

Département du Rhône - 69

COMMUNE DE BESSENAY



PLAN LOCAL D'URBANISME



2 - 1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



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.

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

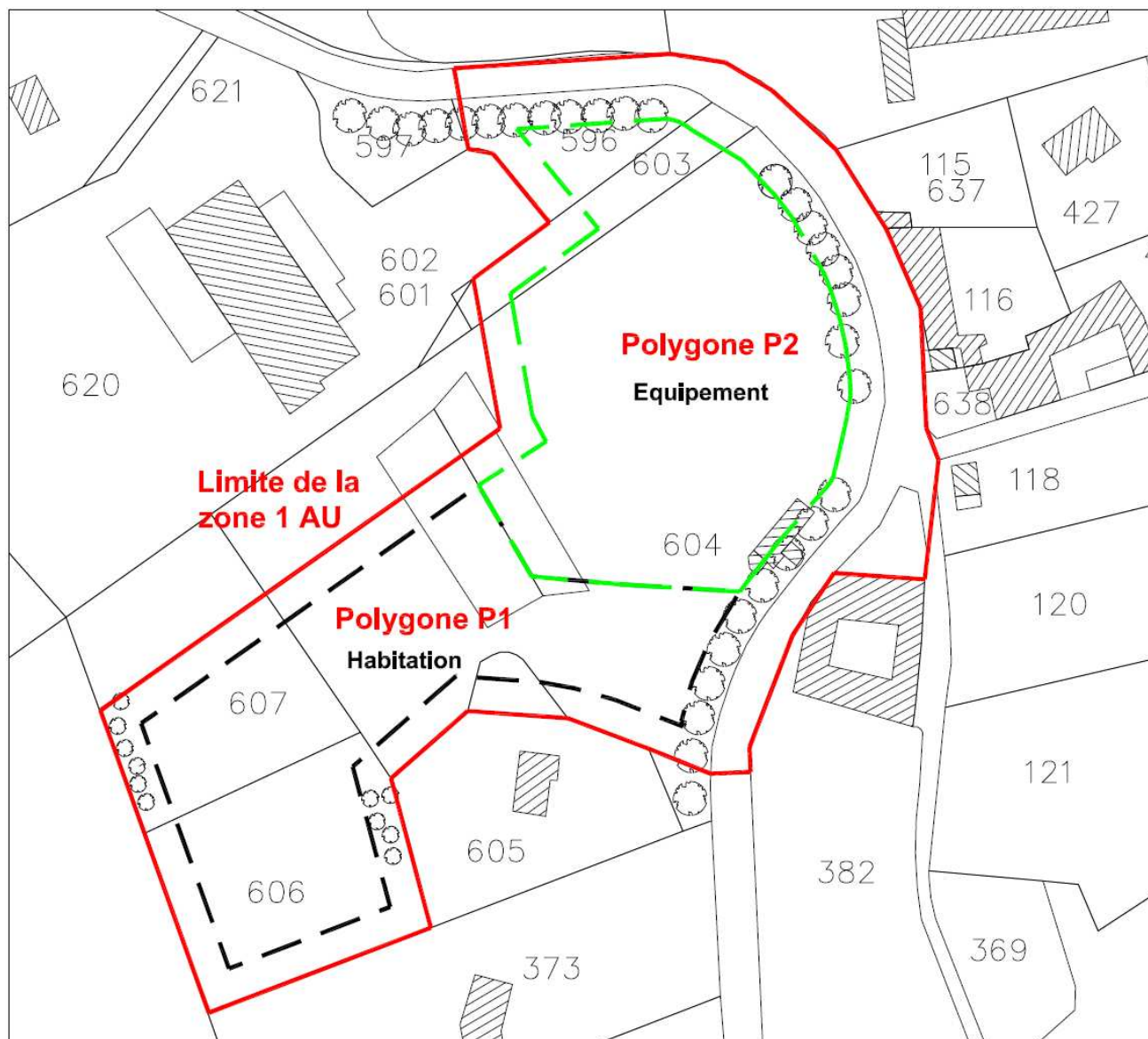
- **Proposer** un site mixte recevant des équipements publics, du stationnement et des logements.
- **Assurer** une différenciation entre équipements public et logements, afin d'assurer un fonctionnement de proximité harmonieux.
- **Créer** une connexion sur la RD 24, intégrant des cheminements piétons 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.



Les axes inscrits au PLU

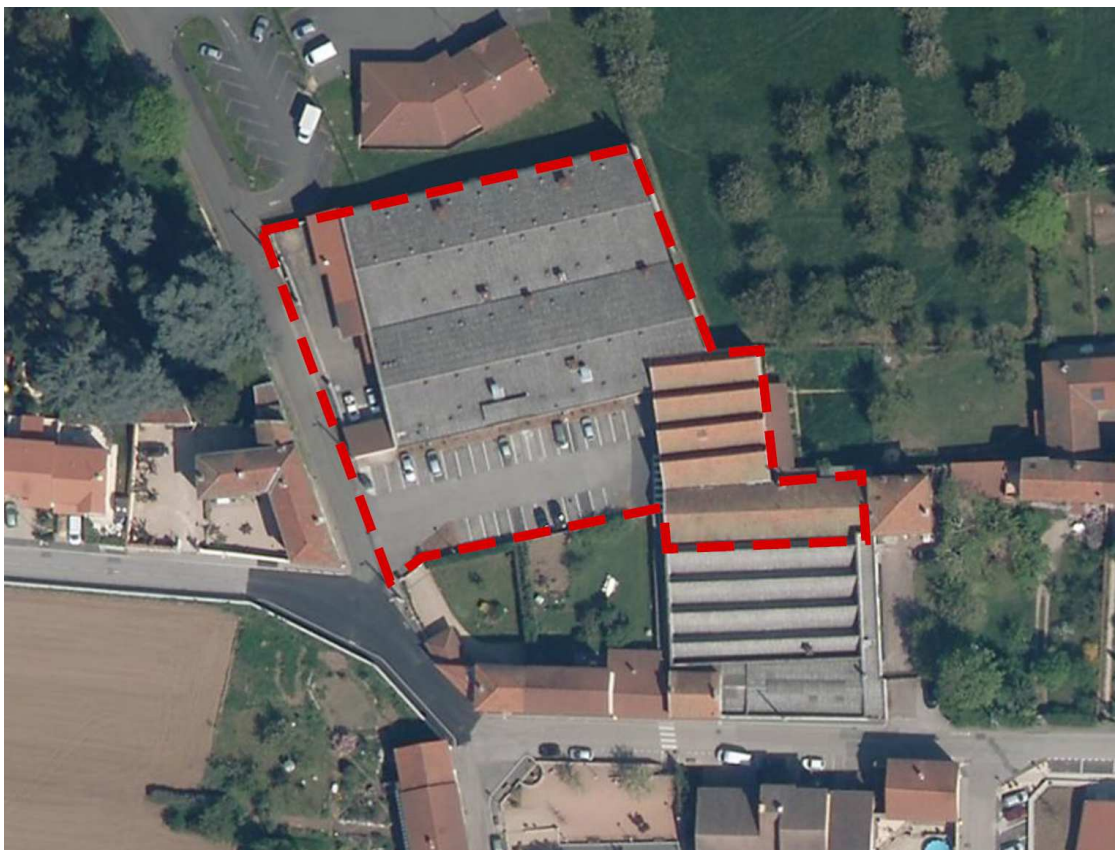
Cette zone est destinée à assurer une maîtrise de l'urbanisation en même temps qu'un renforcement de la mixité sociale et fonctionnelle, conformément aux orientations du SCOT et du P.L.H. à la hauteur de **30% minimum de la SDP** créée en locatif aidé, au titre du L123-1-5 (16^e) du Code de l'Urbanisme.

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 coeur de bourg.

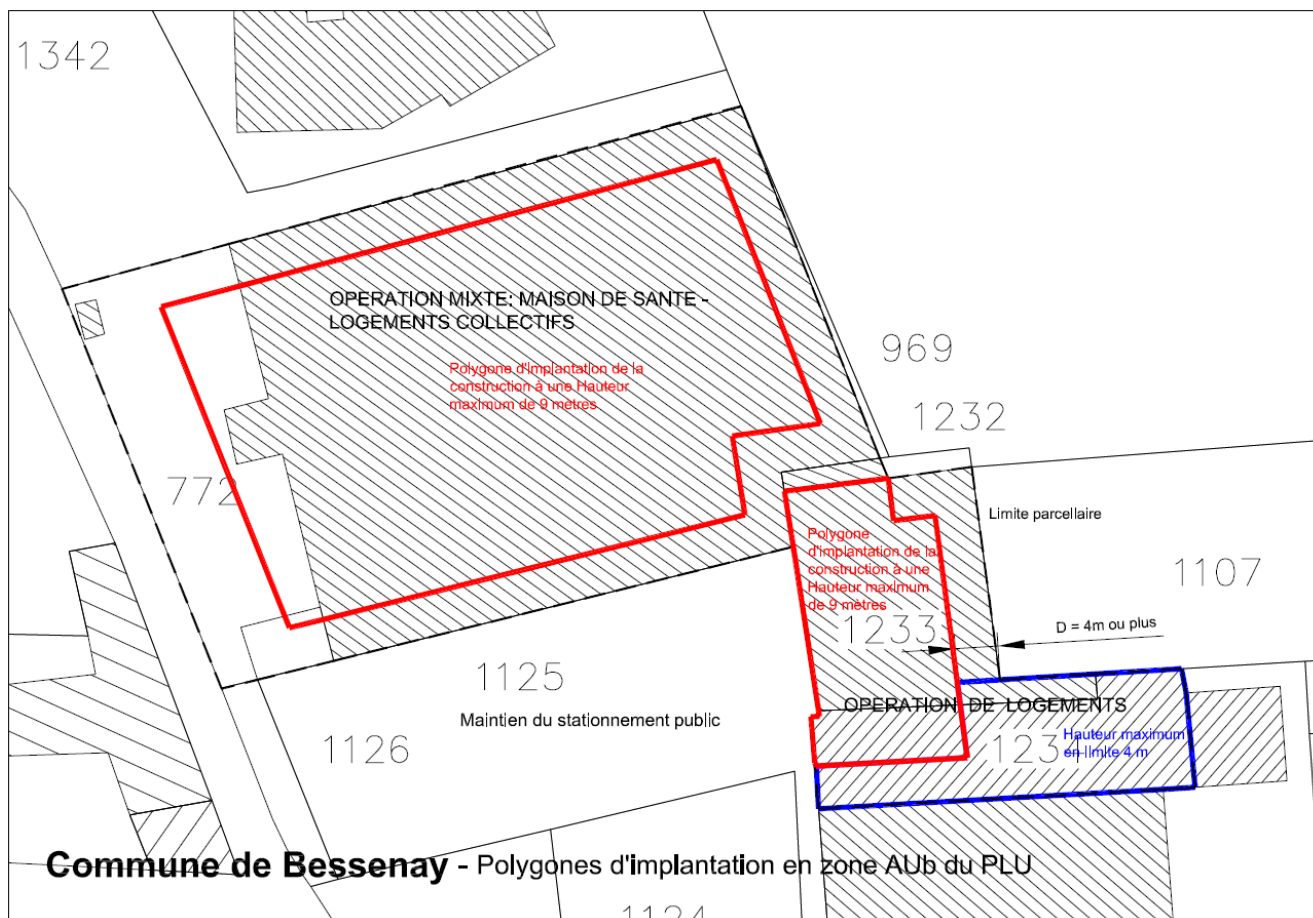
Le parcellaire, enchâssé dans un tissu urbain en mutation est composé à la fois d'un garage désaffecté, d'un parking et de parcelles non construites.

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.

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.

Polygone d'implantation définissant l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation



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 .