naturels, **notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.**
>
> L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble **des actes des collectivités locales** ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à **assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.**

En conséquence, la Déclaration de Projet peut avoir pour objet la mise en œuvre d'**un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de réaliser des équipements collectifs, notamment comme dans le cas de cette procédure.**
Enfin, le décret n° 2010-304 du 22 mars 2010, pris par l'application de la loi MOLLE du 25 mars 2009 apporte d'utiles clarifications, en étendant son champ d'application et en ajoutant **« la réalisation d'un programme de construction »** à la liste des opérations pouvant donner lieu à une Déclaration de Projet.
La Déclaration de Projet peut s'appliquer dès lors indifféremment aux actions, **opérations ou programmes de constructions publics ou privés.**
Cette évolution permet dorénavant aux collectivités locales de disposer d'un instrument supplémentaire **d'adaptation rapide des documents d'urbanisme** pour des projets qui, bien qu'étant conduits par des opérateurs privés, n'en sont pas moins **d'intérêt général**.

Ainsi, la collectivité a travaillé dans ce sens en partenariat avec la société Realy Conseil qui aménagera la parcelle privée n°1541.
L'ouverture à l'urbanisation de « la zone AU du Clos du Centre 2 » objet de la présente procédure rentre donc dans ce cadre.

1 - 2 Synoptique de la procédure

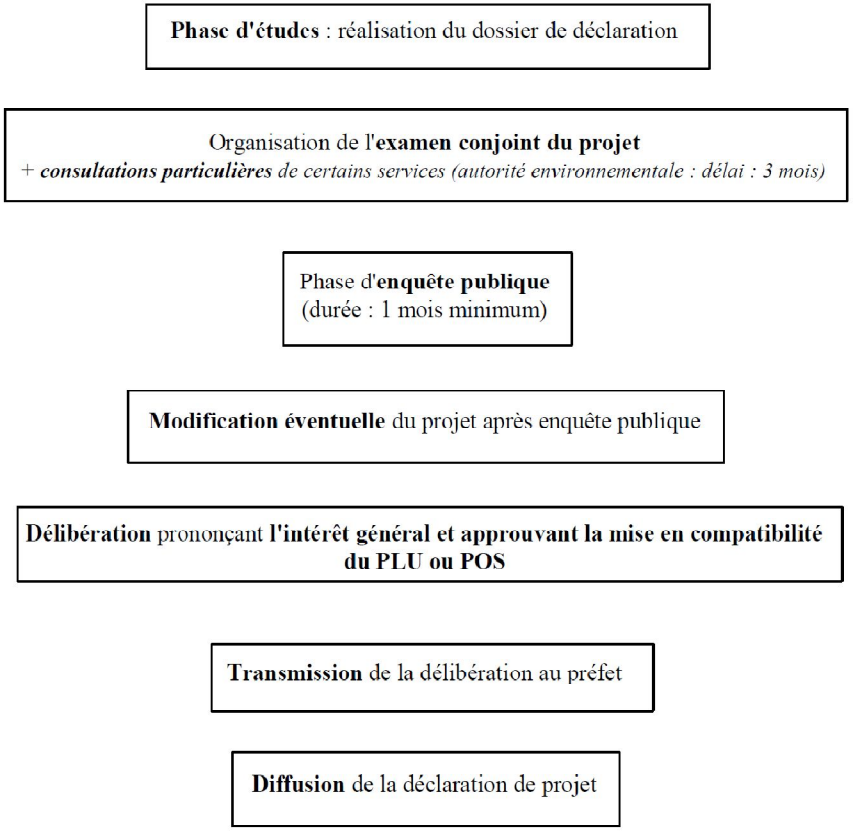
La **collectivité de Bessenay** étant compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, il revient au Maire de présenter la Déclaration de Projet et de conduire la procédure de mise en compatibilité du PLU.

Conformément à l'article L126-1, comme l'ouverture à l'urbanisation fait l'objet **d'une enquête publique**, le Conseil Municipal de la collectivité responsable du projet se prononce par une Déclaration de Projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

La Déclaration de Projet doit **mentionner l'objet de l'opération** tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui **justifient son caractère** d'intérêt général.

La Déclaration de Projet prend en considération notamment **les avis de l'autorité environnementale** et des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés (en application du V de l'article L. 122-1 et le résultat de la consultation du public).

Elle indique, le cas échéant, **la nature et les motifs des principales modifications** qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique. En outre, elle comporte les éléments mentionnés à l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.



A noter que :

- Si la Déclaration de Projet n'est pas intervenue dans **le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête**, l'opération **ne peut être réalisée sans une nouvelle enquête**. En l'absence de Déclaration de Projet, aucune autorisation de travaux ne peut être délivrée.

- Si les travaux n'ont pas reçu de commencement d'exécution **dans un délai de cinq ans** à compter de la publication de la Déclaration de Projet, la déclaration devient caduque. Toutefois, en l'absence de changement dans les circonstances de fait ou de droit, le délai peut être prorogé une fois pour la même durée, sans nouvelle enquête, par une Déclaration de Projet prise dans les mêmes formes que la déclaration initiale et intervenant avant l'expiration du **délai de cinq ans.**

1 - 3 Objet de la procédure

La commune de **Bessenay** dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé **le 17 Janvier 2012**.

Pour mémoire, l'évolution du contexte local a conduit la collectivité à adapter son document dans le respect de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables à **quatre reprises** :

- une **modification n° 1**, approuvée le 18 Octobre 2016, afin d'ouvrir partiellement la zone AU de la Drivonne et d'apporter quelques évolutions aux limites des zones urbaines et agricoles, ainsi qu'un complément à l'inventaire du patrimoine agricole en zone N.
- Une révision **avec examen conjoint n° 1** approuvée le 5 Décembre 2017, visait à déplacer les locaux techniques municipaux, chemin de la Drivonne et créer une zone Ue à cette occasion.
- **Une modification n° 2** a été approuvée le 29 Septembre 2020, afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone d'activités AUi des Garelles, un projet porté par la CCPA, destiné à assurer le renforcement de l'activité économique existante sur le secteur.
- **Une modification n° 3 du PLU en cours,** afin de mettre à jour notamment l'inventaire du patrimoine agricole, adapter le règlement aux exigences de la loi ELAN **et faire évoluer le zonage agricole en fonction des nouveaux besoins de l'activité.**

Le constat de la faible disponibilité foncière et de **la baisse de la population** a conduit la collectivité à engager **une étude d'opportunité**, visant à faire un bilan de son PLU au regard de l'évolution de la construction, de la diversification de l'offre de logements et de la capacité constructible résiduelle du document d'urbanisme. (Se référer à l'annexe technique).

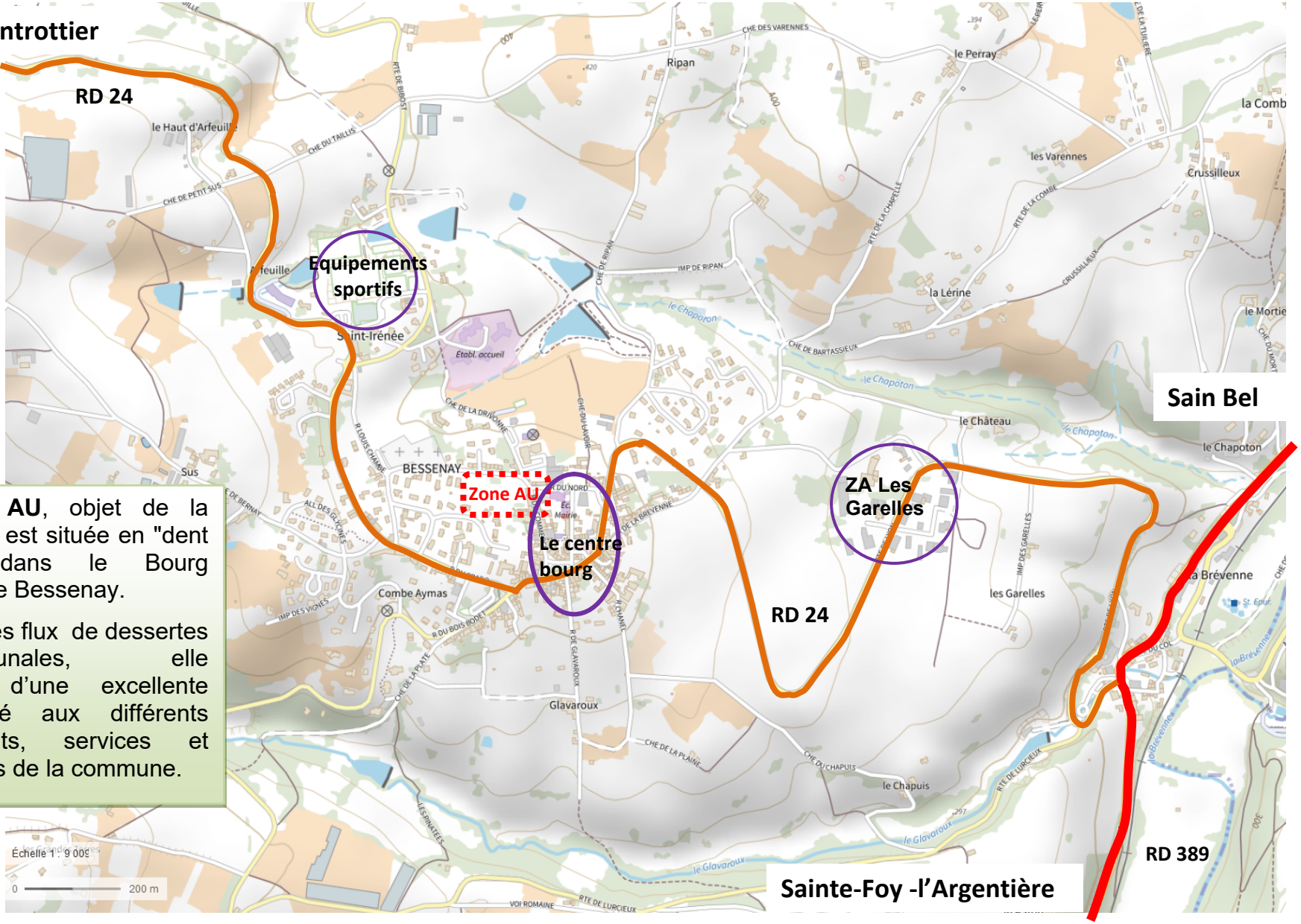
Cette étude a montré que le PLU a **répondu aux objectifs fixés par le SCoT de l'Ouest Lyonnais et du Programme Local de l'Habitat** de la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle (CCPA), notamment en matière de diversification de l'offre de logements et de densification.

Toutefois, le rythme de construction et de création de logements neufs est **nettement en deçà des objectifs fixés par le SCoT et le PLH** avec un déficit **d'une centaine de logements entre 2006 et 2020**. Il en ressort une **perte de la dynamique démographique** que la collectivité doit aujourd'hui compenser pour maintenir un taux d'occupation nécessaire à ses équipements notamment.
L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU "du Clos du Centre 2 " prévue dans le PLU, apparaît ainsi comme **une opportunité**, notamment au regard de sa position centrale dans le bourg et d'une **insuffisance du foncier disponible immédiatement** sur la commune.
Le PLU prévoyait que cette zone AU soit urbanisable **suivant une modification ou une révision du PLU** et l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble assurant la cohérence des projets.
Compte tenu du changement de la loi (cette zone a été créée depuis plus de 9 ans) et **de l'intérêt général de zone**, la collectivité a choisi de procéder à une Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU et à l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone AU, plutôt qu'à une révision générale du PLU, procédure longue et coûteuse.

Les évolutions du document d'urbanisme proposées par la présente procédure ne modifient pas les orientations du PADD, ni ne réduisent un espace boisé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comportent de graves risques de nuisance.

En conséquence, la **procédure de Déclaration de Projet** (DP) avec enquête publique est de la compétence de la mairie de Bessenay.

1 - 4 Situation



La zone AU, objet de la procédure, est située en "dent creuse" dans le Bourg urbanisé de Bessenay.

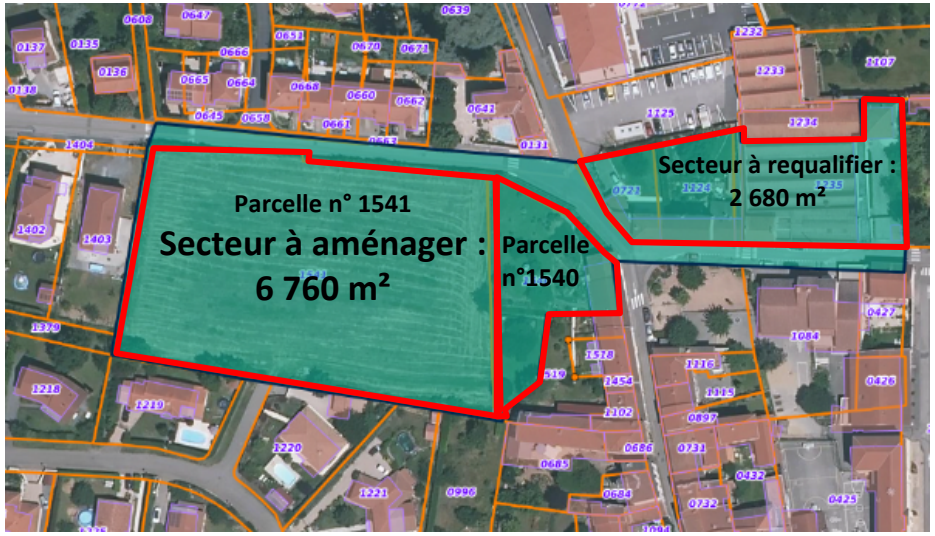
A l'écart des flux de dessertes intercommunales, elle bénéficie d'une excellente accessibilité aux différents équipements, services et commerces de la commune.

Cette partie comprend les éléments de diagnostic proportionnés **aux effets de la mise en œuvre du projet ainsi que ses enjeux environnementaux.**

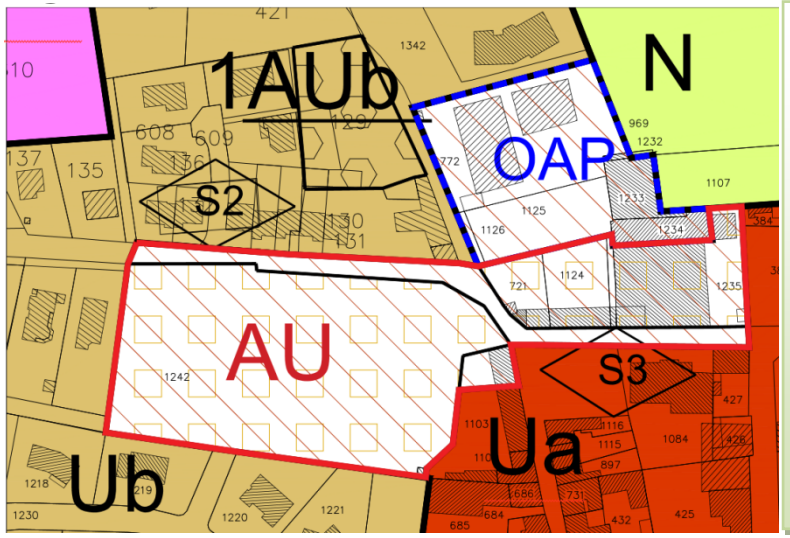
2 - 1 Les éléments cadres : Présentation de la zone AU

La zone AU objet de la présente Déclaration de Projet est **située entre zone Ua centrale, zone Ub pavillonnaire et la zone AUb qui a fait l'objet d'une OAP pour accueillir une maison de santé et des logements sociaux.** La zone AU a une emprise totale de **12 546 m².** Mais, l'occupation n'est pas homogène et se décompose en **3 secteurs distincts** :

- **La parcelle n° 1540** d'une superficie de **1 390 m²** est occupée par une habitation et un jardin. Il s'agit de la parcelle d'origine divisée depuis 2013 pour détacher la parcelle du projet. **Elle doit rester en l'état dans l'immédiat.**
- **La parcelle du projet n° 1541**, vide de construction, a une superficie de **6 760 m²** environ. Elle est située en « dent creuse » dans le tissu urbain et constitue l'assiette foncière du projet d'urbanisation, la **tranche 2 du clos du centre.** Elle bénéficie d'une position stratégique pour assurer une diversification de l'urbanisation. Son ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans la volonté de la commune de **diversifier l'offre de logements** et **maintenir une dynamique démographique** suffisante et nécessaire pour les équipements collectifs et commerces de la commune.
- Enfin, l'ensemble bâti le long de la Rue du Nord comprend **un entrepôt et 4 logements** prévus pour une requalification future du site.



Emprise de la zone



Situation de la zone AU dans le PLU actuel

La zone AU est concernée par **2 servitudes de mixité sociale** S2 et S3.

Elles demandent que **30% de la S.D.P.** soit réservé à du logement locatif aidé PLS, PLAi ou PLUS.

► ***L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est conditionnée par l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble. Dans ce cadre, il s'agira de s'assurer du devenir :***
- de la parcelle **n° 1540** incluse à la fois dans la zone AU et dans la servitude de mixité sociale S2.
- des parcelles bâties et occupées par des logements et une activité économique, comprises dans la servitude S3.

En outre, le règlement de la zone AU précise :

Pour la hauteur des constructions

L'ARTICLE AU 10 - Hauteur maximum des constructions fixe les hauteurs suivantes :

En zones AU la hauteur maximale des constructions est fixée à **9 m**.

► *Cette hauteur correspond à la zone Ub du PLU qui permet des logements intermédiaires de type RDC +1. En cas de hauteur supérieure, il s'agira de justifier le choix en fonction de la typologie des logements, l'objectif de densité de l'opération et la localisation du bâti par rapport à l'environnement proche.*

Pour le stationnement

Le site est en zone urbaine centrale où l'espace public **n'est pas dimensionné** pour recevoir des véhicules supplémentaires.
Le PLU énonce que : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de **50 m** de ce dernier.

L'ARTICLE AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement demande à cet effet :

Les normes minima suivantes sont exigées :
- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, **1 place pour 25 m²** de SDP, sans qu'il puisse être exigé plus de 2 places par logement.

► *En conséquence, l'opération devra recevoir l'ensemble des véhicules. Si besoin, des stationnements collectifs pourront être proposés enterrés ou aériens.*
En complément, des bornes de recharges électriques doivent être proposées dans le cadre de l'opération ou à défaut, la localisation et la puissance électrique nécessaire anticipées, de telle manière que cela n'entraine pas des travaux supplémentaires ultérieurs.

2 - 1 Les éléments cadres : Le site dans le SCoT et le PLH – Se reporter aussi à l'annexe technique pour le détail

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Ouest lyonnais en vigueur demande aux collectivités de mettre en œuvre le concept de « village densifié ».

En outre, il précise que les orientations d'aménagement doivent comporter des dispositions visant à assurer **une véritable démarche de projet urbain** ainsi que la **qualité des espaces publics** qui accompagnent la constitution de ces nouveaux tissus et **favoriser l'habitat bioclimatique** (que les documents d'urbanisme locaux devront autoriser conformément aux dispositions des articles 1er et 2ème de la loi du 17 février 2009), **les bâtiments positifs en biodiversité** (ex. toitures végétalisées, noues paysagées), **la limitation des surfaces imperméabilisées** dans l'aménagement des espaces extérieurs, **la récupération des eaux de pluie** ainsi que **la desserte douce** entre quartiers et équipements publics.

► Ces principes participent à l'affirmation de l'intérêt général du projet, nécessaire à la procédure de déclaration. En outre, la prise en compte des enjeux liés au changement climatique sont demandés dans le futur SCoT. Le projet proposera en conséquence des zones enherbées pour maintenir une infiltration des eaux pluviales et des panneaux photovoltaïques permettant de développer les énergies renouvelables sur une partie des constructions.

Pour mémoire, le SCoT approuvé en 2010 classait Bessenay en polarité 3 et le PLH de la CCPA proposait les principes suivants [1]:

• Un objectif de population de **2 413 habitants maximum** en 2020, **organisé uniquement sur le centre urbain**.

► En 2020, la population était de 2346 habitants, soit un déficit minimum de 67 habitants ou 30 familles
► Depuis, la population stagne. Ainsi fin 2023, la population est estimée à **2362 habitants**

• La création de **220 logements** nouveaux maximum entre 2006 et 2020 **(soit 15,7 par an)**, dont **115** pour la population nouvelle

► Durant la période, il s'est créé **129 logements nouveaux, soit 91 en dessous de l'objectif maximum du SCoT.**
Depuis 2012 et l'application du PLU, le bilan des PC déposés est de **103 nouveaux logements**, soit un rythme de **8,5 logements par an, près de deux fois inférieurs au rythme maximum préconisé par le SCoT.**

[1] *Le PLH de la CCPA reprenait les mêmes objectifs en les déclinant entre 2014 et 2019*

• Une part minimale de **15 % de logements sociaux** dans la création de logements nouveaux, soit **34** à réaliser sur la période

► **La part** en locatif aidé est de **52 % de l'offre en construction neuve** avec **29 logements créés**. Le parc social est estimé aujourd'hui à **7,3%.**

• **Une densité moyenne minimum de 25 à 30 logements / hectare**

► Depuis 2012, il s'est créé 103 logements sur 2,8 hectares de projet. **La densité moyenne est de 36 logements/hectare**

• **Une répartition de 25 % maximum en logements individuel, de 45 % en groupé et de 30% en collectif minimum**

► Il est noté une diversification de l'offre de logements **avec 36 %** en groupé et **28 % en collectif**
►La maison individuelle neuve est en baisse avec 20 unités (19 %) pour 25 % maximum demandé par le **SCoT**

En outre depuis 2012, la commune connait **une forte hausse de la réhabilitation,** avec 48 logements (46 % du parc nouveau) et seulement **55 logements neufs.**
Enfin, **53 %** de la construction neuve (29 logements) et **86 % de l'offre en logement social** sont le fait de **2 opérations** situées en zones AU du PLU [2].

Ainsi, le rythme de la création de logements nouveaux est **fortement dépendant des opérations menées par la collectivité sur des zones AU**.
Sans cela, la collectivité n'aurait pas pu avoir un rythme de création de logements suffisants pour soutenir le dynamisme démographique et le commerce local.

► La présente Déclaration de Projet doit permettre de relancer une évolution démographique suffisante avec une typologie adaptée.
Une opportunité à saisir au moment où le projet d'extension de la ZA des Garelles mené avec la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle (CCPA) rentre en phase opérationnelle, pour une nouvelle offre d'emplois complémentaires avec celle de logements sur le territoire.

[2] *La zone 1 AU Saint-Irénée en 2013, avec 4 maisons individuelles et 12 groupés en logement social et la zone AU du centre en 2016, avec la réalisation d'une résidence collective de 13 logements en social et d'une maison de santé.*

2.2 - Le site : la tranche 2 du clos du centre – Le secteur à aménager



Depuis l'accès, allée du clos du centre

La parcelle est plane, enherbée et bordée de haies au Sud. Il s'agit du jardin de la parcelle n° 1540 d'origine. L'ensemble est légèrement en pente de **1,5%** dans le sens Est et de **6 à 8%** dans le sens Nord. Sa particularité est la **constitution d'un mur de soutènement** d'environ **1,90 m** au dessus de la rue Marcel Roux au Nord.



Le mur, depuis la rue Marcel Roux

La parcelle est parfaitement accessible depuis l'Allée du Clos du Centre, dimensionnée à **5 m** environ, complétée par une banquette enherbée de **3 m.**

► De par sa situation en coeur de bourg et sa nature, le site ne présente aucun enjeu naturel spécifique.
Il s'agira cependant de veiller à maintenir une armature végétale pour favoriser une bonne insertion des constructions futures dans leur environnement bâti.



L'accès, depuis l'allée du clos du centre

2.2 - Le site : La tranche 2 du clos du centre – Le secteur à requalifier à terme



Les logements et le passage, rue du Nord



L'entrepôt, rue du Nord



Le passage depuis le parking de la maison de santé



Le lotissement du Clos du centre



La maison sur la parcelle d'origine



Le parking public de la maison de santé

► Le secteur classé en zone AU est occupé par **4 logements** sur la rue du Nord et **un entrepôt**. La zone AUb à proximité comporte le parking de la maison de santé et un **bâtiment d'activités** sur lequel une OAP a été déjà été réalisée.

2.3 - Les polarités et les flux



LEGENDE

- Equipements publics
- Stationnement
- Voirie
- Sens de circulation
- Place publique/ espace "vert"
- Commerce et service
- Chemin piéton

2.3 - Les polarités et les flux

Situation générale

Le site du projet est idéalement situé**, entre la Rue Marcel Roux et l'Allée du Clos du Centre**, à moins de **200 m** de tous les commerces et services du centre bourg et à **l'écart des axes de déplacements**.
Les flux principaux **s'organisent sur la RD 24** (axe Rue du Prado et route de Lyon) et transitent par la Place du Marché. Il s'agit essentiellement des déplacements pendulaires liés aux communes de Saint-Julien sur Bibost (570 habitants) et de Montrottier (1400 habitants) situées à une dizaine de kilomètres.
Ils **contribuent cependant au fonctionnement** des commerces de Bessenay.

Accès et flux liés à la zone

L'accès à la zone AU se fait **directement depuis la tranche 1 du lotissement du Clos du Centre**. Ce dernier est composé d'une vingtaine de maisons en habitat pavillonnaire et génère un traffic d'une quarantaine de véhicules par jour. Le pôle le plus drainant est lié à l'accueil des jeunes enfants « Les Griottes » situé au coeur du lotissement et accessible en voiture depuis l'Allée du Clos du Centre, mais aussi par un passage piéton depuis la Place du Marché.
Compte tenu du maillage viaire largement dimensionné, mais assez lâche, **une continuité piétonne** à minima est à trouver entre le lotissement et la rue Marcel Roux, afin de faciliter les déplacements piétons en direction de l'école et des Griottes.
Il peut y être aussi envisagé **un bouclage de voie**, afin de délester le lotissement d'une partie du traffic automobile.

Le stationnement

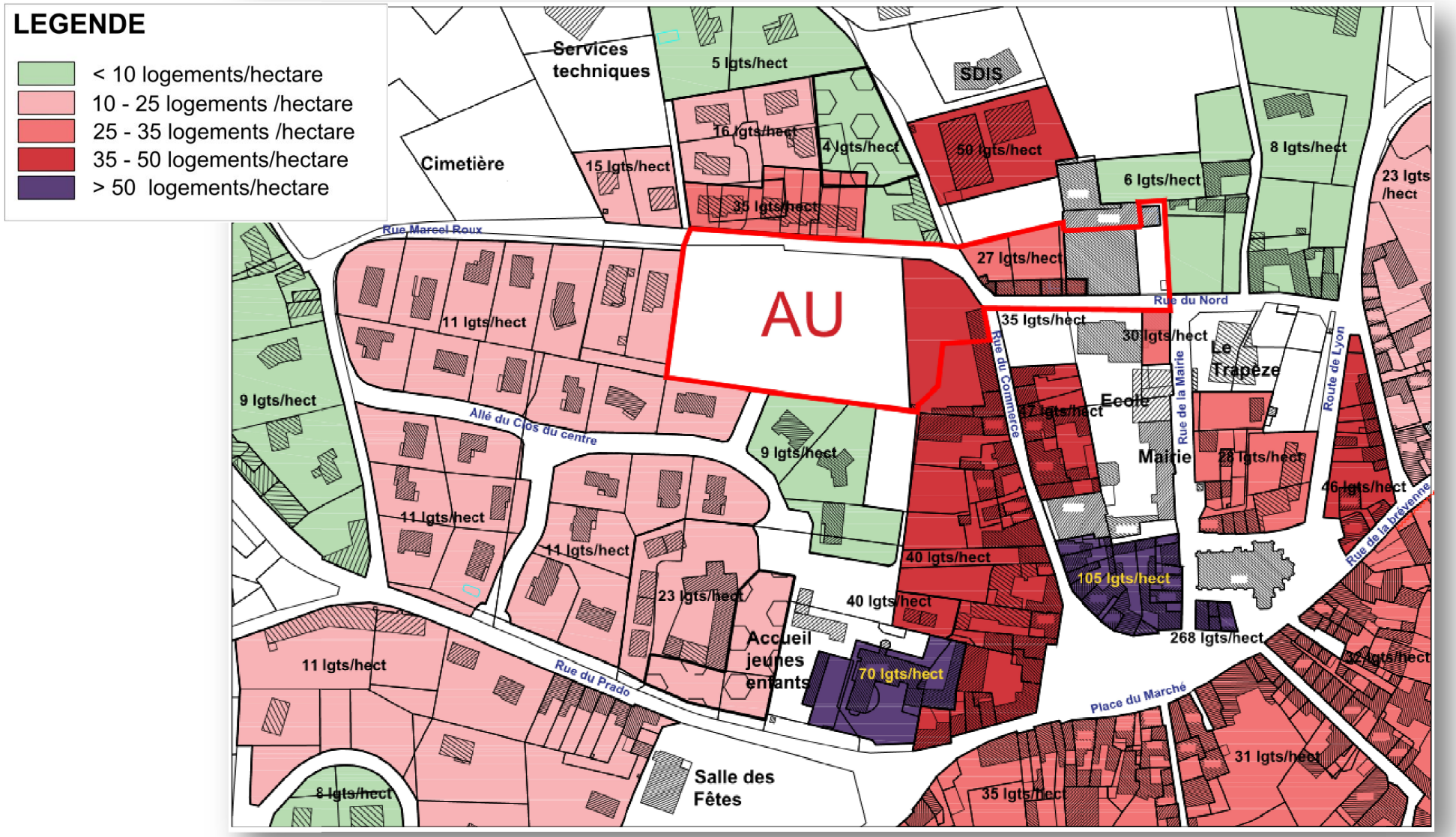
L'ensemble du secteur compte **environ 284 places de stationnement** public, réparties dans un rayon de 200 m, dont une borne de recharge électrique. Le **taux de remplissage en journée est fort, autour de 80 %**. L'usage de la voiture est contraint, puisque cette partie du bourg ne compte que 30% des logements de la commune, mais concentre l'ensemble des services et commerces ;
Le moment d'occupation le plus dense étant la sortie des écoles.
L'offre de stationnement la plus développée, mais aussi la plus occupée, est autour de la Place du Marché.
Si ces stationnements servent à la fois aux besoins quotidiens résidentiels et à l'accès des commerces en centre bourg, des évènements ponctuels (salle des fêtes ou enterrements) viennent souvent saturer l'offre.

► L'aménagement de la zone AU devra proposer **une offre mixte et partagée** entre tous les usages, dans la continuité de celle du centre bourg

Les transports en commun

Le secteur est idéalement situé à moins de 300 m de l'arrêt de bus situé Place du Marché. De là, la ligne 626 notamment permet de rejoindre en 18 mn la gare de l'Arbresle. Toutefois, ni les horaires, ni les fréquences ne permettent encore de concurrencer la voiture.

2.4 - La morphologie bâtie : Analyse de la densité relative de l'environnement proche



2.4 - La morphologie bâtie : Analyse de la densité relative de l'environnement proche

La zone AU est située dans un secteur où la densité moyenne est faible. Dans un rayon de 300 m, il y a environ **284 logements** (pour 921 à Bessenay) répartis sur les **20 hectares du cadre d'études**. Soit **14 logements/hectare**.
Ceci s'explique notamment par la **forte présence d'équipements** (mairie, école , cimetière, …) et d'espaces publics.
En outre, les espaces agricoles et naturels sont encore présents à proximité du bourg.

Cette densité, ou plutôt « intensité urbaine », est ainsi inégalement répartie entre **8 et ponctuellement 268 logements/hectare** sur la place du Marché.

La zone AU

La partie bâtie de la zone AU, sur la Rue du Nord et son carrefour avec la Rue du commerce, comporte **5 logements** avec une intensité comprise entre **27 et 40 logements/hectare**.
Au Sud et à l'Ouest, le lotissement du Clos du Centre se situe entre **9 et 11 logements/hectare.**
Au Nord sur la rue Marcel Roux**,** l'intensité urbaine monte à **35 logements/hectare**

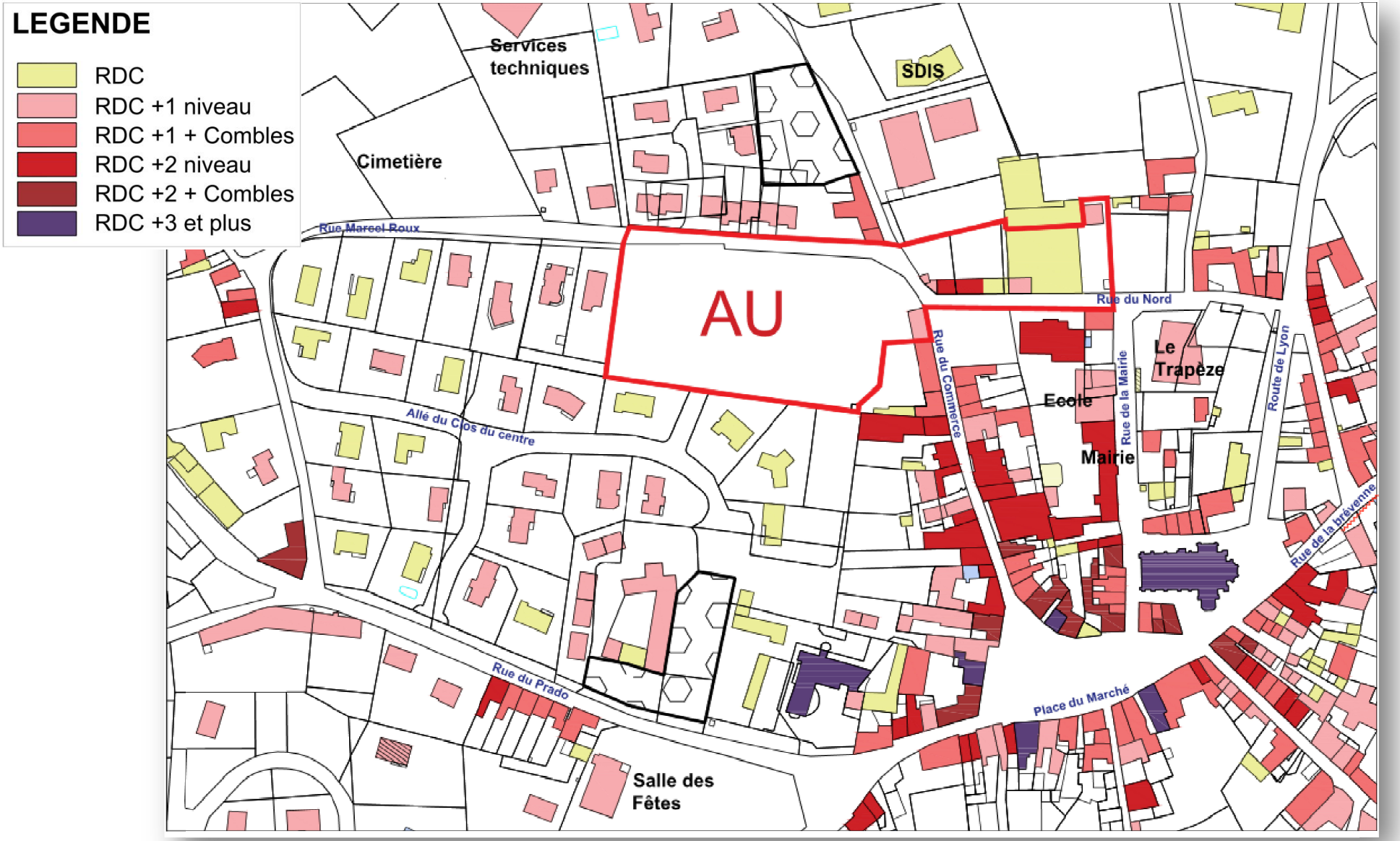
La partie non bâtie de la zone AU est donc à la jonction **de 2 typologies** d'habitat héritées de l'histoire de la commune.
Chacune participe à la qualité de vie et au caractère urbain.

D'un côté, le lotissement offre **des espaces ouverts**, appaisés et végétalisés favorisant la constitution d'une armature végétale à proximité du centre bourg.
De l'autre, une structure urbaine plus dense organisée sur l'espace public de la rue avec des commerces et des services en rez-de-chaussée.

Orientations

- ► Le nombre de logements et la typologie proposés sur la zone AU devront permettre une intégration de l'opération dans l'environnement bâti.
- ► Une objectif autour de **30 logements /hectare** semble être un bon compromis pour ne pas impacter trop fortement le paysage bâti du secteur, tout en restant dans l'objectif du SCoT

2.4 - La morphologie bâtie : Analyse des hauteurs bâties dans l'environnement proche



2.4 - La morphologie bâtie : Analyse des hauteurs bâties dans l'environnement proche

Le tissu urbain ancien se caractérise par une **très forte diversité** des hauteurs qui en fait une de ses qualités essentielles.

L'épannelage général s'étend de **rez-de-chaussée à rez-de-chaussée + 3 niveaux.**

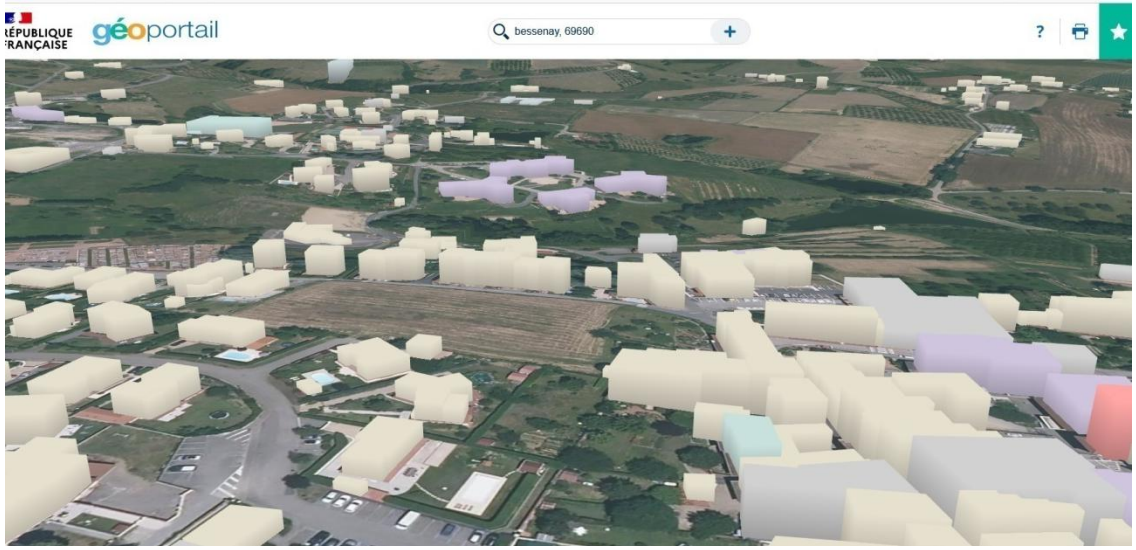
Si le bourg est proportionnellement constitué des constructions les plus hautes et les plus denses, il n'y a **pas de corrélation directe** entre la hauteur et la densité moyenne bâtie.

Elle dépend surtout de **la taille des parcelles** et de celle des logements. Par exemple, dans le même volume, **2 petits logements au lieu d'un**, **double la densité**.

Ainsi, au bout de l'Allée du Clos du Centre, une petite opération en groupé de 2 logements s'est construite en RDC+1 avec une densité de **40 logements/hectare,** dans la moyenne du secteur ancien situé le long de la rue du Commerce.

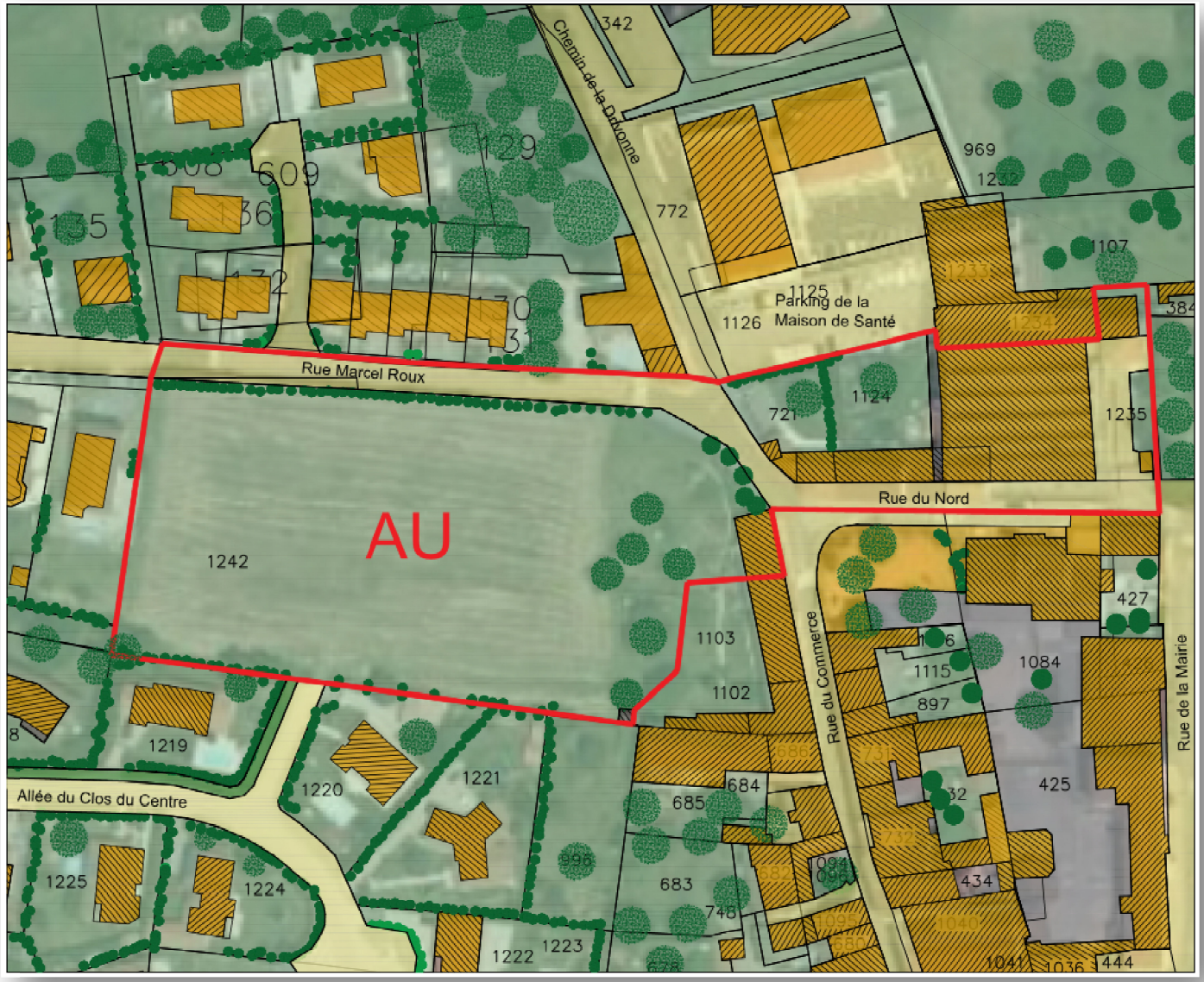
On note cependant que l'environnement proche de la zone AU est constitué essentiellement en Rez-de-chaussée et Rez-de-chaussée avec un niveau.

►Il s'agira, pour une parfaite intégration de l'opération de prendre en compte les particularités du secteur et de **proposer une typologie diversifiée** permettant de concilier préservation d'espaces ouverts avec une **intensification du foncier disponible**.





2.5 – La trame végétale



LEGENDE

Emprise imperméable

- Bâti
- Voirie et accès
- Espace public
- Cours

Emprise végétalisée

- Jardin et pelouse majoritaire
- Arbre à haute tige
- Haie

Du fait de la morphologie bâtie, la trame végétale est essentiellement portée par les tènements privés constitués d'un habitat pavillonnaire : jardins, haies et arbres à haute tige.
Cette trame végétale contribue à la qualité de vie sur le centre bourg en terme thermique (l'albédo y est plus fort) et paysager.

Le projet d'aménagement veillera à respecter ses caractéristiques et à les renforcer, notamment en limite de site.

2.6 – Les équipements de la zone : Le réseau d'eau potable – Protection incendie

Eau potable

La zone AU est suffisamment desservie en eau potable.

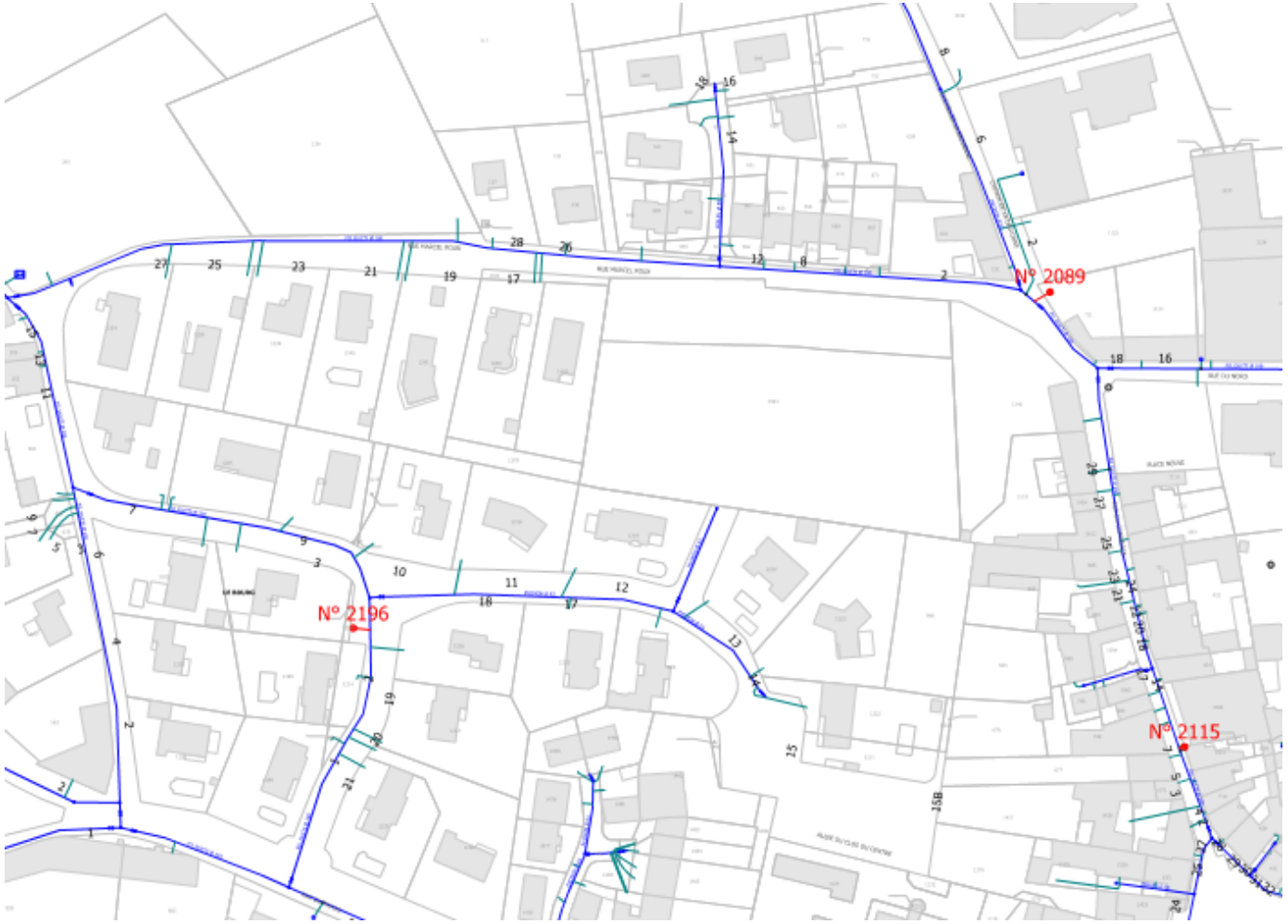
Elle est alimentée d'un côté par une conduite en fonte de 100 mm sur la rue Marcel Roux et la rue du Nord ainsi que depuis le lotissement du Clos du Centre en PVC de 63 mm.

A noter qu'en matière de qualité de l'eau, les indicateurs de performance transmis par l'ARS sont conformes à 100 %, pour les analyses bactériologiques et physico-chimiques.

Protection incendie

Deux poteaux incendie publics sont présents à moins de 100 m :

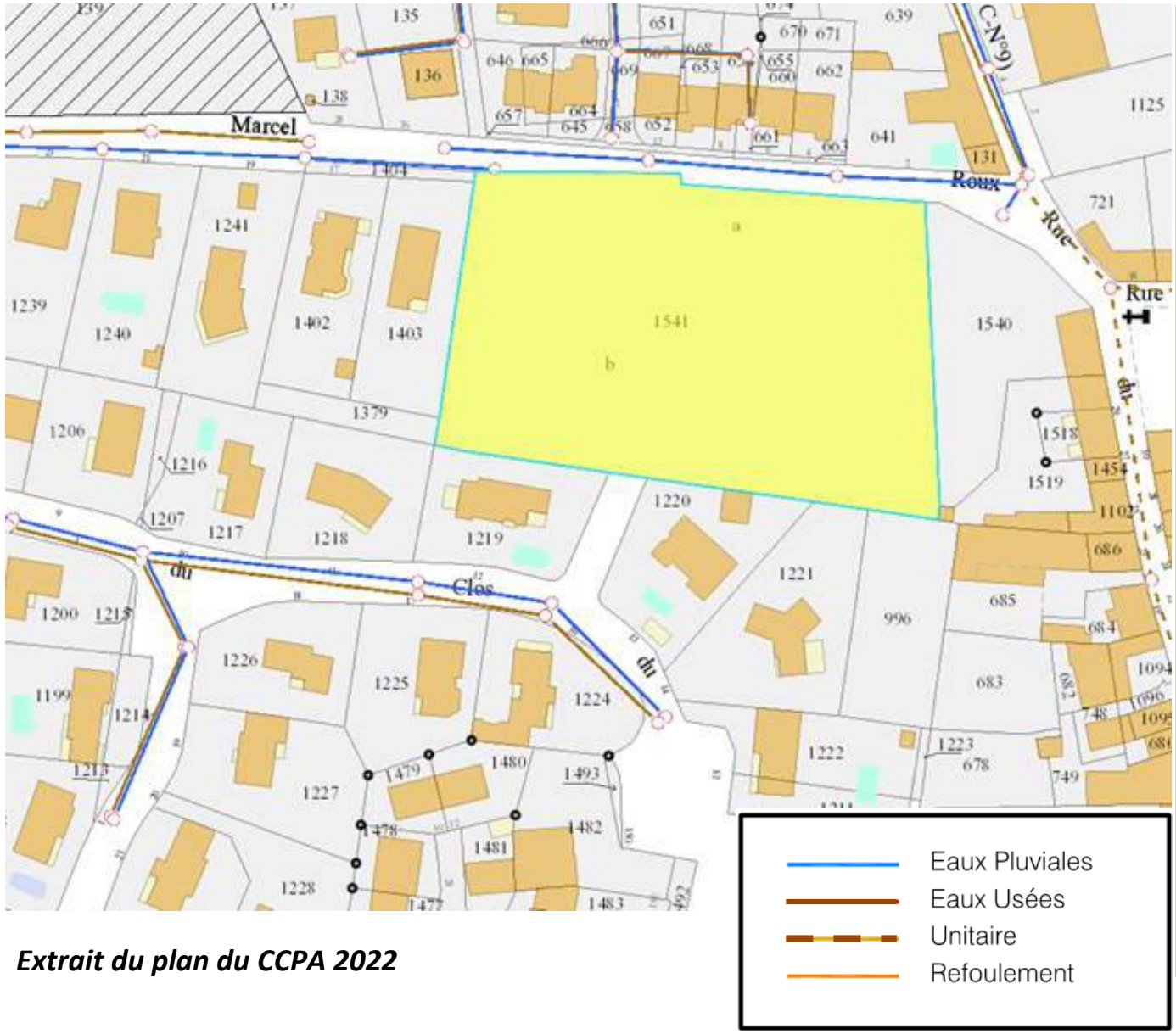
- le n° 2089, chemin de la Drivonne d'un diamètre 100 mm avec un débit de 120 m3/h et une pression statique de 5,4 bars.
- le n° 2196, allée du clos du Centre de mêmes diamètre et débit, avec une pression statique de 4,8 bars.



Extrait du plan de SUEZ de 2022

► L'aménagement de la zone peut être une opportunité d'assurer un bouclage du réseau d'eau potable entre la rue Marcel Roux et le lotissement du Clos du centre.

2.6 – Les équipements de la zone : Assainissement Eaux Usées – Eaux pluviales



Extrait du plan du CCPA 2022

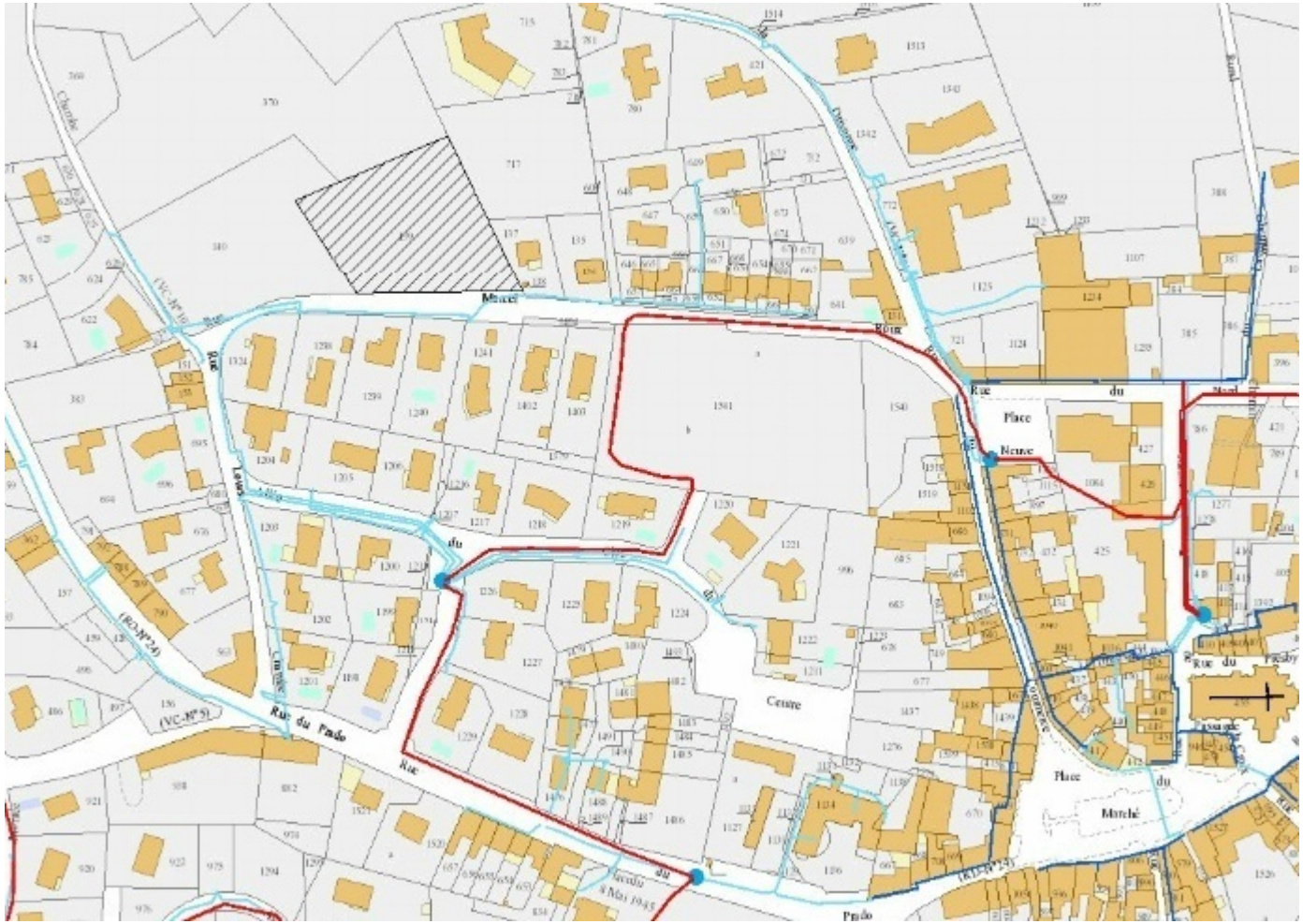
La zone AU est desservie d'un côté par le réseau en séparatif présent rue du Clos du Centre. De ce côté, le raccordement nécessitera une pompe de relevage compte tenu du dénivelé.

Côté rue Marcel Roux, le réseau est en unitaire au droit de la parcelle du projet.
Cependant, le réseau en séparatif qui part ensuite sur le vallon de la Drivonne est à une vingtaine de mètres. Il existe une possibilité de raccordement sur le carrefour avec la Rue du Commerce**.**
Sur la Rue du Nord, le réseau est en unitaire comme sur l'ensemble du bourg.

► Le raccordement des EP issues du projet n'est pas autorisé sur le réseau unitaire placé sous la Rue du Nord.

L'ensemble des effluents du bourg sont traités à la station d'épuration de la Brévenne située sur Bessenay. D'une capacité nominale de 2500 eq/habitant, le traitement est conforme suivant le dernier bilan de 2022.

2.6 – Les équipements de la zone : le réseau électrique



La zone AU est desservie par l'Allée du Clos du Centre en basse tension, dont le transformateur est à proximité, dans le lotissement.
Le projet nécessite toutefois un prolongement de la ligne enterrée.

En outre, la parcelle n° 1541 est traversée en périphérie par une ligne haute tension enterrée de 20000 Kva.
Une **servitude** impose un retrait des constructions d'un minimum **1,5 m** de part et d'autre.

► L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone devra intégrer cette distance pour établir un retrait des constructions.

Enfin, le projet prévoit la réalisation **d'une vingtaine** de logements de 12 KVa chacun. Le projet de voirie doit être accompagné de bornes de recharge pour véhicule électrique (au moins 3 de 7 KVa minimum).

3 - 1 Les objectifs de la collectivité et de l'opérateur

Rappelons que le secteur concerné par les études est situé en cœur de bourg, en zone AU du PLU. Il se compose de :

- **Un secteur déjà bâti** au contact du bourg ancien, rue du Commerce et rue du Nord et composé notamment de logements et d'une activité économique que la collectivité souhaite conservée en place. A terme, il s'agit d'accompagner sa mutation en vue d'une requalification éventuelle qui se fera au "fil du temps". Ce secteur est reclassé en conséquence en zone Ua du PLU.

- **Une parcelle privée** située dans la continuité du lotissement le "Clos du centre" déjà réalisé. Elle est destinée à être aménagée par Realy Conseils, puis construite sous la forme d'une petite opération mixte de **22 logements environ**, avec un taux de **30% minimum** en locatif aidé, complété par de l'accession à la propriété. La typologie est mixte essentiellement en collectif, habitat groupé et jumelé.
  Cette parcelle est reclassée en zone Ub du PLU, identique à celle présente dans son environnement proche.

Ce projet est traduit sous la forme d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant d'assurer à la fois la **cohérence d'ensemble**, **son insertion dans son environnement** et de **garantir à la collectivité** le maintien de ses objectifs dans le temps, notamment en matière de mixité sociale et de renouvellement urbain.

En conséquence, **la collectivité souhaite modifier son Plan Local d'Urbanisme** pour prendre en compte les évolutions apportées par le projet dans le règlement et les pièces graphiques du document d'urbanisme.

Le programme

Dans un premier temps, il s'agit d'aménager la parcelle **n°1541** d'une surface de de 6 760 m².
Le programme comprend une opération d'aménagement de la voirie et de 10 lots à construire pour la réalisation de **22 logements** environ en locatif aidé et en accession, essentiellement en groupé et petit collectif.

Il se développe comme suit :

La trame viaire

Une voie est créée dans le prolongement de l'allée du Clos du centre pour assurer la desserte interne de l'opération, mais aussi son bouclage avec la rue Marcel Roux. Son **traitement non linéaire et sa largeur réduite** doivent permettre de limiter la vitesse ainsi que le transit afin d'assurer une continuité piétonne "apaisée"' sur ce secteur, en direction de l'école et des équipements communaux.
Il est aussi proposé de maintenir des accès possibles à des parcelles en dehors de la zone afin de les désenclaver pour conserver un potentiel d'évolution du tissu urbain.

La typologie prévue des logements

Elle offre une mixité des modes de vie et des générations avec :
- 7 lots en accession pour 6 logements groupés et un en individuel
- 1 lot pour une petite opération en collectif proposant environ 7 logements en locatif aidé pour les jeunes ménages notamment
- 2 lots pour 8 logements en groupé intermédiaire, en direction des séniors désireux d'être à proximité des services et commerces de la commune.

La morphologie urbaine

La morphologie s'adapte à l'environnement bâti de la zone, en RDC +1 maximum avec une densité de **32 logements à hectare.**
Il est proposé des petites unités d'habitation organisées le long des voies disposant chacune de jardins privatifs ou collectifs.
.
Cette forme est particulièrement bien adaptée au maintien des caractéristiques de l'environnement et de ses qualités avec des espaces arborés et ouverts.
Cela permet aussi d'avoir une proportion suffisante de zones perméables pour gérer les eaux pluviales et de participer à l'intégration du projet.

Le stationnement

Il est proposé dans le projet **49 places minimum (soit 2.2 places par logement) dont 10 places environ** utilisées d'une manière partagée, le long de la voie.
2 places seront proposées pour la recharge de véhicules électriques à usage public.

3 - 2 Le projet au regard de l'intérêt général

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU "du Clos du centre 2" permet de répondre **aux objectifs définis par la collectivité dans le Projet d'Aménagement et de Développement durables du PLU et notamment**:

- **Une maitrise et une diversification** de l'offre de logements en locatif aidé, petit collectif et groupé essentiellement,
- **L'aménagement** d'une voirie interne et des cheminements connectés au reste de la commune pour un fonctionnement équilibré,
- **La poursuite** du réseau d'assainissement en séparatif en zone d'assainissement collectif

En outre, ce projet répond à **plusieurs défis** auxquels la collectivité est confrontée et que le diagnostic a relevés:

Réduire l'écart entre la création réelle de logements nouveaux et les objectifs du SCoT de l'Ouest Lyonnais

Le SCoT préconisait en 2010 la création de 220 logements maximum à l'échéance de 2020.
Or, entre 2006 et 2020, il s'est créé **129 logements nouveaux, soit 91 en dessous de l'objectif maximum du SCoT avec un rythme annuel près de deux fois inférieur au rythme maximum préconisé par le SCoT.**
En outre depuis 2012 et l'application du PLU, la tendance se confirme. Sur les 103 logements nouveaux 48 logements sont en réhabilitation (46 % du parc), alors que la construction neuve est insuffisante avec **55 logements.**

L'opération du "Clos du Centre 2" doit permettre de rééquilibrer cette offre avec **22 logements**, sans artificialisation nouvelle des sols.

Relancer une dynamique de population

De la même manière, l'objectif du SCoT était une population de **2 413 habitants maximum** en 2020,
Or à cette date, la population était de 2346 habitants, soit un déficit minimum de 67 habitants ou 26 familles
Depuis 2020, la commune a gagné seulement **16 habitants** pour une population estimée à **2362 habitants** fin 2023.
Avec un taux d'occupation moyen de 2,5 personnes par logement, l'opération permettrait de regagner ainsi 22 ménages, soit entre 55 et 60 habitants.

Une diversification de l'offre de logements à poursuivre

En matière de mixité sociale, le SCoT préconisait une part minimale de **15 % de logements sociaux** à réaliser dans la création de logements neufs, soit **34** sur la période.
Si la part en locatif aidé a été de **52 %** de l'offre en construction neuve avec **29 logements créés, l'offre en valeur absolue n'a pas été suffisante** du fait de la faiblesse de la construction neuve**.**

L'opération permettrait de **combler ce retard avec 7 logements** supplémentaires en locatif aidé.

En outre, l'aménagement de la zone propose de répondre aux objectifs de répartition de l'offre définis par le SCOT avec la typologie suivante:

- **1 logement individuel** pur soit **4,5 %** de l'offre pour **25 %** maximum demandé
- **14 logements** en groupé ou jumelé, soit **63 %** de l'offre pour **45%** minimum demandé
- **7 logements** en collectif soit 31% pour 30 % minimum demandé.

Cette répartition permet de répondre à la fois à une demande de jeunes ménages, de jeunes en première décohabitation, des primo-accédants ainsi qu'à des seniors désireux de revenir sur un centre bourg équipé.

L'ouverture de la zone AU vient pallier une trop faible disponibilité foncière

Durant la période **53 %** de la construction neuve (29 logements) et **86 % de l'offre en logement social** sont le fait de **2 opérations** situées en zones AU du PLU[3].
Ainsi, le rythme de la création de logements nouveaux est **fortement dépendant des opérations menées par la collectivité sur des zones AU**.
Sans cela, la collectivité n'aurait pas pu avoir un rythme de création de logements suffisants pour soutenir le dynamisme démographique et le commerce local.

La présente Déclaration de Projet doit permettre de relancer une évolution démographique suffisante avec une typologie adaptée.

Le maintien d'une dynamique des équipements et des commerces

Enfin, le site répond à l'ensemble des critères de proximité des services publics, commerces, de gestion des déplacements et permet en outre de contribuer au **renforcement de la centralité inscrit au PADD.**
Il s'agit d'une **opportunité** à saisir pour la collectivité au moment où le projet d'extension de la ZA des Garelles mené avec la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle (CCPA) rentre en phase opérationnelle, pour une nouvelle offre d'emplois complémentaires avec celle de logements sur le territoire.

Ce projet en créant un nouveau quartier équipé en **coeur de village** permet de consolider **la politique locale de l'habitat menée par la CCPA et le SOL en répondant précisément à l'intérêt général** porté par l'ensemble des collectivités.

[3] *La zone 1 AU Saint-Irénée en 2013, avec 4 maisons individuelles et 12 groupés en logement social et la zone AU du centre en 2016, avec la réalisation d'une résidence collective de 13 logements en social et d'une maison de santé.*

3-3 Les caractéristiques du projet - Extrait du document de Realy Conseils

3-3-1 Le plan masse général

L'organisation du plan masse et des volumes bâtis propose une implantation harmonieuse dans le site et son environnement :

- Les volumes bâtis sont à l'échelle du site.
- La hauteur des constructions est limitée à RDC+1 maximum.
- Chaque parcelle bénéficie de surfaces de jardins individuels ou collectifs.
- L'orientation permet à minima sur les maisons jumelées de proposer des panneaux photovoltaïques sur les toitures orientées au Sud.
- Le stationnement est organisé sur chaque parcelle, complété par des places collectives sur rue.



3-3-2 La trame viaire



- Une connexion entre l'Allée du Clos et la Rue Marcel Roux afin de poursuivre le maillage viaire et les cheminements piétons.

- Les voies sont à double sens afin de permettre une évolutivité possible dans le temps. Le tracé "sinueux" permet de limiter la vitesse.

- Le schéma des voies permet de créer des liaisons futures pour désenclaver des parcelles, à l'Est et au Sud.

3-3-3 La trame verte et bleue



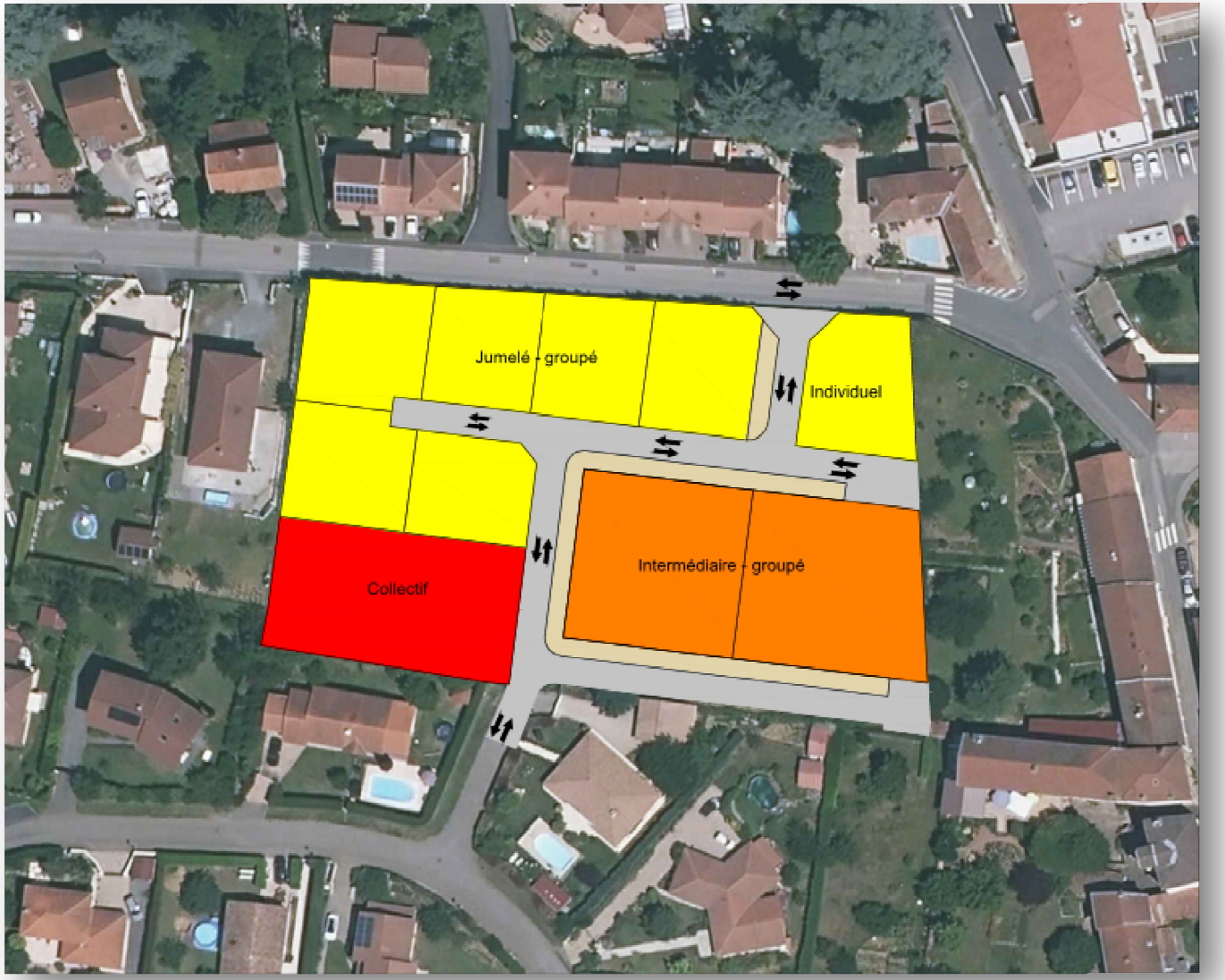
Il s'agit de conforter **une trame verte** pour agrémenter la qualité de vie sur le secteur.

- Des haies maintenues ou plantées en périphérie du site et pour marquer les limites parcellaires.
- Des arbres à haute tige plantés pour apporter de l'ombrage.

La trame bleue gère les eaux pluviales avec rejet au réseau collectif après gestion du débit limité, conforme au PPRNI de la Brévenne. Ce dispositif est complété par:

- Le maintien de jardins enherbés perméables.
- La réalisation de stationnements sous forme d'un "bas côté" enherbé.

3-3-4 La trame de composition du projet



La composition en petites parcelles reflète la volonté de diversifier l'offre de logements sur le site:

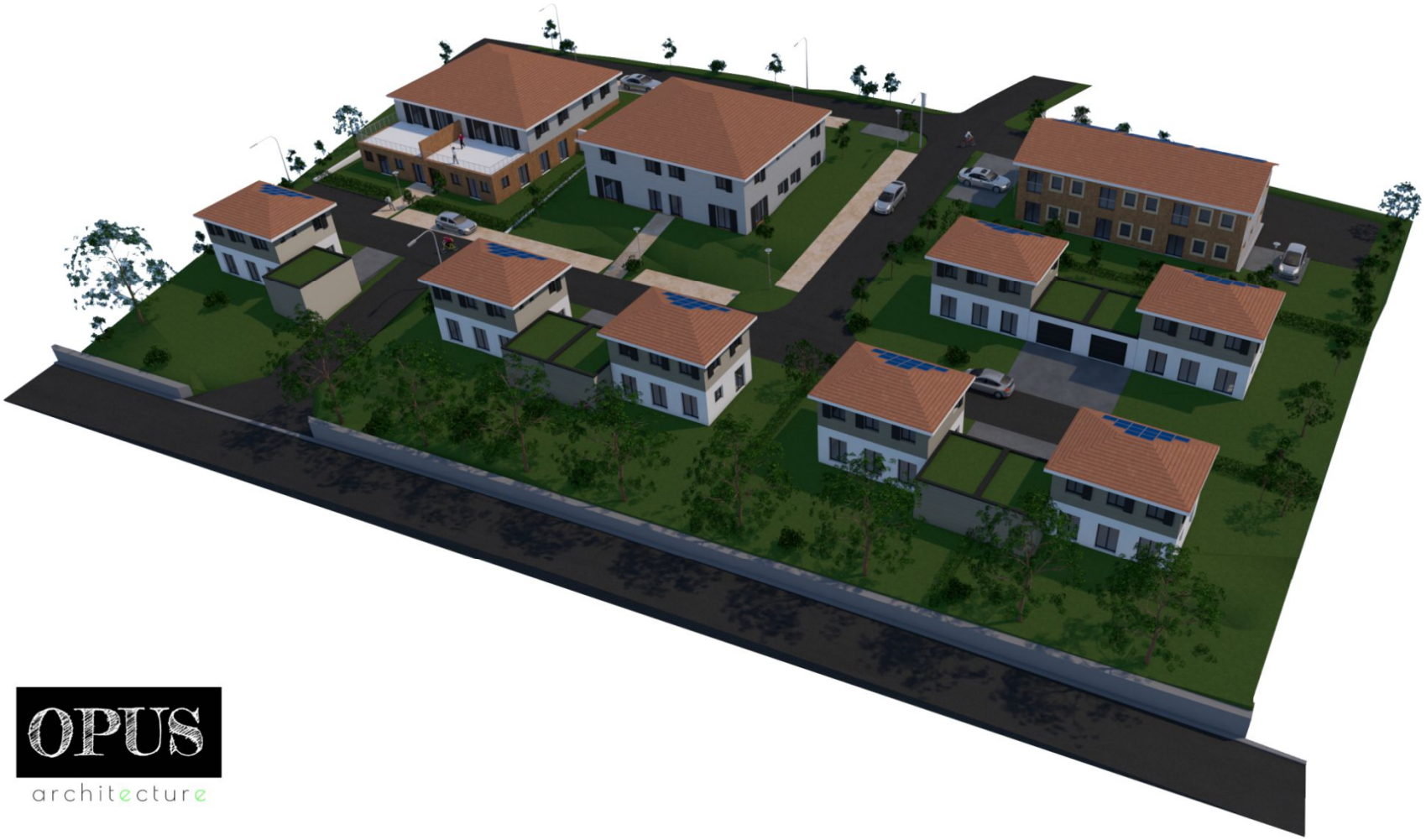
- 7 parcelles de **350 à 420 m²** environ recevant des maisons groupées et une individuelle sont proposées sur la Rue Marcel Roux répondant à celles existantes en face.

- 1 parcelle de **925 m²** environ est réservée pour une petite opération en collectif à l'arrière du site.

- 2 parcelles de **910 m²** chacune environ sont réservées pour des logements intermédiaires groupés au coeur de l'opération.

3-3-5 Perspective d'ensemble

Ce document d'étude est donné à titre indicatif pour se représenter en volume l'organisation générale.



OPUS
architecture

4 – 1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Se reporter au document 2-1 du PLU

Selon l'article L151-6 du CU, *"Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements ..."*

Les O.A.P. peuvent avoir des **objets particuliers** comme :

- ***Prendre la forme*** *de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics*
- *Favoriser* ***la mixité fonctionnelle*** *en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à* ***la réalisation de commerces****.*
- ***Porter*** *sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*
- *Définir* ***les actions et opérations*** *nécessaires pour mettre en valeur* ***l'environnement,*** *notamment* ***les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine,***
- ***Lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune****.*
- La possibilité de *« comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ».*

Ainsi, les orientations peuvent concerner **les espaces privés comme les espaces publics**.
La collectivité peut, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, définir les principes d'aménagement à réaliser pour **donner plus de cohérence** à l'échelle du bourg ou de son territoire.

Objectif pour le secteur

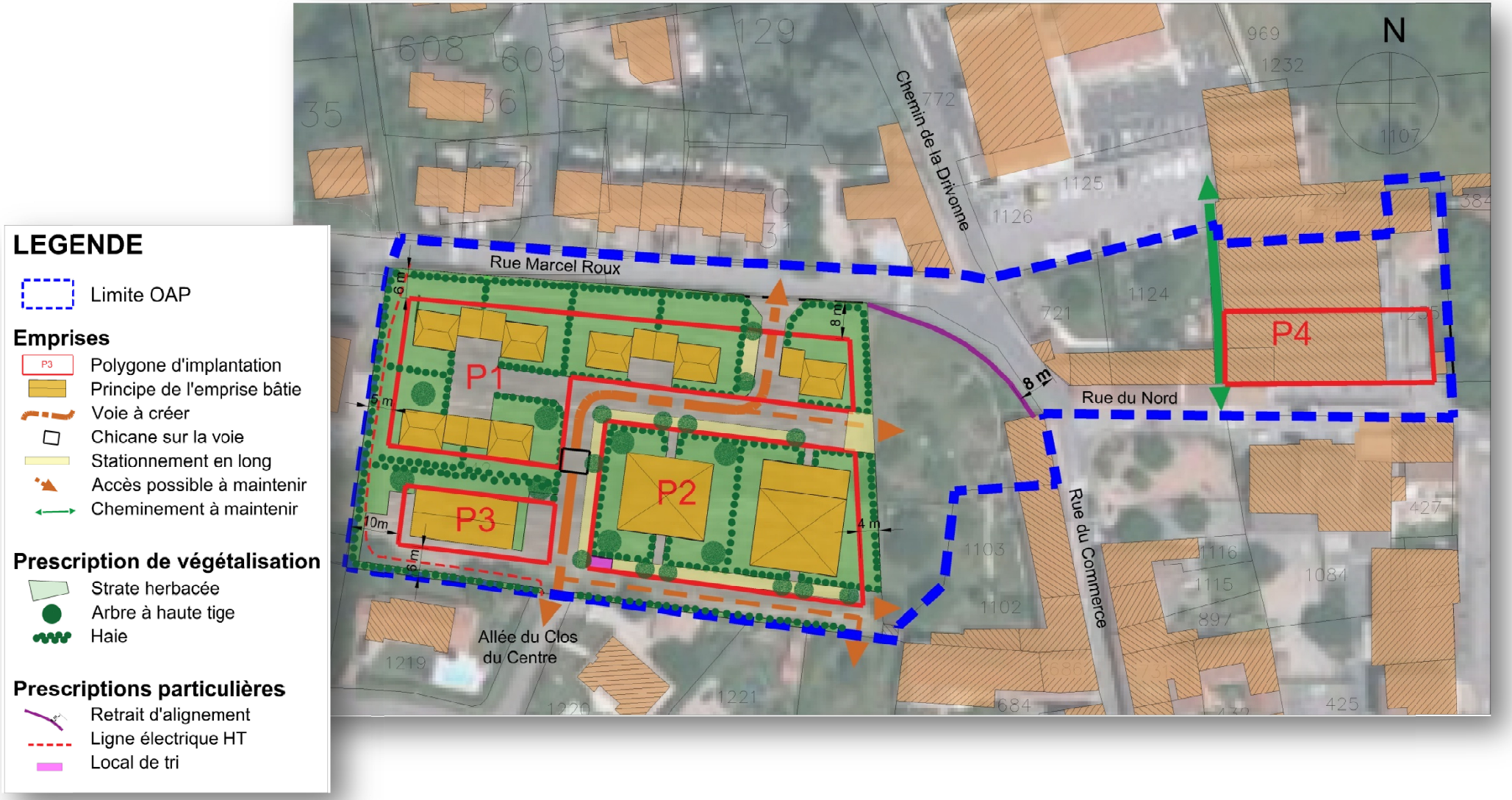
Les OAP couvrent l'emprise de l'ancienne zone AU de **manière à organiser l'ensemble des constructions et aménagements futurs**. Elles viennent **préciser le règlement** des zones correspondantes. Ainsi :

- **L'emprise dédiée à l'aménagement du secteur "le clos du centre 2" est reclassée en zone Ub**, compte tenu du tissu urbain environnant fait de maisons individuelles.
- **Le reste dédié essentiellement à une requalification future est reclassé en zone Ua**, dans le respect **des formes et hauteurs du bâti existant,** en continuité du centre bourg ancien.

L'OAP permet de **proposer des principes** pour l'implantation des constructions, des typologies variées, des objectifs de mixité sociale, de liaisons à maintenir ou à créer, mais aussi **de susciter des projets de renforcement ou de requalification** du tissu urbain existant.

Il s'agit ici de traduire dans le règlement du PLU, **le projet accompagné par la collectivité sur la Rue du Nord et porté par l'opérateur pour le clos du centre 2**.

4 – 1 La traduction spatiale des Orientations d'Aménagement et de Programmation



4 – 2 Les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le schéma viaire

► Il est proposé une liaison viaire de **desserte locale** entre l'allée du Clos du Centre et la rue Marcel Roux avec un aménagement **paysager en chicane** permettant de limiter la vitesse. Son débouché sur Marcel Roux sera aménagé avec un **pan coupé de 15 m de large pour une bonne visibilité et** une **signalisation adéquate sera installée.**
La voie est partagée entre tous les usages, piétons, **vélo** et automobiles avec un gabarit de **4,5 m** de large (hors stationnement), complété ponctuellement par un bas côté enherbé.
La vitesse pourra y être limitée à 20 km/h et cette limite proposée sur le lotissement du Clos du Centre pour sécuriser les traversées.
En outre, une voirie et des accès possibles sont prévus afin de désenclaver les parcelles n° 996 et n°1540, en limite du projet.

► Le passage piéton existant entre la rue du Nord et la maison de santé doit être maintenu dans sa largeur minimale actuelle.

Le programme des opérations et la diversité sociale, 22 logements environ

Les projets doivent permettre de répondre à un besoin sur le territoire à travers une **offre diversifiée** comme le préconise le SCoT de l'ouest lyonnais et notamment:

- En accession « sénior » sur des logements intermédiaires
- En « primo accédant » sur les lots groupés ou individuel
- En locatif aidé sur les logements collectifs.

► **Les deux servitudes de mixité sociale S2 et S3 sont maintenues sur l'ensemble de la zone :**

Seule l'écriture est adaptée au contexte et propose de remplacer, "qu'un minimum de 30 % de la SHON soit en locatif aidé" par "qu'un minimum **de 30 %** du nombre de logements soit en locatif aidé". Cela permet :

- que le décompte des logements en locatif à créer soit connu à l'avance sur la S2
- une meilleure mixité fonctionnelle sur la S3, le calcul ne se faisant plus sur la surface construite mais sur le nombre de logements créés.

Ainsi:

- **La servitude S2** demande qu'un minimum **de 30 %** du nombre de logements soit en locatif aidé
- **Une servitude S3** demande qu'un minimum **de 30 %** du nombre de logements soit en locatif aidé sur la parcelle de l'entrepôt, dans le cas d'un projet de démolition-reconstruction.

L'implantation des constructions

► **Des polygones d'implantation P1 à P4** sont proposés pour organiser la répartition typologique et la densité des constructions de logements. En dehors de ces polygones sont seuls autorisés les aménagements et annexes nécessaires aux constructions principales dans les conditions définies par le règlement de la zone:

- Le Polygone P1 propose environ 7 logements en habitat majoritairement groupé ou individuel
- Le Polygone P2 propose environ 8 logements en habitat intermédiaire
- Le Polygone P3 propose environ 7 logements en collectif
- Le Polygone P4 propose l'implantation de logements en habitat intermédiaire ou collectif. Ce polygone correspond en réalité à l'application de la règle Ua. Le RDC devra être réservé à un usage économique. Il est positionné à l'alignement actuel.

► **Une bande inconstructible est définie pour les constructions principales,** au pourtour de la parcelle du "Clos du Bourg 2", de manière à favoriser le maintien d'une armature végétale et **une insertion harmonieuse** des constructions dans leur environnement. Celle-ci à une **largeur variable** en fonction du contexte et définit "en creux" les zones d'implantations de constructions futures:

- Une bande de **6 à 8 m minimum** de largeur sur la rue Marcel Roux (au lieu d'un retrait libre de 0 à 10 m en zone Ub) pour élargir la perspective au dessus du mur de soutènement et maintenir des vues ouvertes sur la rue.
- Une bande **de 5 m minimum** de largeur au Sud et à l'Ouest (au lieu de 4 m en zone Ub) pour limiter les vis-à-vis en limite de propriété.
- Une bande de **4 m minimum** de largeur en limite Est, comme pour l'ensemble de la zone Ub, compte tenu de l'absence de construction proche.

Sont seuls autorisés dans cette bande inconstructible, les aménagements d'espaces verts, les plantations, les annexes à la construction principale ou le stationnement, ainsi que la gestion des eaux pluviales dans le respect de la servitude liée à la ligne électrique enterrée.

► Une bande inconstructible est imposée de **1,50 m de part et d'autre** de la ligne électrique haute tension enterrée de 20000 KVa, en limite de la parcelle n° 1541. Aucune construction n'y est autorisée.

► **Un retrait d'alignement** est proposé au carrefour de la Rue des Commerces et de la Rue du Nord. Dans le cas d'une construction ou d'une démolition-reconstruction sur la parcelle n° 1540, il est demandé un minimum de **8 m** de largeur sur ledit carrefour pour permettre une meilleure visibilité et le prolongement du cheminement piéton.

► La hauteur des constructions est définie par le règlement des zones respectives Ua et Ub.

Le bioclimatique et les énergies renouvelables

Le SCOT de l'Ouest et le PCAET encouragent à l'avenir des constructions sobres en énergie fossile tout en favorisant l'usage des énergies renouvelables. Compte tenu de l'augmentation des coûts énergétiques prévisibles et de la rareté de la ressource[4].
Le plan masse et la disposition des masses bâties doivent permettre une orientation favorable pour capter le rayonnement du soleil en hiver et se protéger en été.
Des haies et arbres à hautes tiges devront accompagner l'opération, avec des essences notamment définies en annexe 8 du PLU.
Toutefois, le long de la rue Marcel Roux les arbres de haute tige devront être implantés au moins à 5 m de retrait du mur de soutènement.
Les toitures seront majoritairement orientées Sud.
Il est ainsi proposé qu'à minima, les **7 logements** individuels groupés soient équipés de panneaux photovoltaïques.

Le stationnement et les bornes de recharge électrique

L'analyse du stationnement dans le périmètre d'étude du centre bourg a montré une offre publique de **284 places** (pour environ le même nombre de logements), souvent occupée à **80 %.**
Compte tenu de la proximité des commerces et des équipements par rapport à l'opération, une offre mixte partagée sur la voirie (logements et services) pourrait utilement compléter l'offre globale.
Ainsi, il est proposé dans le projet **49 places environ (soit 2.2 places par logement),** soit **12 de plus** que le maximum exigé par le PLU et le Code de l'Urbanisme, **réparties comme suit :**
- **1 place minimum** par logement social, complétée par 2 places visiteurs et 5 places à usage collectif le long de la voirie, soit 14 au total
- **2 places privatives** par logement individuel groupé, soit 14 au total
- **2 places minimum** par logement intermédiaire, soit 16 au total répartis le long de la voie
- **5 places collectives** situées le long de la voie

Au total, une dizaine de places devraient être utilisées d'une manière partagée le long de la voie.

En ce qui concerne les bornes de recharge électrique, il est proposé les principes suivants :
- L'opération de logements collectifs doit disposer à minima d'un réseau dédié et dimensionné pour recharger les véhicules nécessaires à celle-ci. Les bornes pourront être installées ultérieurement à la demande des locataires ou pour un usage collectif.
- Les logements individuels groupés devront pouvoir recevoir chacun à terme une borne de recharge.
- Le stationnement dédié aux logements intermédiaires devra pouvoir être équipé de bornes d'une manière collective.- Le stationnement collectif devra disposer de bornes électriques. On estime le besoin à au moins 1/ 3 de places équipées soit 2 bornes minimum.

[4] *Voir notamment le rapport de RTE de 2021*

La végétalisation du site

Pour une bonne intégration du projet, il est proposé des petites constructions en RDC+1 étage accompagnées d'espaces verts. La traduction spatiale de l'OAP donne une prescription de plantation dont les principes pourront être adaptés dans le respect du règlement du PLU et de son annexe 8 qui prévoit une liste d'essence à feuillage caduc à utiliser. Les parcelles seront entourées de haies vives accompagnées d'arbres à haute tige y compris le long des voies.
Toutefois, le long de la Rue Marcel Roux, il est demandé que seule une haie vive soit plantée et qu'il n'y ait pas d'arbres de haute tige à moins de 5 m de retrait du mur de soutènement.

Les équipements collectifs

La gestion des déchets
Le tri sélectif collectif est prévu sur l'opération. Il sera intégré aux aménagements sous la forme de containers enterrés, en entrée de site et le long de la voie. Même si le schéma de l'OAP mentionne le positionnement, la solution définitive devra toutefois recevoir l'approbation de la CCPA.

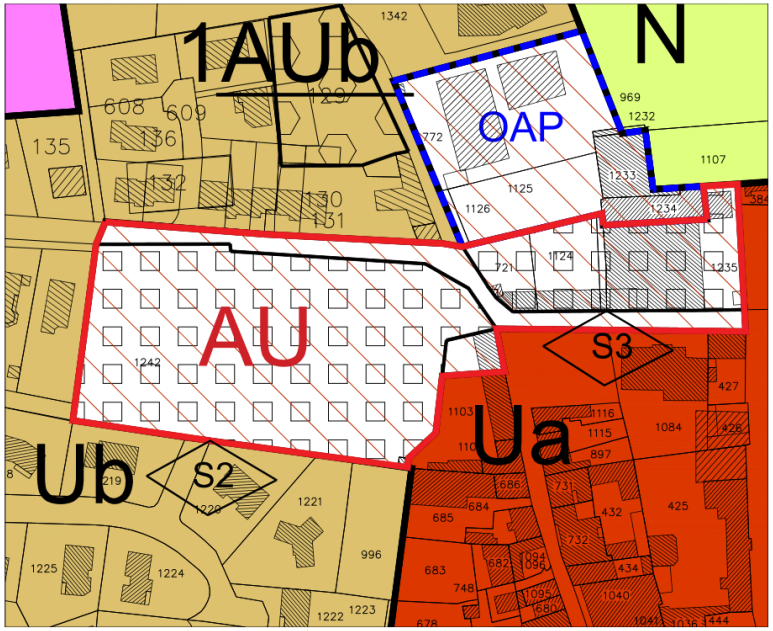
Des composteurs
La CCPA souhaite développer les composteurs collectifs afin d'alléger la collecte des déchets ménagers sur le territoire.
Pour les logements individuels groupés, les 7 logements disposeront de composteurs individuels.

Stationnement vélo
Chaque opération est soumise au Code de la Construction qui impose des stationnements vélos pour les opérations en logement collectif et intermédiaires.
Cette obligation doit être intégrée désormais dans le cahier des charges de l'opération.

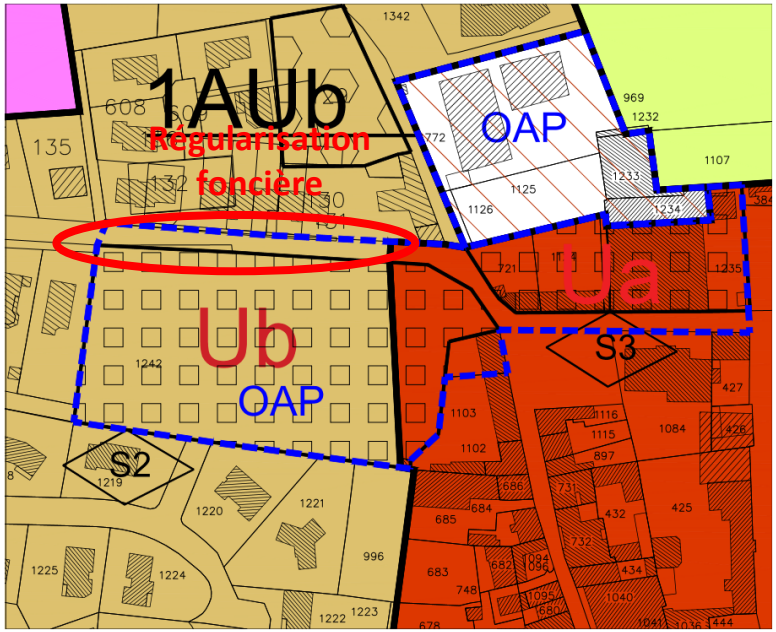
L'éclairage public
Afin de réduire l'impact énergétique de l'opération, il est proposé des luminaires publics solaires. Une référence fiable devra être fournie par l'opérateur au niveau du Permis d'aménager.

4 - 3 Les modifications apportées au document graphique et au règlement du PLU. Avant/Après

Nota Bene: La présente mise en compatibilité du PLU est reportée sur les documents de la modification n° 3 approuvée.



Avant évolution du PLU



Après évolution du PLU

La zone AU initiale est transformée en :

- **Zone Ub** sur la partie réservée à l'opération de logements "Clos du centre 2", sur 7429,5 m² environ
- **Zone Ua** sur le reste de l'emprise au contact du bourg ancien

Les **servitudes S2 et S3** restent inchangées. Seule l'emprise de la **servitude S2** est modifiée pour intégrer une régularisation foncière; La parcelle n° 1242 déborde aujourd'hui sur la rue Marcel Roux dont le statut est public.
Le règlement qui s'applique dans le périmètre de l'OAP est celui **des zones Ua et Ub respectives**, à l'exception des prescriptions faites dans l'OAP notamment en matière de programme, d'implantation des constructions, de gestion des accès et de stationnement, ci-après.

Les évolutions dans le règlement du PLU:

Les évolutions apportées au règlement sont essentiellement liées à la traduction de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du Clos du Centre. Certaines références au code de l'urbanisme sont aussi mises à jour dans le règlement des **zones Ua et Ub** du fait de ses évolutions. **Ainsi la mention faite en zone Ub** "*Le C.O.S s'applique conformément à l'article L123-1-1 du Code de l'urbanisme"* est supprimée puisque le COS n'existe plus.
En outre, la référence à :

- L'article L123-1-5(16^{E}) du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes de mixité sociale est remplacée par le L.151- 41(4^{E})
- L'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme, qui permet que les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement (lotissement, permis de construction valant division …) à chaque terrain issu de la division, est remplacée par l'article R 151-21.
  A noter que cette mention ne s'applique pas pour les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui par nature définissent des principes sur l'ensemble de la parcelle d'origine.

Enfin, pour une meilleure compréhension, des références anciennes au code de l'urbanisme sont supprimées dans les dispositions générales et les définitions du règlement.

Pour la zone AU

Cette zone recouvrant la tranche 2 du « Clos du centre » et l'angle chemin de la Drivonne / Rue du nord est transformée en zones Ua et Ub. Etant donné qu'il s'agissait de la dernière zone AU du PLU, le maintien d'une règlementation dans cette zone ne se justifie plus.
Si la suppression des mentions faites à la zone AU dans le règlement est facultative, il est proposé de **"toiletter" le règlement** en conséquence.

Pour la zone Ua

La seule évolution du règlement de la zone Ua concerne à **l'article Ua 1** avec le maintien d'activités économiques en RDC sur la parcelle n°1235, rue du Nord. Des garages ou des logements y sont par conséquent interdits, comme par exemple sur la rue du commerce et la rue de la Brévenne.
La servitude de mixité sociale S3 anciennement classée en zone AU se trouve maintenant en zone Ua. Par conséquent, cette information est portée en introduction du règlement ainsi que dans l'article Ua 2.

De la même manière, **l'instauration d'une OAP** sur le secteur Marcel Roux, rue du Nord est mentionnée à titre d'information en introduction du règlement de la Zone Ua. Elle permet de renvoyer aux prescriptions de l'OAP en ce qui concerne:

- La proposition de **retrait de l'alignement** en cas de projet, au carrefour des rues du commerce, du Nord et de Marcel Roux.
- Le maintien du cheminement piéton entre la Rue du Nord et le parking de la maison de santé

Pour la zone Ub. Les apports dans le règlement concernent les éléments d'information ou de règles liées à l'OAP. Ainsi :

Dans l'introduction de la zone :

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est proposée sur le secteur de la rue Marcel Roux, rue du Nord et rue du commerce. Il s'agira de se référer au document 2-1 : Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les prescriptions particulières.
- La servitude S2 prévue dans la zone AU est maintenue et passe donc dans la zone Ub. Il est énoncé en conséquence "qu'une servitude de mixité sociale (S2) est instituée au titre de l'article L.151- 41(4^{E}) du Code de l'urbanisme, pour favoriser une diversification de l'offre de logements"

Dans l'**ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Afin de conditionner la réalisation des logements à une mixité sociale telle que définie dans l'OAP, l'article est complété par:

f) Sur la servitude S2, telle que mentionnée au document graphique, il est demandé qu'un minimum de **30 % des logements** soit dédié à du logement en locatif aidé.

Dans l'ARTICLE Ub 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation définie l'organisation générale de la voirie et des accès. L'article est complété en conséquence:

Pour le secteur en OAP se référer au document 2-1: Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans l'ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation définit par ses polygones des implantations ainsi que la typologie des constructions par lot se substituant à la règle de la zone Ub. L'article est complété en conséquence:

c) Sur le secteur en OAP, les implantations sont définies au document 2-1: Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans l'ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

De la même manière que pour l'article Ub 6, l'Orientations d'Aménagement et de Programmation définit les implantations par rapport aux limites. L'article est complété en conséquence:

- Sur le secteur en OAP, les implantations sont définies au document 2-1: Orientations d'Aménagement et de Programmation. Toutefois les extensions, annexes et piscines restent règlementées par le présent article.

Dans l'ARTICLE Ub 9 - Emprise au Sol* des constructions

Cet article limite le coefficient d'emprise au sol à **30%** pour l'ensemble de la zone Ub.
Toutefois, sur le secteur en OAP c'est l'ensemble des règles du PLU qui définissent l'emprise au sol des constructions.
L'article est complété en conséquence par :

- Sur le secteur en OAP, il n'est pas appliqué de coefficient d'emprise au sol.

Dans ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

L'aliéna n° 2 concernant les toitures autorise notamment les toits à 4 pans uniquement lorsque la construction est en étage.
Il est proposé de faire :

- Une exception dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble lorsque une harmonie architecturale est recherchée entre toutes les constructions

Dans l'ARTICLE Ub 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le plan d'aménagement défini dans le cadre de l'OAP propose un nombre et une répartition des places de stationnements à aménager. Il convient donc de s'y référer. L'article est complété ainsi :

- Sur le secteur en OAP, le nombre de places et la répartition sont définies au document 2-1: Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans l'ARTICLE Ub 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Enfin, le plan d'aménagement d'ensemble définit de principes de plantation à la parcelle (haie, arbre à haute tige, …). L'article est complété ainsi :

f) Pour le secteur en OAP, se reporter au document 2-1: Orientations d'Aménagement et de Programmation

► **Le document 3: Règlement et le document graphique** sont mis à jour en conséquence et joints au présent dossier. Il s'agira de s'y référer pour tout projet dans le périmètre de l'OAP.

5 - 1 Bilan des surfaces

Zones	Localisation	Surface (hectare)	%	Après la déclaration de Projet	%
Zones urbaines centrales					
Ua	Le bourg	12,76		13,27	
Ub	Secteur Est (Bartassieux, Allée du Clos, …), Secteur Ouest (Bernay, route de Brullioles …), Saint Irénée.	33,08		33,82	
	Sous-total :	**45,84**	**3,27**	**47,09**	**3,36**
Zones urbaines périphériques					
Uh	La Giraudière, La Brévenne	**6,33**	**0,45**		
Zones dédiées aux équipements et activités économiques					
Ue	Terrain de sports et maison de retraite à Saint Irénée, Institut Médico-Educatif, la station d'épuration à la Brévenne et les terrains de sport à la Giraudière	9,7			
Ui	ZA Les Garelles et Saint-Irénée	7,06			
Ui1	Extension de ZA Les Garelles	**0,92**			
Uic	Le Jabert	1,61			
	Sous-total :	**19,29**	**1,31**		
Zones à urbaniser					
AU	Le Clos du centre et chemin de la Drivonne	1,25		0	
1 AU	Saint-Irénée et maison de Santé	2,56		2,56	
	Sous-total :	**3,81**	**0,27**	**2,56**	**0,16**

Surface totale de la commune : 1 401 hectares

La seule évolution en matière de zonage est donc le reclassement de 1,25 hectare de la dernière zone AU du PLU en zones Ua et Ub, ce qui génère une augmentation équivalente des zones Ua et Ub.
Le total des zones urbaines et à urbaniser n'est pas modifié.
L'évolution ne porte que sur **0,11% du total** des zones de la commune ce qui ne porte pas atteinte à l'équilibre général du PLU.

5 - 2 Bilan environnemental – Se reporter aussi à l'annexe 6 : Auto évaluation environnementale

Rappel : Le projet propose **22 logements** sur un secteur compris en zone urbaine. Cette évolution est déjà intégrée aux prévisions du PLU et n'augmente pas la capacité initialement prévue.
En outre, la Déclaration de Projet n'impacte pas l'environnement d'une manière notable, comme en dénote le retour de la MRAE.

Ainsi:

Au regard de la protection au titre d'espace naturel

Le projet n'est pas situé :
- dans une réserve naturelle nationale,
- dans un site classé ou inscrit au titre du code de l'environnement,
- dans aucune zone protégée ou remarquable, ni aucun site Natura 2000.

Au regard de la faune et la Flore

Aucune espèce protégée de la faune ou de la flore n'a été recensée sur le site d'étude. Le projet n'impacte pas des parcelles contenant des espèces floristiques protégées et n'impacte pas d'habitat d'espèces protégées, par conséquent il n'est pas soumis à la procédure de dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et habitats protégés.
Il n'y a pas non plus d'arbres à protéger.

Au regard d'une zone humide

Aucune zone humide n'est présente sur le site.

Au regard du Code forestier

Le projet ne donne lieu à aucun défrichement.

Au regard de la susceptibilité au mouvement de terrain

Le site n'est affecté par aucun aléa connu. Le projet devra dans tous les cas faire l'objet d'études géotechniques répondant au code de la construction

Au regard de l'activité agricole

Le projet n'est pas situé en zone agricole

5 - 3 Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'enquête publique

Le dossier de Déclaration de Projet a été soumis à l'avis des Personnes Publiques Associés ainsi qu'à la MRAE. Elles se sont toutes exprimées **favorablement** sur le projet.
L'enquête publique s'est déroulée du **mardi 9 avril au lundi 13 mai 2024** et le commissaire a remis ses conclusions.
Le dossier de la Déclaration de Projet est **complété ou modifié** suivant les avis émis par:

1. Les personnes publiques associées
2. Le commissaire enquêteur

1. Avis des personnes publiques associées

Seule, la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle a émis un avis favorable assorti des remarques techniques suivantes:

Assainissement

La CCPA confirme la capacité de la station de traitement des eaux usées de la Brévenne à recevoir et à traiter les eaux usées supplémentaires générées par la DP.
En revanche, la CCPA rappelle que le raccordement des EP issues du projet ne sera pas autorisé sur le réseau unitaire placé sous la Rue du Nord, et qu'aucune construction, plantation, clôture, édifice ou enrochement ne devra être réalisé dans une bande de 1.5 m de part et d'autre des génératrices afin que les réseaux soient accessibles

Réponse de la commune

Il en sera ainsi. Les eaux pluviales de voirie seront raccordées au réseau séparatif d'eaux pluviales Chemin de la Drivonne. Les eaux pluviales des lots seront infiltrées sur site.
Le Maitre d'ouvrage prendra contact avec la CCPA afin de respecter le cahier des charges pour une éventuelle réception ultérieure des ouvrages.

Eaux pluviales

Page 11 du document des OAP, il est indiqué « Sont seuls autorisés dans cette bande inconstructible, les aménagements d'espaces verts, les plantations, les annexes à la construction principale ou le stationnement. » Il faudrait rajouter « ainsi que la gestion des eaux pluviales »

Réponse de la commune

L'OAP est complétée en conséquence, dans le respect de la servitude liée à la ligne électrique enterrée.

Déchets

La solution "déchets" sera dans tous les cas en point d'apport volontaire. Un site existe à proximité de l'OAP, le site de la Drivonne. Une étude sur le secteur devra déterminer s'il est pertinent d'augmenter ce site ou de prévoir un site spécifique pour cette nouvelle OAP.
Quelque soit la solution retenue, l'aménageur devra prévoir au sein de l'OAP une aire de présentation/aire de stockage de bacs éventuels en cas de dysfonctionnements des conteneurs.

Réponse de la commune

Une aire de présentation/aire de stockage est matérialisée dans l'OAP sous la forme d'un "local de tri". Cependant, la solution définitive sera soumise à la CCPA pour avis lors de la demande de lotissement.

2. Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a émis **un avis favorable** à la déclaration de projet du Clos du Centre 2 valant mise en conformité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BESSENAY assorti **de 2 observations:**

► **Observation 1: Intégrer** la nouvelle codification du code de l'urbanisme dans l'ensemble du règlement du PLU

► **Observation 2: Pour l'élaboration du projet final,** prendre en compte dans la limite des contraintes techniques les propositions formulées par les riverains lors de l'enquête publique

Réponse de la commune à l'observation 1:

L'intégration de la nouvelle codification du code de l'urbanisme n'est pas un objet de la présente procédure.
En outre, son intégration dans l'ensemble du règlement du PLU ne peut se faire en totalité que suivant une révision du PLU dans la mesure où cette nouvelle codification renvoie à des articles du code de l'urbanisme modifiés depuis l'approbation du PLU, notamment en ce qui concerne les destinations des constructions.
En revanche, les mentions faites au code de l'urbanisme ne sont qu'informatives et n'ont aucun impact sur l'opposabilité du règlement.
Il est proposé en conséquence de les supprimer autant que possible dans les dispositions générales et définitions de manière à ne pas renvoyer à une nomenclature qui n'existe plus depuis.

Réponse de la commune à l'observation 2:

La commune a considéré l'ensemble des questions et remarques formulées par les riverains lors de l'enquête publique.
Elle a souhaité en conséquence les prendre en compte dans la limite des contraintes techniques et ne sont retranscrites ici que **les 3 thèmes justifiant le projet ou le** faisant évoluer:

A propos du trafic et de la sécurité sur la Rue Marcel Roux

L'opération se situe entre la rue Marcel Roux et le lotissement desservi par l'Allée du Clos du Centre qui jusqu'à présent finit en cul de sac. Si l'opération va effectivement générer par elle-même de nouveaux flux entre ses deux axes, l'idée d'un débouché des 2 côtés repose sur deux objectifs:

- **Répartir** les flux sur les deux sorties et non uniquement sur le lotissement du clos du centre ou la rue Marcel Roux
- **Favoriser** des déplacements en mode doux en direction des équipements publics écoles ou halte garderie, par exemple

Si certains riverains se sont légitiment inquiétés lors de l'enquête publique d'un risque de trafic de transit, le tracé non direct et le gabarit de la voie nouvelle tendent à réduire cet effet.
En outre, il y a peu de risques que la nouvelle voie serve de raccourcie pour les flux intercommunaux dont l'axe privilégié est Marcel Roux. La nouvelle voie peut cependant servir de liaison inter-quartier pour les gens qui vont notamment à la crèche, sans pour autant générer de nouveaux flux. L'idée d'une barrière sur la voie pour couper le flux en deux est abandonnée, compte tenu des contraintes d'aménagement (deux aires de retournement sont nécessaires), du faible trafic concerné et de l'utilité pour le quartier.

Cependant, la collectivité souhaite répondre à cette inquiétude avec:

- une réduction de la largeur de la chaussée (hors stationnement notamment) de 5 m à 4,50 m
- un aménagement paysager en chicane permettant de limiter la vitesse
- une voirie en zone de rencontre, c'est-à-dire une voirie partagée par tous les usages (piéton, vélo, automobile) avec une limitation de vitesse prévue à 20 km/h
- le débouché du lotissement sur Marcel Roux sera aménagé avec un **pan coupé de 15 m de large environ pour une bonne visibilité et** une **signalisation adéquate sera installée**

Enfin et en dernier ressort, la collectivité garde la possibilité:

- **d'établir** un sens unique sur la voie interne du nouveau lotissement, à déterminer en fonction des nouveaux flux constatés
- **de requalifier** le carrefour rue des commerces - rue du Nord, afin de "casser" le flux le trafic
- **de rajouter** un ralentisseur sur la rue Marcel Roux au droit du futur accès à l'opération
- **de retraiter** à terme le profil de la rue Marcel Roux

A propos du nombre de places sur l'opération

Le plan d'aménagement a pris en compte la contrainte du stationnement sur ce secteur. Ainsi, le projet propose **49 places pour 22 logements**, soit **12 de plus** que le maximum exigé par le PLU et le Code de l'Urbanisme.

A propos de <u>l'implantation des constructions et le plan de végétalisation</u> :

Le projet a eu le souci **d'éloigner les constructions** des limites séparatives avec des retraits supérieurs à ce que demande le PLU dans la zone Ub et des constructions limitées à RDC+1 étage, pour une bonne intégration du projet.
Par ailleurs, le règlement prévoit déjà une liste d'essence d'arbres à feuillage caduc.

Toutefois, pour donner suite à la demande concernant les constructions surplombant la Rue Marcel Roux, il est proposé de:
- Reculer le polygone P1 avec une implantation en retrait de **5 m à 6-8 m** mesurée par rapport à la rue.
- Demander qu'une haie vive soit plantée le long de la rue Marcel Roux et qu'il n'y ait pas d'arbres de haute tige à moins de 5 m de retrait du mur de soutènement

Ces règles sont inscrites en conséquence dans l'OAP.

Composition du dossier

La procédure de déclaration de Projet fait évoluer les documents suivants :

- Le document 2-1: L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du "Clos du centre 2"
- Le règlement modifié des zones AU, Ua et Ub
- Le document graphique du PLU
- La liste des servitudes de mixité sociale mise à jour

Sont joints en annexe
- L'Annexe 6 : Formulaire d'Auto évaluation environnementale,
- Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur
- La délibération de lancement de la procédure de la déclaration de projet du PLU
- La délibération d'approbation de la procédure de la déclaration de projet valant modification du PLU
- Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées

Les documents sont mis à jour sur la base du règlement et du plan de zonage de la modification n°3, approuvée le 16 janvier 2024

Annexe technique: Etude d’opportunité foncière

Pour mémoire, le SCoT approuvé en 2010 classait Bessenay en polarité 3 et le PLH de la CCPA avec les principes suivants [5]:

- Un objectif de population de **2 413 habitants maximum** en 2020, **organisé uniquement sur le centre urbain**.
- La création de **220 logements** nouveaux maximum entre 2006 et 2020 **(soit 15,7 par an)**, dont **115** pour la population nouvelle
- Une part minimale de 15 % de logements sociaux dans la création de logements nouveaux, soit **34** à réaliser sur la période
- **Une densité moyenne de 25 à 30 logements /hectare**
- **Une répartition de 25 % maximum en logements individuel, de 45 % en groupé et de 30% en collectif**

Hypothèses de calcul :

- Le recensement INSEE n'intègre pas les PC de logements déposés en 2006 et construits en 2007.
- On compte un délai de 1 an entre le dépôt de PC et l'occupation effective du logement.
- Compte tenu du nombre de maisons individuelles construites on prolonge le taux d'occupation de 2,6 personnes/logement
- La base SITADEL n'est pas retenue pour effectuée ce calcul, car elle repose sur les déclarations de permis de construire. Un permis de construire n'est pas nécessairement suivi d'effet et les déclarations d'achèvement de fin des travaux pas systématiquement transmises à l'administration.
- Nous nous appuyons sur les données communales et un repérage sur plan des nouvelles constructions.

Le rythme de construction depuis 2006 et l'application du SCoT *(Données communales)*

Sources : données communales	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Aménagement d'un logement dans existant		5	1	1	0		7
Maison individuelle	12	4	1	3	5	1	26
Logement groupé	4						4
Logt collectif				2			2
TOTAL nouveaux logements	***16***	***9***	***2***	***6***	***5***	***1***	***39***

En 2006, la commune comptait **2137 habitants** pour **798 résidences principales** *(sources : Scot 2010).*
Fin 2011, le total des résidences principales est de **837 unités** pour une population municipale estimée à **2 330 habitants** *(source INSEE).*

Entre 2006 et 2011, on compte la réalisation de **39 logements supplémentaires** (dont 7 dans l'existant), avec un rythme annuel constaté de **6,5 logements.** La part de la maison est individuelle est prépondérante avec près de **66% du total,**
Cependant une opération en lotissement de maisons individuelles en 2006 porte à elle seule 50 % de la construction neuve de la période.
Le rythme de construction est fortement dépendant des opérations d'aménagement et est en deçà des objectifs proposés par le Scot de l'Ouest lyonnais.

[5] *Le PLH de la CCPA reprenait les mêmes objectifs en les déclinant entre 2014 et 2019*

Nombre et typologie des Permis de Construire *(Données communales)*

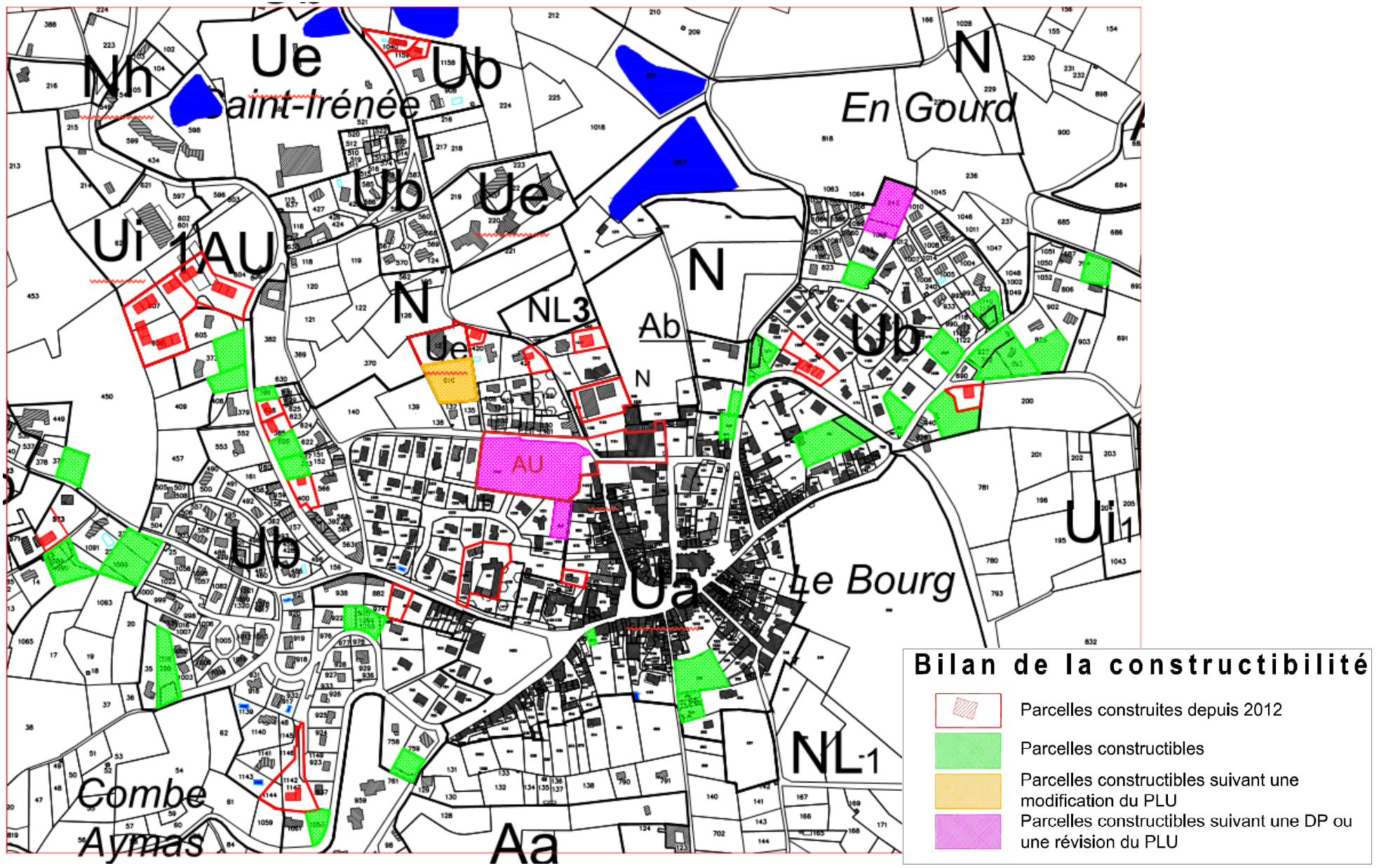
PERIODE	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Habitat individuel	**5**	**4**	**3**	**2**	**2**	**6**	**4**	**3**	**6**	**2**	**0**		**37**
dont réhabilitation	3	1	2	2	2	2	3	1	1		**0**		17
dont social											0		
Habitat groupé		**12**		**4**						**2**	**6**	**13**	**37**
Dont réhabilitation											**2**	13	15
dont social		12		4							**0**		16
Collectif	**3**	**2**			**13**		**4**	**2**	**5**		**0**		**29**
dont réhabilitation	3	2					4	2	5		**0**		16
dont social					13						**0**		13
TOTAL	**8**	**18**	**3**	**6**	**15**	**6**	**8**	**5**	**11**	**4**	**6**	**13**	**103**

Depuis 2012, le bilan des PC déposés est de **103 nouveaux logements**, soit un rythme de **8,5 logements par an, près de deux fois inférieur au rythme maximum préconisé par le Scot.** Il n'est pas noté d'évolution significative de la construction avec la période antérieure au PLU avec 2 logements/an supplémentaires. **Cependant, nous relevons :**

- **Une forte hausse de la réhabilitation,** avec **48 logements** (46 % du parc nouveau) et seulement **55 logements neufs.** L'année 2023 est portée uniquement par des réhabilitations.
- **Une baisse de la maison individuelle** neuve avec **20 unités** (19 %) pour **25 % maximum** demandé par le SCoT
- **Une diversification** de l'offre de logements **avec 36 %** en groupé et **28 % en collectif**
- **Une mixité sociale** avec **29 logements** en locatif aidé, soit **52 % de l'offre en construction neuve**, au-dessus des 15 % demandés par le SCoT et le PLH. Le parc social est estimé aujourd'hui à 68 unités soit **7,3% du parc.**
- Enfin, **53 %** de la construction neuve (29 logements) et **86 % de l'offre en logement social** sont le fait de **2 opérations** situées en zones AU du PLU[6]. Sans cela, la collectivité n'aurait pas pu avoir un rythme de création de logements suffisants pour soutenir le dynamisme démographique.

► Le rythme de création de logements est par conséquent irrégulier, avec des écarts de **1 à 4** en fonction des années. Il est **fortement dépendant des réhabilitations privées** et **des opérations menées par la collectivité sur des zones AU**.
La présente **déclaration de projet** doit permettre de soutenir la construction neuve et maintenir une évolution démographique suffisante.

[6] *La zone 1 AU Saint-Irénée en 2013, avec 4 maisons individuelles et 12 groupés en logement social et la zone AU du centre en 2016, avec la réalisation d'une résidence collective de 13 logements en social et d'une maison de santé.*


Nh
Ue
Saint-Irénée
Ub
N
En Gourd
Ub
Ue
Ui
1AU
N
NL3
Ab
N
Ue
Ub
AU
Ub
Ua
Le Bourg
Ui1
NL1
Combe
Aymas
Aa
Bilan de la constructibilité
Parcelles construites depuis 2012
Parcelles constructibles
Parcelles constructibles suivant une modification du PLU
Parcelles constructibles suivant une DP ou une révision du PLU

Sur les **103 logements** créés depuis 2012, seuls **55 sont en construction neuve, soit 53 %** du parc de logements nouveaux **:**

Zone	Nombre de Parcelles	Emprise projet (m²)	Dont artificialisée (m²)	Nombre de logements et typologie	Densité moyenne logt/hectare
Ua	2 dont 1 en division	1 335	0	3 dont 2 groupés et 1 MI	**23**
Ub	14 dont 8 en division	14 706	0	23 dont 12 Groupés, 11 MI, dont 2 réhab groupé et 4 collectifs réhabilités	**16,5**
1 AUb Centre	1 en démolition reconstruction	2 370	0	13 collectifs + maison de santé	**55**
1 AU Saint-Irénée	1 sur ancienne friche	9 403	0	16 dont 12 groupés + 4 Mi	**17**
Total	*18 dont 9 divisions et 1 en démolition reconstruction*	***27 814 m²***	***0***	***55 dont 26 groupés, 13 Collectifs, 18 Mi***	***20,5***
Ab	2	3 974	3 974	2 Mi	**5**

Sur 10 ans, les emprises de projet représentent **2,7 hectares** pour un apport de **55 logements**[7], hors zone agricole.
Les opérations les plus denses sont **en zone Ua et sur la zone 1 AUb**, en démolition-reconstruction.
La consommation foncière totale depuis 2012 est par conséquent de **2,7 hectares** pour **90 logements nouveaux**, soit une densité moyenne de **33 logements/hectare,** dans la fourchette préconisée par le Scot et le PLH.

A noter que les 2 maisons individuelles construites en zone agricole Ab représentent **14 %** de la consommation foncière **et 100 %** de l'artificialisation, **suivant la nouvelle définition du Code de l'Urbanisme.**

[7] Mais en réalité, il s'agit pour **100 % de parcelles** déjà construites et déjà intégrées dans la consommation foncière (notamment dans le calcul de l'observatoire foncier du CEREMA).

Les parcelles restant à construire représentent **5,2 hectares** d'emprise pour environ **88 à 117 logements** répartis comme suit :

Zone	Nombre de Parcelles	En division	Emprise projet (m²)	Nombre de logements	Estimation Population
Dans le PLU existant					
Ua	***5***	2	6 930	17 - 25	40- 60
autres	*En démolition reconstruction*	1	1 514	15	36
Ub	***22***	19	27 951	25 - 43	60
Sous-total	***27***	***22***	***36 395***	***57 - 83***	***136 - 156***
Suivant une modification du PLU					
Ue	1		2 544	6	14
Sous-total	***1***		***2 544***	***6***	***14***
Suivant une révision du PLU ou autre procédure					
AU clos du centre 2	1		7 919	22	43
Ua	1		893	1 - 2	2-5
Ub	1	1	2 542	2 - 4	5 -10
Sous-total	***3***	***1***	***11 354***	***30 - 33***	***72 - 80***
Total	**31**	**23**	**50 293**	**88 - 117**	**210 - 238**

La capacité constructible résiduelle brute représente environ **10-12 ans**, **compatible avec le SCoT et PLH, auxquels il est possible de rajouter** l'offre en réhabilitation, permettant **de réduire la part** du logement vacant sur la commune **:**

- **Les 8 logements** attendus grâce à l'inventaire du patrimoine en zones naturelles et agricoles
- **La quinzaine** de logements possibles en zone Nh par changement de destination.

Mais ce bilan doit être modulé :

- Cela ne signifie pas que l'ensemble des parcelles seront construites ni les bâtiments réhabilités, comme l'a montré la période précédente, avec 55 logements neufs en 11 ans, soit un rythme annuel de **5 logements** en construction neuve.
- La commune subit une forte résilience foncière, liée essentiellement à la prédominance de **petites parcelles en division**.
- Près de **25 % de ce potentiel** constructible est situé **sur la dernière zone AU "Clos du centre" du PLU**, ce qui signifie que la collectivité doit avoir recours à une procédure d'évolution de son PLU pour soutenir le rythme nécessaire et préconisé par le PLH et le SCoT.

Rappel :

En 2006, la commune comptait **2 137 habitants** pour **798 résidences principales** *(sources : Scot 2010).*
Fin 2023, la population est estimée à 2 362 habitants pour 934 résidences principales

Bilan de la comptabilité du PLU avec SCoT et PLH : de polarité 3 à "Polarité Village"

Nous présentons les principaux indicateurs de suivi de l'évolution de la construction, tels qu'ils sont proposés dans les documents de références du SCoT et du PLH.

	Objectifs Scot 2010 et PLH 2014-2019	Constaté en 2023 sur la commune	Objectifs SCoT et PLH en cours d'élaboration	Potentiel du PLU actuel
Population 2020	2 413	2 362	Non fixé	+ 240 personnes
Nombre de logements nouveaux	220 dont 115 pour nouvelle population	136	1% maximum	Environ 100 unités soit 1%
Individuel pur	25 % maximum	22 %	30 % maxi	20 % maxi
Part de mixité sociale	15 % mini	34 %	15 % minimum	20 % environ
Dont PLAi	Non fixé	NC	15 % mini	A préciser
Dont PLS	20 % maxi	NC	20 % maxi	A préciser
Part de la construction dans l'enveloppe urbaine	Concept du village densifié	100 %	33 % mini	100 %
Construction neuve dans les hameaux	NC	0%	10 % maximum du potentiel du PLU	0%
Logements vacants	NC	7,6 % soit 83 logts	Enjeux de réduction	25 à 62 logts
Densité moyenne	25-30 logt/hectare	33 logt/hectare	25-30 logt/hectare	25-30 logt/hectare

Le nombre d'habitants/logement est passé de **2,7 en 2006 à 2,53 en 2023**, supérieur à la moyenne du secteur (2,2) et de la France (2).
La commune a capté des familles avec enfants mais l'évolution de la construction neuve et de la population est restée en deçà des objectifs.

Si le PLU répond aux nouveaux objectifs du SCoT et du PLH, en matière d'évolution de logements neufs et des enjeux relevés par le PLH en matière de vacance de logements, l'enjeu **essentiel pour la commune de Bessenay est de poursuivre à la fois son objectif de réhabilitation du parc existant et de soutien à la construction neuve, toujours insuffisants par rapport aux objectifs des documents supra communaux.**