

AVIS SUR PLU

Référence	Projet de modification n°3 du PLU : application des lois ALUR et LAAF sur la gestion des secteurs agricoles et naturels
Commune	BESSENAY
Arrêté	Délibération du 10/05/2022
	Dépôt
Date réception CCPA	01/07/2022
Échéance	01/09/2022
ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET NON COLLECTIF	Avis favorable avec prescriptions. Confère avis technique.
EAUX PLUVIALES	
AGRICULTURE	NC
DECHETS	Avis favorable
HABITAT	Avis favorable sous réserve de respecter les prescriptions du SCOT.
VOIRIE	Pas de remarques particulières
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	Confère avis.

*NC = Non Concerné

Avis rendu le	07/09/2022
----------------------	------------

#signature#

Modification 3 du PLU de Bessenay – AVIS SERVICE ASSAINISSEMENT CCPA

Contexte :

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

L'évolution du contexte local a conduit la collectivité à réaliser 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 en zone N.

La collectivité a ensuite réalisé une révision **avec examen conjoint n° 1** approuvée le 5 décembre 2017, visant à déplacer les locaux techniques municipaux, chemin de la Drivonne et créer une zone Ue à cette occasion.

Enfin, **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.

La **modification n°3**, objet de la consultation des PPA porte sur une évolution du PLU afin de faire évoluer le document suite à l'application de la loi ALUR et LAAF sur la gestion des secteurs agricoles et naturels et ainsi procéder à :

- Mettre à jour l'inventaire des bâtiments pour lesquels un changement de destination peut être autorisé en zone Agricole,
- Mettre à jour l'inventaire des bâtiments pour lesquels un changement de destination peut être autorisé en zone Naturelle,
- Maintenir en zone Nh les possibilités existantes de changement de destination, d'extension des constructions et d'annexe.

1. Mise à jour de l'inventaire des Bâtiments en zone Agricole, pour lesquels un changement de destination peut être autorisé.

Il est estimé la possibilité de faire 26 logements dans ces bâtiments.

La réhabilitation et les changements de destination restent conditionnées par l'application des règles du PLU dans la zone A, notamment en ce qui concerne la réalisation de l'assainissement Eaux Usées et Eaux Pluviales.

a. Assainissement eaux usées :

Concernant les bâtiments sélectionnés en zone Agricole A, seul le n°11 30 rue du Jabert est dans la zone d'assainissement collectif et raccordable au réseau d'assainissement.

Les autres bâtiments sont hors zonage collectif et non au droit d'un réseau de collecte.

Le règlement du PLU précise pour ces derniers en zone Aa : (extrait règlement)

Assainissement :

Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Dès la mise en service du raccordement, l'assainissement individuel sera mis hors d'usage.

Les créations de nouveaux logements prévues dans les autres bâtiments non raccordables aux réseaux d'assainissement devront donc impérativement être soumises à étude du projet par le SPANC.

b. Assainissement eaux pluviales

Le règlement du PLU précise ceci pour les zones A :

Eaux pluviales :

Les eaux collectées des constructions et des voiries nouvelles doivent être connectées vers un exutoire non dangereux pour la stabilité de la zone.

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Pour information, des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

A noter que la CCPA a lancé un schéma directeur des EP (SDEP) sur son territoire. A ce jour, la mise à jour des plans n'est pas achevée. Il semble que très peu de bâtiments sont positionnés au droit d'un exutoire EP dans la liste des bâtiments sélectionnés par la commune.

Par ailleurs, la commune n'a pas approuvé de zonage de gestion de ses eaux de ruissellement et d'eaux pluviales. Dans ce cadre et en attente du SDEP, les règles du PPRNI Brévenne Turdine doivent s'imposer aux nouvelles surfaces imperméabilisées.

Les bâtiments listés par la commune sont placés sur la zone blanche du PPRNI (cf. annexe 1).

Les règles sont les suivantes : extrait règlement du PPRNI :

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE BLANCHE DE MAÎTRISE DE RUISSellement

Cette zone blanche comprend le territoire des communes sur lesquelles le PPRNi a été prescrit, et situé en dehors des zones rouges, rouges extension et bleues. Il s'agit d'une zone qui n'est pas soumise au risque inondation de la Brévenne-Turdine ou de leurs affluents. Cependant certains aménagements qui y seraient implantés pourraient aggraver le risque inondation dans les zones déjà exposées.

La prescription de rétention des eaux pluviales est la suivante :

Dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du présent plan de prévision des risques naturels d'inondation, les communes établiront un zonage pluvial, conformément à l'article L.2224-10 du Code Général des collectivités territoriales, à l'échelle d'un secteur cohérent, et le prendront en compte dans leur plan local d'urbanisme (intégration dans le règlement, plan en annexe).

Le zonage pluvial sera établi avec la contrainte suivante : l'imperméabilisation nouvelle occasionnée par :

- toute opération d'aménagement ou construction nouvelle,
- toute infrastructure ou équipement,

ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).

Dans la période comprise entre l'approbation du plan de prévention et celle où le zonage pluvial sera rendu opposable au pétitionnaire, les dispositions suivantes seront appliquées :

- les projets soumis à autorisation ou déclaration en application de la nomenclature annexée à l'article R214-1 du code de l'environnement seront soumis individuellement aux dispositions ci-dessus,
- pour tous les autres projets, entraînant une imperméabilisation nouvelle supérieure à 100m², les débits seront écrêtés au débit naturel avant aménagement sans toutefois dépasser le débit de 5l/ha/s. Le dispositif d'écrêtement sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution jusqu'à une pluie d'occurrence 100 ans. Pour des raisons techniques, si le débit sortant calculé à l'aide de la valeur énoncée précédemment, s'établit à moins de 5l/s pour une opération, il pourra être amené à 5l/s.

Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, ...), cette obligation pourra être remplie par un traitement collectif des eaux pluviales sans dispositif spécifique à la parcelle, ou par la mise en œuvre d'une solution combinée.

Le pétitionnaire devra réaliser une étude technique permettant de justifier la prise en compte de ces prescriptions.

PRESCRIPTIONS

Un recul de 10m de part et d'autre des berges (*) des cours d'eau est à prendre en compte pour toute construction ou reconstruction.

CONDITIONS D'EXPLOITATION

RECOMMANDATIONS

Zones agricoles :

Les pratiques culturales privilégieront les méthodes visant à limiter et ne pas aggraver le ruissellement et favoriser l'infiltration : par exemples labours perpendiculaires à la pente, maintien des haies,....

ZONE BLANCHE

2. Mise à jour de l'inventaire des Bâtiments en zone N, pour lesquels un changement de destination peut être autorisé.

Il est estimé la possibilité de faire 21 logements dans ces bâtiments.

La réhabilitation et les changements de destination restent conditionnées par l'application des règles du PLU dans la zone N, notamment en ce qui concerne la réalisation de l'assainissement Eaux Usées et Eaux Pluviales.

a. Assainissement eaux usées :

Concernant les bâtiments sélectionnés en zone Agricole A, seul le n°17 14 route de Saint Irénée est dans la zone d'assainissement collectif et raccordable au réseau d'assainissement.

Les autres bâtiments sont hors zonage collectif et non au droit d'un réseau de collecte. Le règlement du PLU précise pour ces derniers en zone N : (extrait règlement)

Assainissement :

Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- d) Dans tous les cas, l'assainissement devra être conforme à la législation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques (d'origine industrielle, agricole ...) au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Dès la mise en service du raccordement, l'assainissement individuel sera mis hors d'usage.

Les créations de nouveaux logements prévues dans les autres bâtiments non raccordables aux réseaux d'assainissement devront donc impérativement être soumises à étude du projet par le SPANC.

b. Assainissement eaux pluviales

Le règlement du PLU précise ceci pour les zones N :

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Pour information, un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale minimum.

Des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel.

Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits.

Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) n'est pas accepté.

Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire

Les bâtiments listés par la commune sont également placés sur la zone blanche du PPRNI (cf. annexe 1).

Les règles à appliquer sont les mêmes que celles précisées par l'extrait du règlement du PPRNI repris plus haut.

5. Apporter un complément dans le règlement pour l'implantation des piscines

Des éléments complémentaires peuvent être apportées vis-à-vis de l'implantation en matière de gestion des eaux de piscine.

a. En assainissement collectif

Eaux de piscine

Tout pétitionnaire souhaitant construire une piscine doit, au préalable, se rapprocher du service assainissement collectif de la CCPA.

Règles de base :

Les eaux de lavage des filtres chimiques sont obligatoirement dirigées dans le réseau d'assainissement de la CCPA (eaux usées strictes ou unitaires).

Les eaux de vidange :

- Elles doivent prioritairement être infiltrées sur la parcelle, tout en respectant l'article 640 du code civil.
- Si l'infiltration est impossible, le rejet doit être dirigé vers un exutoire pluvial (fossé, réseau d'eaux pluviales, etc.). Il sera alors nécessaire de se rapprocher du propriétaire du réseau - fossé concerné par le projet de construction de piscine.
- En cas d'absence d'exutoire pluvial et de présence d'un réseau d'assainissement unitaire, le rejet pourra être toléré pour une piscine d'un volume maximum de 15 m³. Dans ce cas, le pétitionnaire devra apporter la preuve à la CCPA (test de perméabilité à l'appui) qu'il n'y a pas d'autres solutions.
- Le vidange d'une piscine par temps de pluies est interdite pour ne pas surcharger les réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement. De plus un délai minimum de 4 jours entre la fin du traitement de l'eau de la piscine et la vidange doit être appliqué.

b. En assainissement non collectif

Eaux de piscine

Tout pétitionnaire souhaitant construire une piscine doit au préalable se rapprocher du service assainissement collectif de la CCPA.

Règles de base :

Les eaux de lavage des filtres chimiques devront être rejetées dans un drain spécifique aménagé parallèlement aux courbes de niveaux ou filtre à cartouche, sans aucun rejet.

Pour les filtres à sable : infiltration via une petite tranchée ou rejet au réseau d'eaux pluviales hors période d'été.

Les eaux de vidange :

- Elles doivent prioritairement être infiltrées sur la parcelle, tout en respectant l'article 640 du code civil ;
- Si l'infiltration est impossible, le rejet doit être dirigé vers un exutoire pluvial (fossé, réseau d'eaux pluviales, etc.). Il sera alors nécessaire de se rapprocher du propriétaire du réseau - fossé concerné par le projet de construction de piscine.
- Le vidange d'une piscine par temps de pluies est interdite pour ne pas surcharger les réseaux d'eaux pluviales. De plus un délai minimum de 4 jours entre la fin du traitement de l'eau de la piscine et la vidange doit être appliqué.

6. Autoriser les extensions et annexes en zones A et N, tel que le Code de l'urbanisme l'autorise désormais.

Il s'agit de zones principalement concernées par l'existence et la mise en place d'assainissement autonome. Une filière d'assainissement non collectif étant dimensionnée par rapport à la capacité maximale d'accueil de l'habitation, sauf cas particulier, il convient de vérifier l'adéquation du projet à la capacité de traitement résiduelle de l'installation d'assainissement non collectif existante. L'implantation du projet d'extension ne devra pas impacter la filière d'assainissement.

7. Etendre la zone NL3 dédiée aux loisirs de plein air, sur un bassin existant.

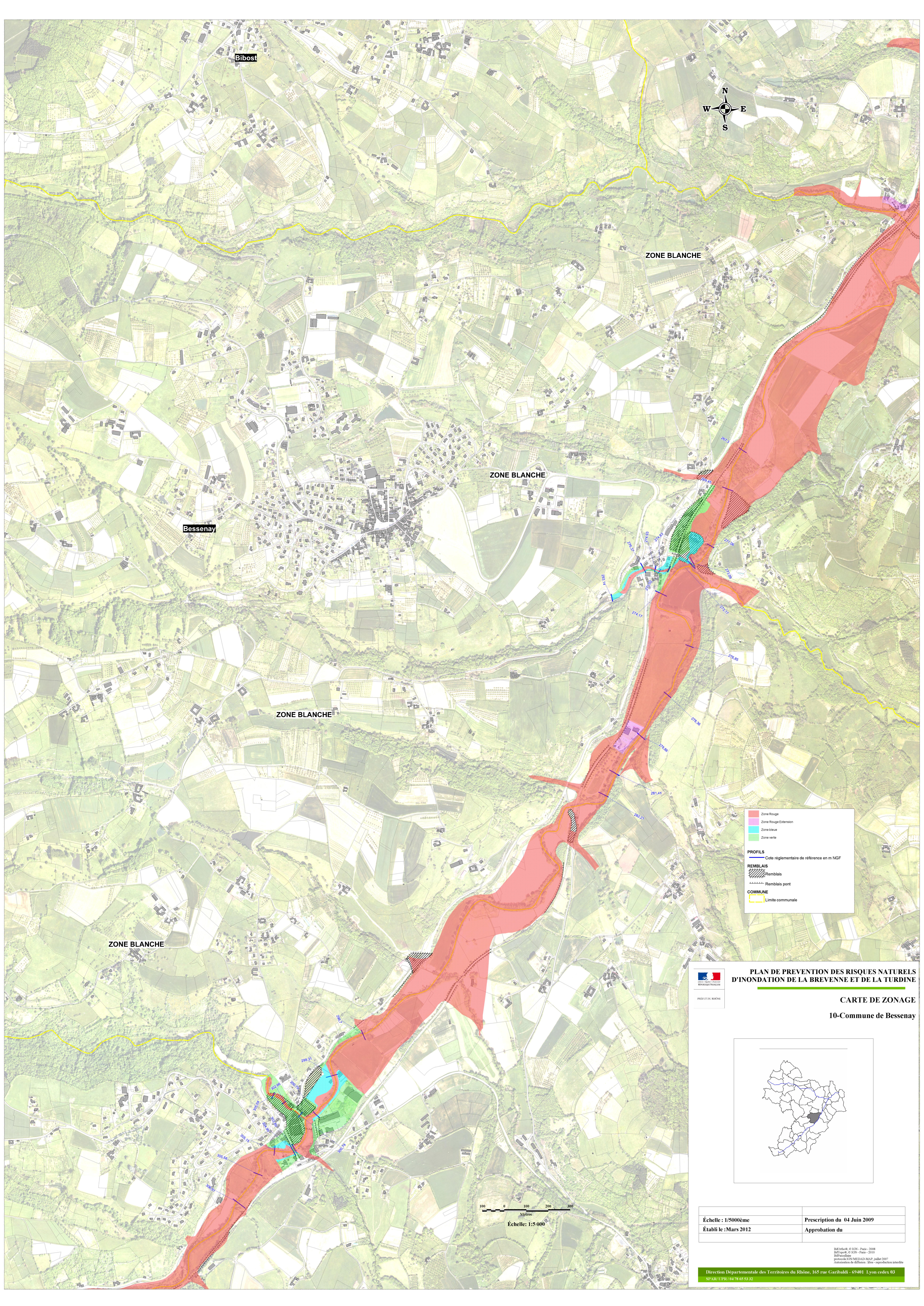
Nous attirons votre attention sur le fait qu'une canalisation publique se situe sur la parcelle du projet (cf carte en pièce jointe). Toutes canalisations publiques d'assainissement ou d'eaux pluviales posées hors voiries sur une parcelle privée et vouée à le rester, doit pouvoir être accessible pour des interventions ultérieures de maintenance ou de réparations. **De ce fait, sur ce type de canalisation, aucune plantation, construction ou remblai ne devra se faire dans une bande de 2 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation et il devra être aménagé une piste d'accès d'une largeur minimale de 4 m pour permettre le passage d'engins d'exploitation.**

En cas de dévoiement de la canalisation publique, les travaux et les OPR (opérations préalables à la réception) seront à la charge du pétitionnaire. Il sera alors nécessaire de contacter le service assainissement de la CCPA afin d'obtenir l'autorisation et les prescriptions techniques.

De plus vis-à-vis de la possibilité la construction pour l'accueil du public uniquement (de type toilettes publiques ou buvette) dans la limite de 40m² d'emprise au sol par tènement, comme toutes nouvelles constructions générant le rejet de nouvelles eaux usées dans notre réseau d'assainissement collectif, l'aménageur sera redevable de la participation au financement de l'assainissement collectif (PFAC).

9. Autoriser l'implantation d'un foyer pour jeunes adultes handicapés dans un ancien hôtel

L'apport de nouvelles eaux usées au réseau d'assainissement de la CCPA sera soumis au versement de la PFAC, conformément au règlement de service.



ZONE BLANCHE

ZONE BLANCHE

Bessenay

ZONE BLANCHE

ZONE BLANCHE

Zone Rouge

Zone Rouge Extension

Zone bleue

Zone verte

PROFILS

Cote réglementaire de référence en m NGF

REMBLAIS

Remblais

Remblais pont

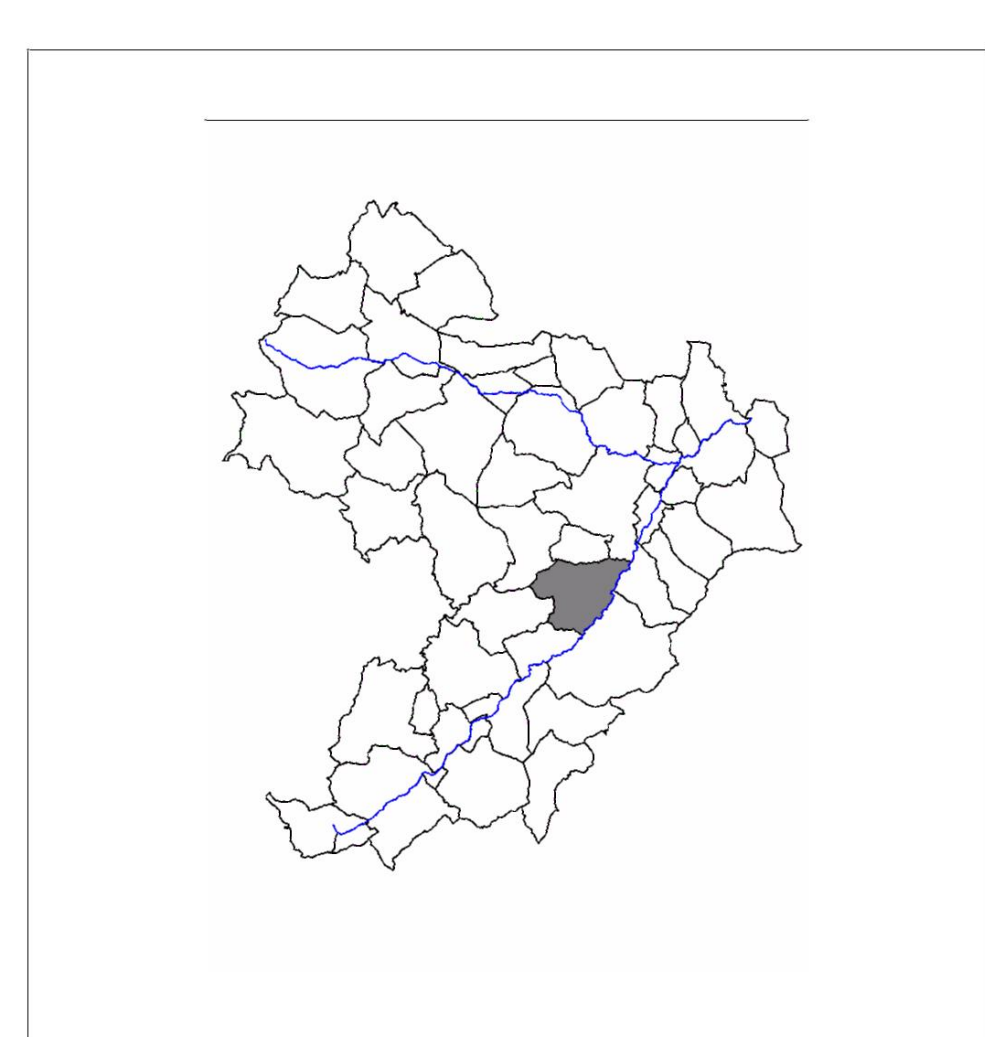
COMMUNE

Limite communale



PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS
D'INONDATION DE LA BREVENNE ET DE LA TURDINE

CARTE DE ZONAGE
10-Commune de Bessenay



100 0 100 200 300
Mètres
Échelle: 1:5 000

Échelle : 1/5000ème	Prescription du 04 Juin 2009
Établi le : Mars 2012	Approbation du

Impression avec arcOpole Builder



01/09/2022 08:48:51

ortho_hr_2020

Rouge : Band_1

Vert : Band_2

Bleu : Band_3

Ouvrages assainissement

Regard

Canalisations d'assainissement (Refolement)

Eaux usées

Canalisations d'assainissement

Eaux usées

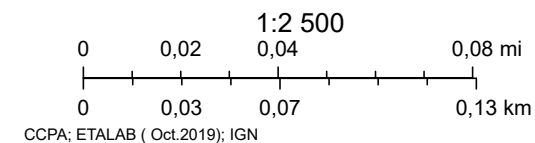
Unitaire

Ouvrages eaux pluviales

Déversoir d'orage

Rejet

Regard



Modification 3 du PLU de Bessenay – AVIS SERVICE DEV ECO

Changement de destination des locaux d'activités du hameau de La Brévenne

Contexte :

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

Le 10 Mai 2022, le Conseil Municipal s'est prononcé favorablement en faveur d'une 3^{ème} modification de son PLU pour plusieurs motifs, dont celui de **permettre le changement de destination des commerces du hameau de La Brévenne en autorisant toute activité, sauf logement**.

L'évolution du contexte local a conduit la collectivité à réaliser 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 en zone N.

La collectivité a ensuite réalisé une révision **avec examen conjoint n° 1** approuvée le 5 décembre 2017, visant 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.

Enfin, la **modification n°3**, objet de la présente consultation des PPA, porte sur une évolution du PLU afin de faire évoluer le document pour donner suite à l'application de la loi ALUR et LAAF sur la gestion des secteurs agricoles et naturels.

Revue du Document d'Aménagement Commercial du SCOT de l'Ouest Lyonnais : Extrait...

Le DAC s'applique aux commerces de détail et activités artisanales inscrites au registre du commerce.

*« La notion de commerce de détail soumis à autorisation préalable d'exploitation peut s'entendre **des magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique**. Entrent également dans cette catégorie les commerce de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail. Cette définition **inclut notamment la vente d'objets d'occasion** (brocantes, dépôts-vente, commerce de véhicules d'occasion, antiquaires...) ».*

***Ne sont pas concernés par les orientations de ce document, le commerce de gros, les activités non commerciales, et notamment l'artisanat de production, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises, l'hôtellerie, la restauration, les activités liées à l'automobile* (concessionnaires, garages...). Les points de vente collectifs de produits agricoles ne sont pas concernés par les orientations de ce document. Les points de vente à la ferme et les activités artisanales avec point de vente ne sont pas non plus concernés par les orientations de ce document, dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 300 m² et ne représente pas plus de 30 % de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.**

L'organisation territoriale du commerce

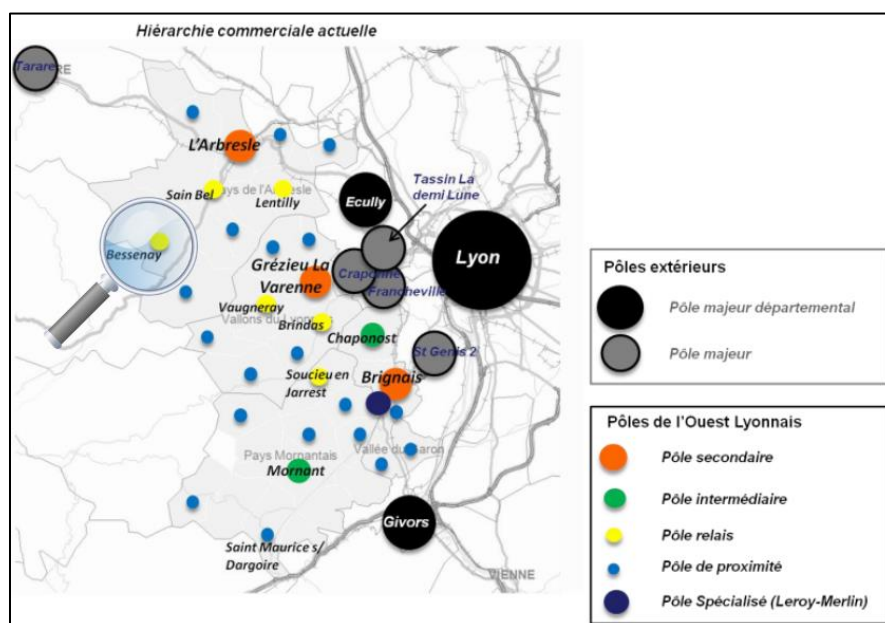
L'analyse de l'offre commerciale et de la satisfaction des besoins de consommation sur le territoire met en évidence la présence de polarités structurantes à l'échelle de l'Ouest Lyonnais, même si ces polarités n'interviennent qu'à un niveau hiérarchique secondaire si l'on prend en compte les pôles commerciaux extérieurs au territoire.

La hiérarchisation des fonctions commerciales est définie au regard de l'aire d'influence de chacune de ces polarités commerciales (origine de la clientèle induisant un impact notamment en termes de déplacement), des besoins auxquels elles permettent de répondre, ainsi que de leur niveau d'activité (chiffre d'affaires).

L'armature commerciale se compose, au regard de ces critères de hiérarchisation :

- **de pôles « relais »** : Sain-Bel, Lentilly, **Bessenay**, Vaugneray, Brindas, Soucieu-en-Jarrest, Saint-Maurice-sur-Dargoire. Ces pôles accueillent une offre en commerces de proximité diversifiée, permettant de répondre de manière relativement complète aux besoins quotidiens.

Ces pôles ont une aire d'influence correspondant à leur commune, voire à quelques communes limitrophes (de l'ordre de 5 000 habitants).



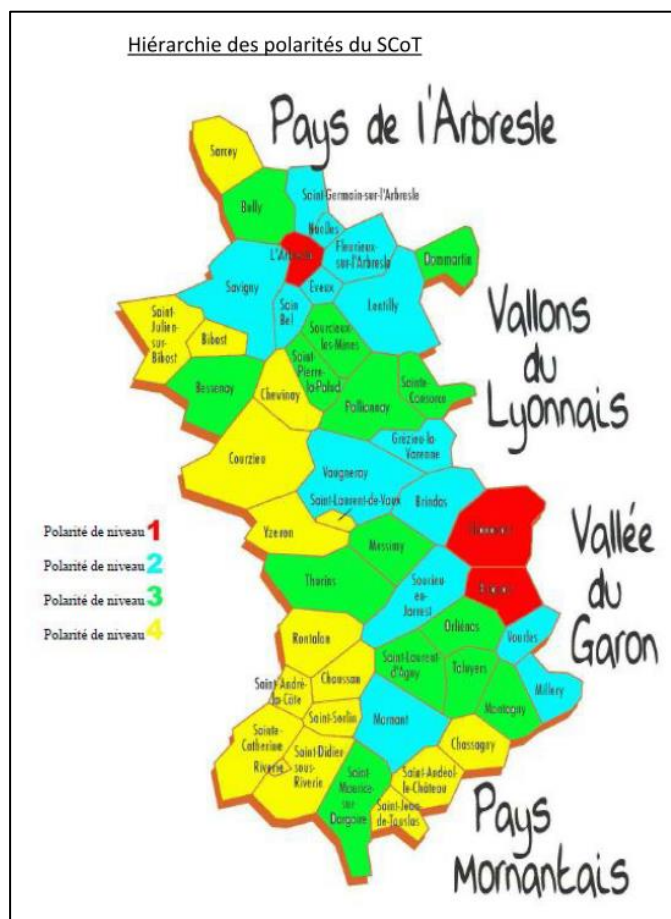
A cette échelle, l'enjeu est de déterminer, en cohérence avec les évolutions urbaines prévues dans le SCoT, l'évolution de cette armature commerciale dans une logique de desserte optimale des populations sur les différentes catégories de besoins.

Les orientations du SCOT de l'Ouest Lyonnais

le SCoT définit une hiérarchie des polarités selon 4 niveaux, différenciés en termes :

- de qualité de la desserte en transports collectifs ;
- de la diversité de services à la population ;
- d'objectifs en termes d'accueil de population pour chaque niveau de pôle.

Le SCoT définit également des objectifs et des orientations spécifiques au commerce, qu'il s'agit bien de décliner à travers ce volet commercial :



- Les pôles commerciaux doivent être localisés dans les secteurs urbanisés ou à proximité pour limiter l'évasion commerciale ;
- L'installation et le maintien d'activités marchandes au cœur des villes et villages représentent une priorité ;
- Les implantations commerciales et de services, dans les zones à vocation artisanale ou industrielle (hors activités d'exposition ou services aux entreprises présentes) sont fortement retreintes ;
- Des orientations spécifiques à chaque niveau de polarité sont également définies :

→ Les polarités 3 (Bessenay) ont l'objectif est de maintenir des services en cœur de bourg.

Objectif 1 : Diversifier l'offre commerciale du territoire sur des achats courants et occasionnels

Prévoir le confortement de l'offre commerciale du territoire de manière à répondre à la croissance démographique. Le SCoT prévoit l'accueil de 15 000 nouveaux habitants entre 2006 et 2020. Cette croissance démographique va générer une augmentation des besoins de consommation. Le projet politique du DAC affirme en conséquence la volonté de répondre quantitativement à ces nouveaux besoins par un confortement de l'offre commerciale.

Objectif 2 : Favoriser une desserte optimale des populations sur l'offre de première nécessité

Ce second objectif affirme la volonté de conserver, voire de renforcer le maillage de l'offre de première nécessité sur l'ensemble du territoire.

L'accueil de ces commerces de proximité est tout particulièrement privilégié dans des polarités susceptibles de conserver et/ou d'accueillir une offre relativement diversifiée sur les achats quotidiens (diversité de commerces de proximité accompagnée d'une supérette alimentaire). Ces polarités correspondent aux communes de plus de 2 000 habitants.

Réforme des destinations de constructions :

Les 5 destinations et leurs sous-destinations principales	
AVANT	APRES
Limitation à 9 destinations	Limitation à 5 destinations
• Habitation • Hébergement hôtelier • Bureaux • Commerce • Artisanat • Industrie • Exploitation agricole ou forestière • Entrepôt • Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)	• Habitation • Commerce et activités de service • Équipements d'intérêt collectif et services publics • Exploitation agricole et forestière • Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
Les plans locaux d'urbanisme peuvent interdire ou soumettre à conditions les constructions dans certaines zones sur la base de ces destinations ou selon des natures d'activité	Les plans locaux d'urbanisme peuvent interdire ou soumettre à conditions les constructions dans certaines zones sur la base de ces destinations, sous destinations et selon certains types d'activité
Des règles différenciées peuvent être établies sur la base de ces neuf destinations	Des règles différenciées pourront être établies entre ces cinq destinations ainsi que selon les vingt sous-destinations
Limitation à 5 destinations et 20 sous-destinations	
Des règles différenciées pourront être établies entre ces cinq destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes :	
Exploitation agricole et forestière : • Exploitation agricole • Exploitation forestière	
Habitation : • Logement • Hébergement	
Commerce et activités de service : • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire • Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition	
Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations. Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations. Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination. En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination. Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.	
Les destinations sont définies : - par les sous-destinations qu'elles recouvrent - par référence à leur définition nationale prise par arrêté (point 2)	

Observation foncière : croisement des données fiscales et cadastrales



On peut constater qu'une parcelle, pourtant à vocation économique, est classée en zone Agricole. Il s'agit de la parcelle 704, appartenant au Garage Aurélien Dupré. Nous préconisons d'intégrer cette parcelle en zone Uh, avec une mise à jour cadastrale et fiscale par la création d'un invariant DEP1 qui permettra de valoriser cette aire de stockage de véhicule dans l'assiette des taxes foncières sur les locaux professionnels.

On peut aussi remarquer que la parcelle 293 (*Savonnerie Yanaelle & Y'a Que de Belles Gourmandises* en cours d'installation) ne référence qu'un seul local d'activités. Or, il existe en réalité 2 ou 3 divisions cellulaires à vocation économique. Cette parcelle mériterait donc une mise à jour par les services du cadastre pour actualiser l'assiette fiscale (taxes foncières et CFE).

Le hameau de La Brévenne est une micro-polarité économique, regroupant à la fois des activités artisanales, commerciales, d'hôtellerie et de restauration, et de stockage.

ATE	ATE1 : ateliers artisanaux. ATE2 : locaux utilisés pour une activité de transformation, de manutention ou de maintenance. ATE3 : chenils, viviers et autres locaux assimilables.
BUR	BUR1 : locaux à usage de bureaux d'agencement ancien. BUR2 : locaux à usage de bureaux d'agencement récent. BUR3 : locaux assimilables à des bureaux mais présentant des aménagements spécifiques.
CLI	CLI1 : cliniques et établissements hospitaliers. CLI2 : centres médico-sociaux, centres de soins, crèches, haltes-garderies. CLI3 : maisons de repos, maisons de retraite (médicalisées ou non). CLI4 : centres de rééducation, de thalassothérapie, établissements thermaux.
DEP	DEP1 : lieux de dépôt à ciel ouvert et terrains à usage commercial ou industriel. DEP2 : lieux de dépôt couverts. DEP3 : parcs de stationnement à ciel ouvert. DEP4 : parcs de stationnement couverts. DEP5 : installations spécifiques de stockage.
ENS	ENS1 : écoles et institutions privées exploitées dans un but non lucratif. ENS2 : établissements d'enseignement à but lucratif.
EXC	EXC1 : locaux ne relevant d'aucune des catégories précédentes par leurs caractéristiques sortant de l'ordinaire.
HOT	HOT1 : hôtels « confort » (4 étoiles et plus, ou confort identique). HOT2 : hôtels « supérieur » (2 ou 3 étoiles, ou confort identique). HOT3 : hôtels « standard » (1 étoile, ou confort identique). HOT4 : foyers d'hébergement, centres d'accueil, auberges de jeunesse. HOT5 : hôtels-clubs, villages de vacances et résidences hôtelières.
IND	IND1 : établissements industriels nécessitant un outillage important autres que les carrières et assimilés. IND2 : carrières et établissements assimilables.
MAG	MAG1 : boutiques et magasins sur rue. MAG2 : commerces sans accès direct sur la rue. MAG3 : magasins appartenant à un ensemble commercial. MAG4 : magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 500 m²). MAG5 : magasins de très grande surface (surface principale supérieure ou égale à 2 500 m²). MAG6 : stations-service, stations de lavage et assimilables. MAG7 : marchés.
SPE	SPE1 : salles de spectacles et locaux assimilables. SPE2 : établissements ou terrains réservés à la pratique d'un sport ou à usage de spectacles sportifs. SPE3 : salles de loisirs diverses. SPE4 : terrains de camping confortables (3 étoiles et plus, ou confort identique). SPE5 : terrains de camping ordinaires (1 ou 2 étoiles, ou confort identique). SPE6 : établissements de détente et de bien-être. SPE7 : centres de loisirs, centres de colonies de vacances, maisons de jeunes.

Avis du service développement économique :

- Vu les objectifs du projet d'aménagement commercial durable du SCoT de l'Ouest Lyonnais
- Vu la réforme des destinations de constructions
- Vu l'observation de la fiscalité foncière et économique du hameau de la Brévenne
- Vu la dureté foncière du territoire qui génère des barrières à l'entrée pour l'installation ou le déménagement du commerce de détails et de l'artisanat avec point de vente
- Vu le besoin de doter la population locale en offre de soins de proximité (professions libérales)
- Vu la nécessité de diversifier sans concurrence l'offre commerciale du centre-bourg

Il est proposé d'édicter des règles différentes sur une base limitative des destinations et sous-destinations de constructions prévues aux articles [R.151-27](#) et [R.151-28](#) du code de l'urbanisme, applicable uniquement aux rez-de-chaussées classés actuellement comme des locaux commerciaux ou industriels. (3° article R151-37 code urbanisme)

Sur le principe de l'article [L151-16](#) du code de l'urbanisme, il est proposé d'identifier le hameau de la Brévenne comme une micro-polarité marchande dans laquelle est préservée et développée la diversité artisanale et commerciale, mais également pour favoriser l'implantation d'établissements de santé et d'action sociale et d'autres équipements d'intérêt collectif. Au sein de cette micro-polarité, il faut favoriser uniquement des activités commerciales et artisanales complémentaires qui n'entrent pas en concurrence directe avec le centre-bourg.

Ainsi, seraient autorisées sur l'ensemble des parcelles accueillant des locaux professionnels, la **sous-destination artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services. Seraient également autorisées sur l'ensemble du hameau la sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**, et la sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**.

En complément :

- Sur la parcelle 263, exploitée par la société *D'OCELLE 'BREVENNE CAFE'*, serait autorisée la **sous-destination restauration** et la sous-destination **autres hébergements touristiques**.
- Sur les parcelles 941-1350-1351-303-942-770-943-266, emprise foncière élargie de 'L'AUBERGE DE LA BREVENNE', seraient autorisées les sous-destinations suivantes :
 - **autres hébergements touristiques**
 - **hôtels**
 - **cinéma**
 - **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,**
 - **salles d'art et de spectacles,**
 - **équipements sportifs,**
 - **autres équipements d'intérêt collectif recevant du public.**
- Sur les parcelles 704 (actuellement zone agricole mais utilisé comme un entrepôt à ciel ouvert nécessitant une mise à jour cadastrale et fiscale), ainsi que sur les parcelles 1354-1355-1473-1472-1302-891-265-264, seraient autorisées :
 - **industrie,**
 - **entrepôt,**
 - **bureau.**

Parallèlement au PLU, il est proposé également à la commune, d'engager une réflexion sur le droit de préemption commercial applicable sur les fonds de commerce, artisanaux et les baux commerciaux.