



Département du Rhône - 69

COMMUNE DE BESSENAY

PLAN LOCAL D'URBANISME



2 - 1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision prescrite le :	13 Janvier 2009
Arrêtée le :	29 Mars 2011
Approuvée le :	17 Janvier 2012
Modification n° 1 approuvée le :	18 Octobre 2016
Révision avec examen conjoint :	Prescrite le 15 Février 2017
Approuvée le :	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

La commune de Bessenay a engagé, dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, une réflexion prospective sur le développement de son territoire.

Durant les dernières années, l'évolution démographique a connu une forte augmentation, concrétisée par le développement de l'habitat individuel et une forte consommation de l'espace.

Trois grands objectifs apparaissent aujourd'hui en matière d'aménagement :

- **réduire** l'expansion de l'urbanisation périphérique au profit d'un renforcement de la centralité.
- **assurer** une maîtrise de la démographie, conforme aux capacités de la commune et aux prescriptions du SCOT,
- **permettre** une meilleure mixité sociale.

Pourtant, ces orientations s'opposent en centre bourg à un contexte particulier :

- **une grande disponibilité foncière**, dépassant en cas d'urbanisation, les capacités structurelles de la commune,
- **la convergence d'axes de transit** perturbant le fonctionnement de la vie locale,
- **des besoins importants** en stationnement, équipement public et logement social,

Pour une gestion économe des espaces, la collectivité a élaboré des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur **les secteur de Saint-Irénée et de la Drivonne**, afin de **planifier l'urbanisation et les aménagements** futurs.

Lors de la **modification n° 2 pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités des Garelles**, la collectivité et la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle ont proposé une OAP visant à organiser l'aménagement du secteur.

La déclaration de projet réalisée sur le secteur du "Clos du centre 2" permet de compléter ce dispositif par une nouvelle OAP.

Il conviendra pour ces secteurs de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation et de se reporter au règlement du PLU.

Dans tous les cas, les aménagements futurs devront **favoriser** :

- les maillages piétons, les voies de desserte locale et de transport alternatif,
- les stationnements de proximité (auto et vélo) et les liens avec le centre, notamment en mode doux,
- un programme mixte de constructions, d'équipements et d'espaces publics.
- la mixité sociale et le respect de l'environnement.
- les polygones d'implantation proposés.

1 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - Saint-Irénée



Cette zone est située à l'intersection de la RD 24 et de la route de Bibost, en limite nord du centre bourg. A proximité immédiate du centre d'équipements collectifs de Saint-Irénée et à 750 m de la place du marché. Elle est classée en zone 1 AU dans le PLU.

Le site

Il s'agit d'un ancien site industriel qui a fait l'objet par la collectivité d'une acquisition et d'une démolition des bâtiments.

Sa position, entre zone agricole et site d'équipements publics (stade, gymnase, maison de retraite, ...) en fait un secteur stratégique pour le renforcement des équipements publics et la constitution d'une véritable quartier mixte (habitat, service, équipements).

Problématiques

- Le classement Ui dans le POS n'autorisait que des constructions à usage d'activité et a nécessité un reclassement approprié dans le PLU.
- Les 21 000 m² de ce site impose une programmation publique visant à construire dans le temps un véritable projet urbain.
- Son accès est lié à la traversée du centre bourg, en cours de réaménagement par la collectivité et le Conseil Général.
- La position en entrée de ville de ce secteur sur la RD 24 doit être revue pour assurer une desserte du site et des liaisons piétonnes avec le bourg. Un emplacement réservé est prévu à cet effet.

Parti d'aménagement

- **Proposer** un site mixte recevant des équipements publics, du stationnement et des logements.
- **Assurer** une différenciation entre équipements public et logements, afin d'assurer un fonctionnement de proximité harmonieux.
- **Créer** une connexion sur la RD 24, intégrant des cheminements piétons et une desserte interne du site.
- **Traiter** la voirie comme un véritable espace public intégrant stationnement, plantation et cheminement.
- **Proposer** un habitat de type groupé ou logement en bande en Rdc+1 + combles maximum. Les logements pourront être orientés Sud et Sud Est.
- **Intégrer** la récupération des eaux pluviales à la parcelle et sur l'espace collectif, via éventuellement des bassins paysagers.

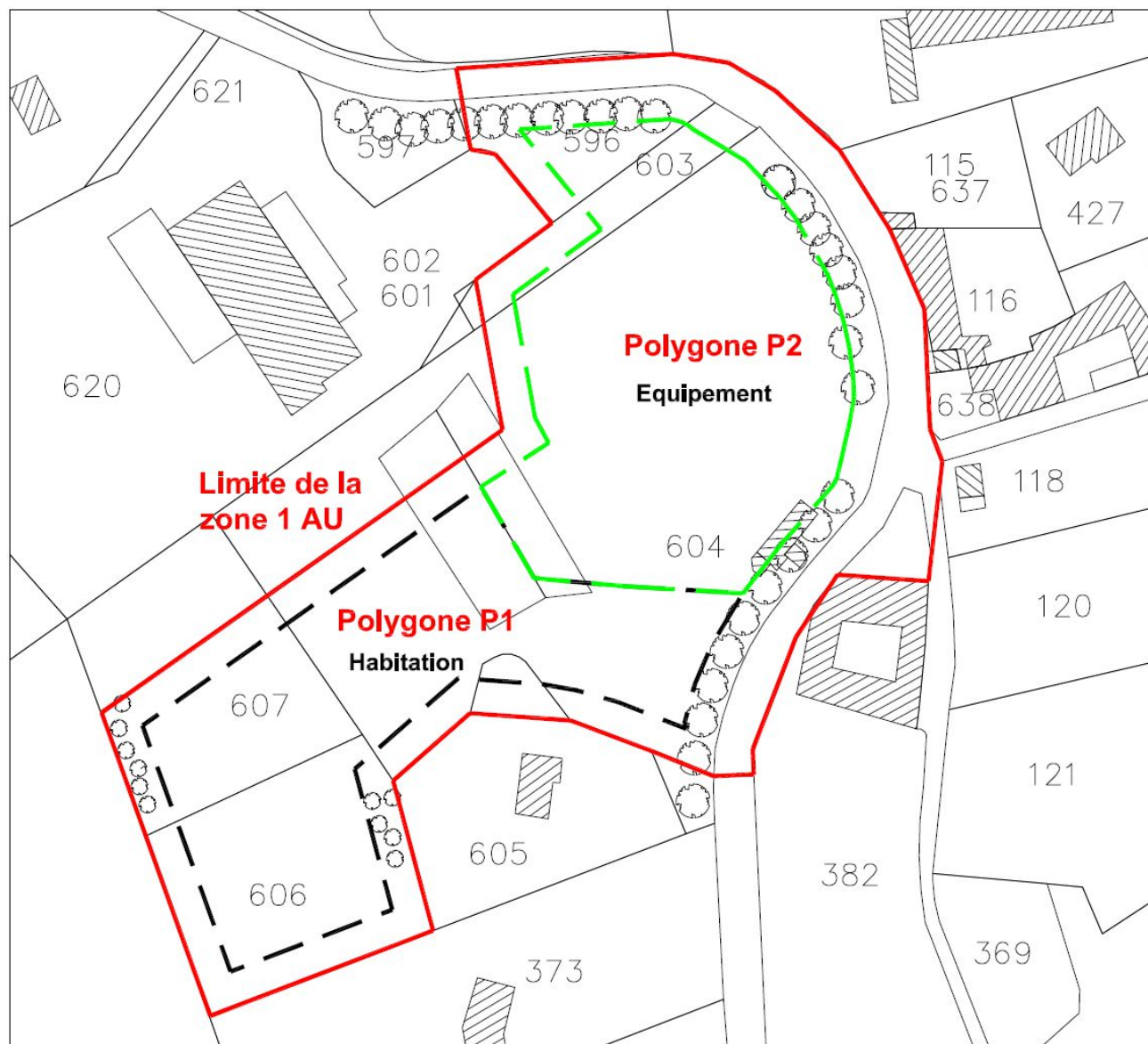
Stationnements

Le stationnement public sera aménagé pour accueillir 50 places minimum, ainsi que des emplacements pour les vélos.

Il servira aux équipements sportifs en place ou futur ainsi qu'au départ des circuits de grande randonnée pédestre.

Le stationnement privé lié à l'opération est proposé sur voie ou intégré aux constructions.

1 - Les orientations d'aménagement et de Programmation- Saint-Irénée



Les axes inscrits au PLU

Cette zone est destinée à assurer une maîtrise de l'urbanisation en même temps qu'un renforcement de la mixité sociale et fonctionnelle, conformément aux orientations du SCOT et du P.L.H. à la hauteur de **30% minimum de la SDP** créée en locatif aidé, au titre du L123-1-5 (16^e) du Code de l'Urbanisme.

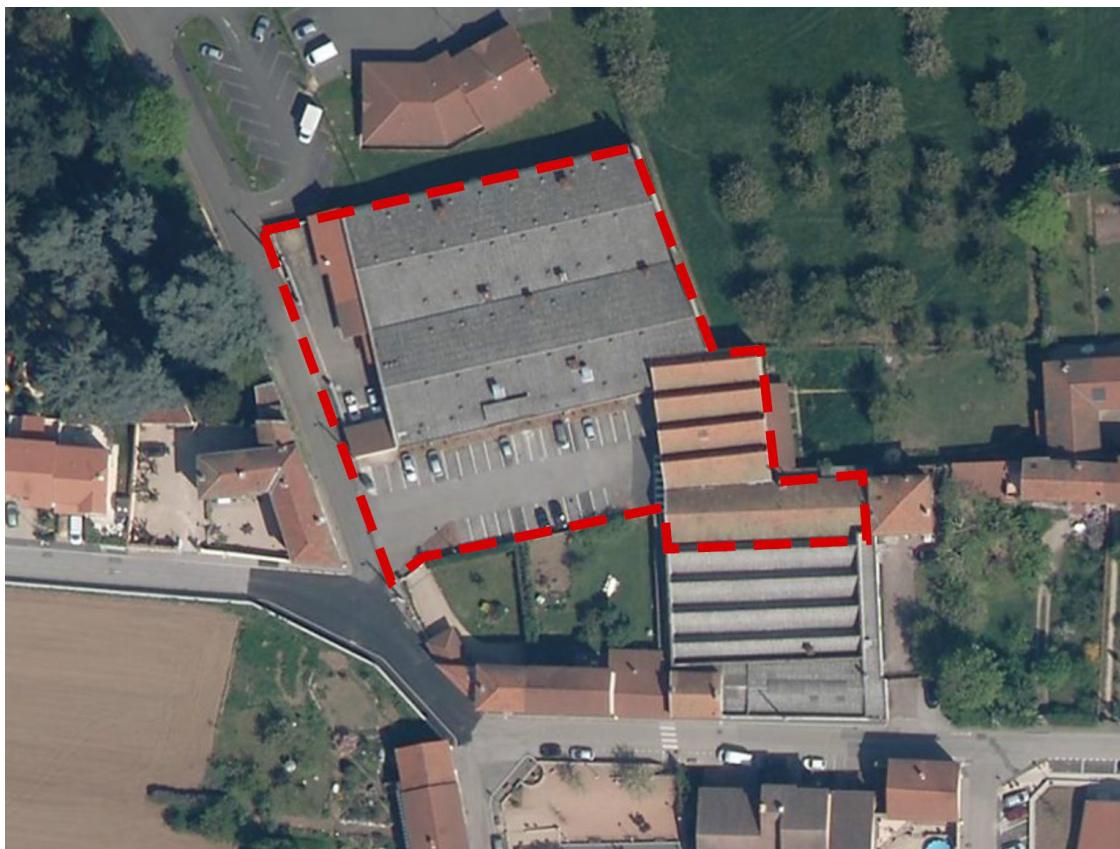
L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée au respect des orientations d'aménagement traduites dans le règlement du PLU. Les constructions nouvelles sont seules autorisées dans les polygones d'implantation **P1 et P2** suivants :

- Dans le **polygone P1 (pointillé en noir)**, sont notamment autorisées les constructions à usage d'habitation dans le respect de la servitude de mixité sociale. La hauteur des constructions y est limitée à **9 m**. La densité minimum attendue est de **30 logements à l'hectare**.

- Dans le **polygone P2 (pointillé en vert)**, sont notamment autorisées les constructions et aménagements à usage d'équipement collectif et le stationnement. La hauteur des constructions y est limitée à **15 m**.

L'urbanisation sera réalisée suivant l'avancement des équipements, accès et voiries sur le site.

Le site

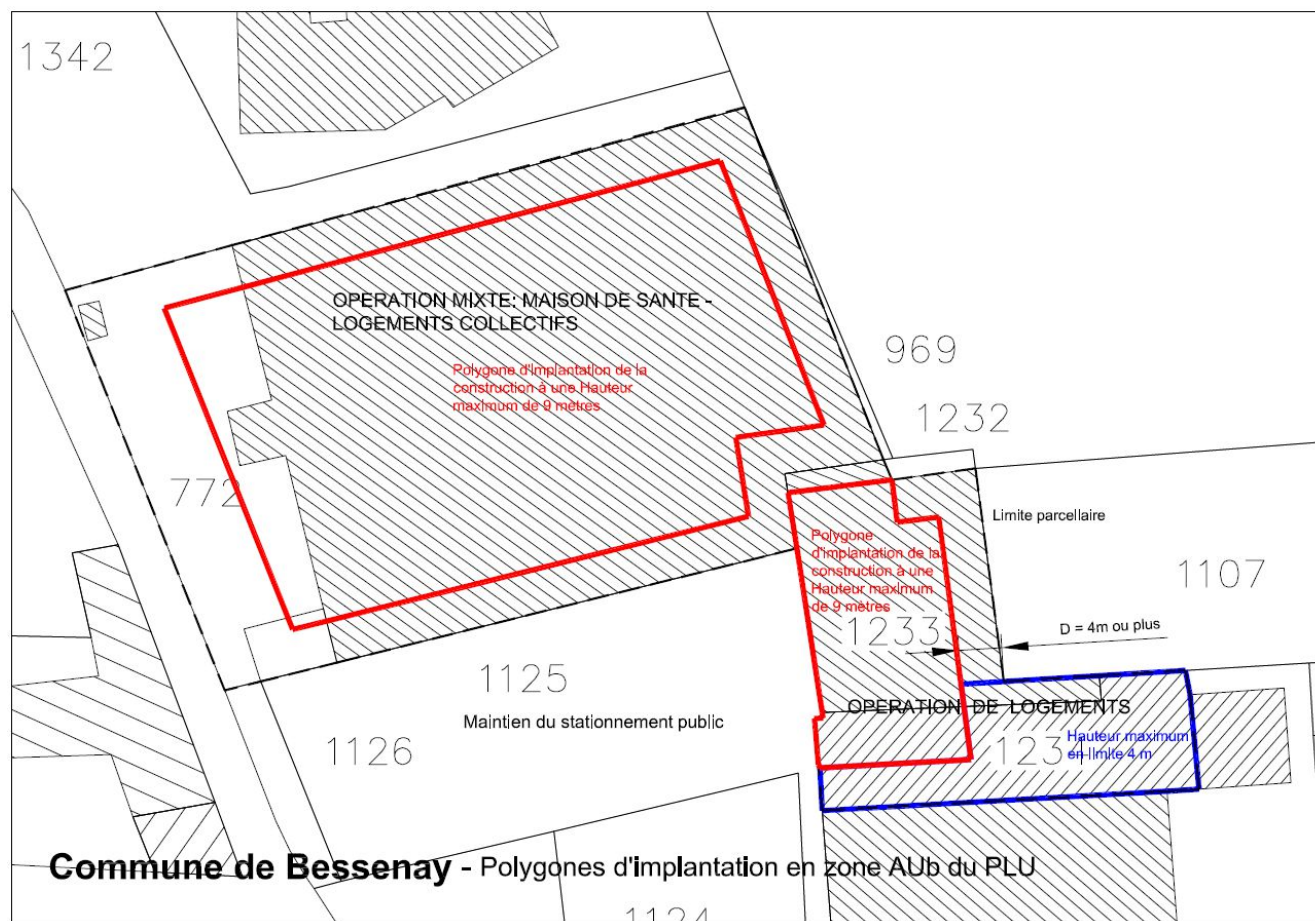


Ce secteur est situé en cœur de bourg.

Le parcellaire, enchâssé dans un tissu urbain en mutation est composé à la fois d'un garage désaffecté, d'un parking et de parcelles non construites.

La collectivité souhaite accompagner la réalisation de deux opérations de renouvellement urbain sur la partie Nord, qui contribuent à la diversification de l'offre de logements inscrite au PLU.

2 - La Drivonne : Polygone d'implantation définissant l'Orientations d'Aménagement et de Programmation



Les axes inscrits au PLU

- Le stationnement public est maintenu.
- Les polygones **en rouge** définissent les implantations des constructions à une hauteur maximum de 9 mètres au faîtage.
- Le polygone **en bleu** définit une implantation à une hauteur maximum de 4 mètres sur les limites séparatives.

3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation - La ZA des Garelles

L'orientation d'aménagement permet la création d'un "mix" de lots individuels et groupés avec la possibilité d'environ 4 lots de 1500 à 2000 m² pour une surface totale de 6500 m² environ.

Cette organisation permet d'avoir aussi un lot unique pour recevoir un hameau d'entreprises. L'aménagement devra se faire opération sous la forme d'une seule opération.

Parti d'aménagement

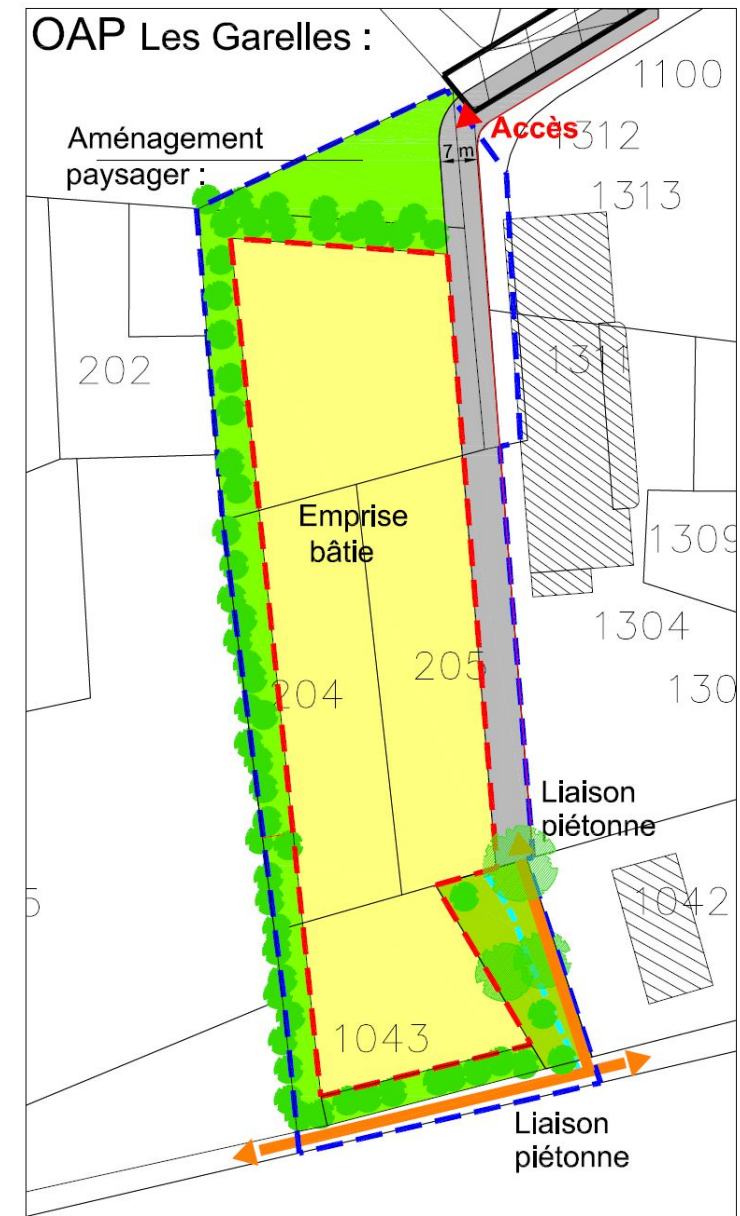
La proposition repose sur :

- La création d'un accès unique depuis la Route des Bancs de Pierre
- L'aménagement d'une voirie de 7 m de large minimum
- Le maintien du ru au sud
- Des aménagements paysagers en périphérie permettant d'intégrer les activités au relief et le paysage.
- Un maillage piéton possible au sud et à l'Est pour maintenir une liaison avec la RD 24 et les transports en commun.

En outre:

- La gestion du pluvial pourra se faire à la parcelle avec surverse au milieu naturel (fossé et bassin en entrée du site)
- Les Eaux Usées peuvent être évacuées en gravitaire par le chemin piétonnier jusqu'à la Route des Bancs de Pierre

Ces prescriptions seront complétées par les études faune-flore et d'insertion paysagère menées par la CCPA en phase opérationnelle, ainsi que le règlement de la zone .



Objectif pour le secteur

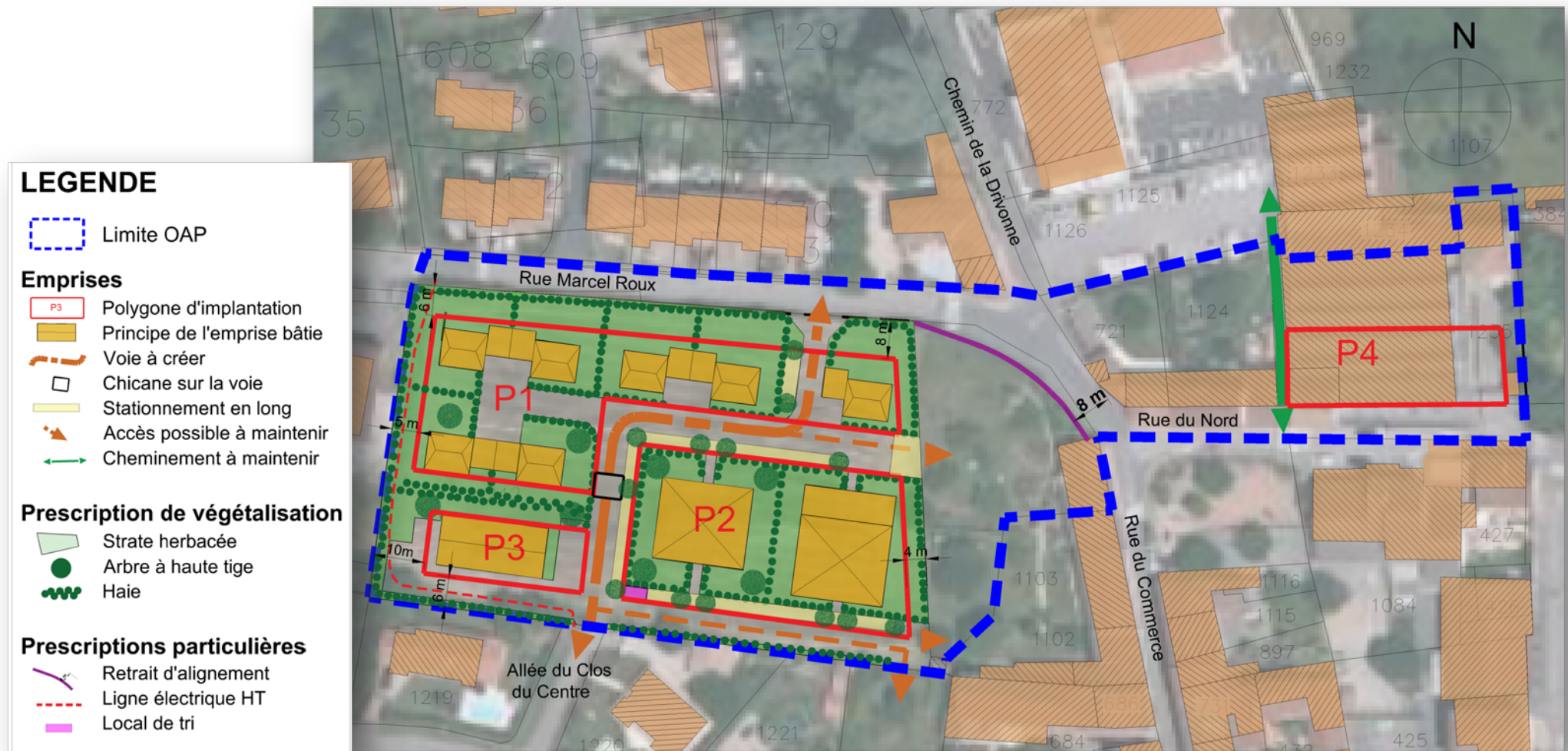
Les OAP couvrent l'emprise de l'ancienne zone AU de **manière à organiser l'ensemble des constructions et aménagements futurs**. Elles viennent **préciser le règlement** des zones correspondantes. Ainsi :

- **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.

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.

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.